

M A K A L A H

J U D U L :

PEMBEBANAN HIPOTIK DALAM PRAKTEK

O L E H :

SITI MALIKHATUN BADRIYAH, S.H.

NIP : 132 049 780

TELAH DIDISKUSIKAN PADA DISKUSI JURUSAN HUKUM KEPERDATAAN

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG

TANGGAL : 12 JULI 1994

## DAFTAR ISI

	Halaman
DAFTAR ISI .....	
I. PENDAHULUAN .....	1
II. PERMASALAHAN .....	4
III. PEMBAHASAN MASALAH .....	4
1. Proses Terjadinya Hipotik Dalam Praktek .....	4
2. Kedudukan Kreditur Pemegang Hipotik .....	8
IV PENUTUP .....	10
1. Kesimpulan .....	10
2. Saran .....	11
DAFTAR PUSTAKA .....	12

## PEMBEBANAN HIPOTIK DALAM PRAKTEK

### I. PENDAHULUAN

Keberadaan lembaga jaminan sangat diperlukan dalam pembangunan, terutama dalam lalu lintas perekonomian, khususnya dalam kaitannya dengan pemberian kredit. Salah satu lembaga jaminan yang kita kenal adalah hipotik.

Dalam perjanjian uang (hutang piutang), segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan. ( pasal 1131 KUH. Perdata ).

Ini berarti bahwa semua kekayaan seseorang dijadikan jaminan untuk semua kewajibannya, yaitu semua utangnya. Inilah yang oleh Hukum Jerman dinamakan haftung. Kalau seseorang mempunyai suatu utang, maka jaminannya adalah semua kekayaannya. Kekayaan ini dapat disita dan dilelang, dan dari hasil pelelangan ini dapat diambil suatu jumlah untuk membayar utangnya kepada krediturnya.

Terhadap seorang debitur yang tidak mempunyai sesuatu apapun, kreditur tidak akan dapat berbuat apa-apa. Seandainya pun ia berhasil memperoleh suatu putusan pengadilan yang menghukum debitur itu untuk membayar utangnya, putusan pengadilan itu tidak ada artinya karena tidak bisa dilaksanakan ( Prof. R Subekti, S.H, Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia, 1989 : 11)

Namun demikian dalam pasal 1132 KUH. Perdata di - sebutkan bahwa ada kemungkinan untuk memberikan kedudukan istimewa / privilege / preferensi kepada kreditur-kreditur tertentu. Kreditur seperti ini didahulukan pembayarannya. Dengan demikian dapat terjadi, bahwa apabila pendapatan penjualan harta benda si debitur itu hanya cukup saja untuk membayar utang-utang kepada para kreditur yang oleh undang-undang diberikan kedudukan istimewa (preferensi) , tersebut, maka kreditur-kreditur lainnya sudah tidak menerima apa-apa lagi.

Salah satu kreditur yang mempunyai kedudukan istimewa adalah kreditur pemegang hipotik.

Hipotik diatur dalam KUH. Perdata Buku II Bab XII, pasal 1162 sampai dengan pasal 1232.

Dengan berlakunya Undang-undang No. 5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA), yang mulai berlaku sejak tanggal 24 September 1960, Buku II KUH. Perdata telah dicabut sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik.

Jadi meskipun hipotik ini mengenai tanah, masih tetap berlaku karena dikecualikan oleh UUPA.

Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik hak guna usaha, hak guna bangunan, tersebut dalam pasal 25, 33, 39 diatur dengan undang-undang ( Pasal 51 UUPA ).

Selanjutnya dalam pasal 57 UUPA dinyatakan bahwa selama undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut da-

lam dalam pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan mengenai hipotik tersebut dalam KUH. Perdata Indonesia dan credietverband tersebut dalam S. 1908 No. 542 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937 No. 190.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa mengenai segi materiil hipotik dan credietverband atas tanah masih tetap berdasarkan ketentuan-ketentuan KUH. Perdata dan S. 1908 No. 542. jo. S. 1937 No. 190 yaitu misalnya mengenai hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari adanya hubungan hukum itu, mengenai asas-asas hipotik, mengenai tingkatan-tingkatan hipotik, mengenai janji-janji hipotik dan credietverband.

Sedangkan mengenai segi formalnya dari hipotik dan credietverband yaitu mengenai cara pendaftaran dan pembukuan tanahnya, cara pembebanannya atau pemberian hipotik dan credietverband, cara pendaftaran hipotik dan credietverband dan cara peralihan hipotik dan credietverband harus menurut ketentuan UUPA beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya ( Prof. Dr. Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, S.H, Hukum Perdata Hak Jaminan Atas Tanah; 1974 : 6 ).

Peraturan-peraturan pelaksanaannya adalah sebagai berikut :

- PP No. 10 Tahun 1961, Tentang Pendaftaran Tanah
- PMA No. 10 Tahun 1961 Tentang PPAT
- PMA No. 15 Tahun 1961 Tentang Pembebanan dan Pendaftaran

## Hipotik dan Credietverband

- PMA No. 7 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Roya  
( Purwahid Patrik, S.H, Kashadi, S.H, Hukum Jaminan Ke -  
bendaan, 1987 : 65 ).

## II. PERMASALAHAN

Dari uraian di atas timbul permasalahan sebagai berikut ;

1. Bagaimanakah proses terjadinya hipotik dalam praktek?
2. Bagaimanakah kedudukan kreditur pemegang hipotik ?

## III. PEMBAHASAN MASALAH

### 1. Proses Terjadinya Hipotik Dalam Praktek

Proses terjadinya hipotik ini melalui tiga fase/tingkata yang berurutan, yaitu :

- a. Perjanjian pemberian kredit
- b. Perjanjian pembebanan hipotik
- c. Pendaftaran hipotik

Perjanjian pemberian kredit ini merupakan perjanjian pokok hipotik hanya akan terjadi bila ada perjanjian pokok, yaitu perjanjian pinjam uang. Hal ini dikarenakan hipotik bersifat accessoir. Dengan demikian hanya akan ada bila ada perjanjian membuka kredit dengan keanggupanjaminan hipotik.

Perjanjian ini bentuknya bebas, artinya belum terikat dengan formalitas-formalitas tertentu dan masih bersifat obligator. Dalam praktek pada fase ini sudah terjadi

perjanjian hutang piutang yang bentuknya sudah ditentukan pihak bank.

Selanjutnya diadakan perjanjian pembebanan hipotik. Perjanjian ini sifatnya *accessoir*, sehingga orang tidak akan mempunyai hak hipotik bila tidak mempunyai piutang. Perjanjian ini terikat dengan bentuk tertentu, yaitu harus dibuat dengan akta PPAT yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah. Hal ini ditegaskan dalam pasal 19 PP No. 10 tahun 1961 yang menyatakan, bahwa setiap perjanjian yang bermaksud meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk menteri agraria.

Yang dimaksud dengan pejabat menurut Peraturan Menteri Agraria No. 10 tahun 1961 adalah PPAT ( Pejabat Pembuat Akta Tanah ). Adapun yang diangkat sebagai PPAT adalah :

1. Notaris
2. Pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria
3. Pamong Praja yang pernah melaksanakan tugas seorang pejabat
4. Orang yang telah lulus ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria ( pasal 3 FMA No. 10 tahun 1961 ).

Selain bersifat *accessoir* perjanjian ini juga bersifat kebendaan, sehingga akan menimbulkan hak-hak yang bersifat kebendaan juga yang mengandung unsur-unsur hak kebendaan. ( Purwakhid Patrik, S.H, Kashadi, S.H, Hukum Jaminan Kebendaan, 1987 : 75 ).

Menurut Subekti hak-hak kebendaan itu mempunyai sifat-sifat sebagai berikut :

1. memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda;
2. dapat dipertahankan terhadap setiap orang;
3. mempunyai sifat melekat, yaitu mengikuti benda bila ini dipindahtanggankan ( *droit de suite* );
4. hak yang lebih tua selalu dimenangkan terhadap yang lebih muda ( Prof. Subekti, S.H, Pokok-pokok Hukum Perdata 1984 : 87 ).

Pada fase kedua ini juga harus memenuhi asas *specialiteit* yaitu asas yang menghendaki bahwa hipotik hanya dapat diadakan atas benda-benda yang ditunjuk secara khusus. Jadi harus ditunjuk secara khusus tanah mana yang diikat dengan hak tanggungan.

Selanjutnya dilakukan pendaftaran hipotik, yang dilakukan di kantor Agraria Seksi Pendaftaran Tanah. Akta hipotik beserta sertifikat tanah dan warkah lain yang diperlukan untuk pembuatan akta itu disampaikan oleh PPAT kepada Kantor Agraria Seksi Pendaftaran Tanah untuk didaftarkan dalam daftar buku tanah hipotik, sehingga merupakan alat bukti yang kuat telah terjadinya pembebanan secara sah. Dengan demikian asas *publiciteit* terpenuhi karena asas tersebut mengharuskan bahwa akta hipotik didaftarkan ke dalam register umum yaitu ke kantor Agraria Seksi Pendaftaran Tanah. Maksudnya adalah agar dapat diketahui oleh pihak ke tiga atau umum.

Setelah pendaftaran ke SPT, maka Kepala SPT akan

mengeluarkan sertifikat hipotik yang dapat dipakai sebagai alat bukti. Sertifikat hipotik ini mempunyai kekuatan eksekutorial titel.

Sertifikat hipotik ini oleh Kepala SPT akan diserahkan kepada pemegang hipotik, sedangkan sertifikat tanah akan dikembalikan kepada pemilik tanah. Namun dalam praktek kedua sertifikat itu dikuasai oleh pemegang hipotik demi pengamanan piutangnya ( Purwakhid Patrik, S.H, Kashadi, S.H, Hukum Jaminan Kebendaan, 1987 : 76 ).

Saat lahirnya hipotik, menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan adalah setelah dibuatnya akta oleh PPAT, berlaku sejak dibuatnya perjanjian hipotik di muka PPAT. Pembuatan akta pada PPAT adalah merupakan bukti beralihnya hak pembebanan, tanda bukti mulai lahirnya hak, mulai berlakunya pembebanan. Tanda bukti ini hanya mengikat pihak-pihak yang bersangkutan dan belum mengikat pihak ketiga. Sedangkan pendaftaran ke Agraria Seksi Pendaftaran Tanah adalah merupakan alat pembuktian yang kuat bahwa telah terjadi peralihan hak dan pembebanan secara sah, merupakan alat bukti yang tidak hanya mengikat para pihak melainkan juga mengikat pihak ketiga.

Mariam Darus Badrul Zaman, menyatakan bahwa saat lahirnya hipotik baik bagi para pihak maupun pihak ketiga atau umum adalah pada saat pendaftaran atau pembukuan ke Kepala SPT. Penafsiran ini sesuai dengan maksud pasal 23 ayat 2 UUPA dan sistem peralihan hak menurut UUPA.

## 2. Kedudukan Kreditur Pemegang Hipotik

Kreditur Pemegang Hipotik mempunyai kedudukan yang kuat karena mempunyai hak preferensi yang menciptakan piutang yang pelunasannya harus didahulukan.

Suatu hal yang penting dan membuat hipotik itu kuat adalah sifatnya melekat ( *zaaksgesvolg ; droit de suite* ) ( Prof. R. Subekti, S.H, Jaminan-jaminan untuk pemberian kredit, 1989 : 38 ).

Hal ini ditegaskan dalam pasal 1198 KUH. Perdata yang menyatakan bahwa si berpiutang yang mempunyai suatu hipotik yang telah dibukukan, dapat menuntut haknya atas benda tak bergerak yang diperikatkan, dalam tangan siapa pun benda itu berada, untuk ditetapkan tingkatannya dan untuk menerima pembayaran menurut tertibnya pembukuan.

Menurut ketentuan undang-undang, hipotik itu mengandung hak untuk penuntutan pemenuhan piutangnya terhadap benda-benda jaminan manakala piutang sudah dapat ditagih dan debitur ternyata wanprestasi. Kreditur mempunyai kewenangan untuk melakukan eksekusi secara langsung tanpa perantaraan hakim. Wewenang demikian itu timbul karena adanya dua kemungkinan, yaitu :

1. Karena *grosse akta* hipotik mempunyai kekuatan eksekutorial. Jadi dapat dilakukan eksekusi secara langsung terhadap bendanya dengan jalan benda jaminan itu dijual di muka umum dan hasilnya diperhitungkan untuk pelunasan piutangnya.

2. Karena adanya janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri. Berarti di sini kreditur dapat menjual benda jaminan itu di muka umum atas dasar parate eksekusi. janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri demikian yang tercantum dalam akte jika didaftarkan dalam register umum mempunyai sifat hak kebendaan.

( Prof. Drs Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, S.H, Himpu - nan karya Tentang Hukum Jaminan, 1982 : 42 ).

Ternyata dalam praktek eksekusi secara langsung demikian jarang terjadi. Jika debitur wanprestasi setelah mendapat pernyataan beberapa kali tetap tidak memenuhi, bank tidak melakukan eksekusi sendiri melainkan minta campur tangan Pengadilan atau PUPN.

Hendaknya kewenangan dari kreditur untuk melaksanakan eksekusi secara langsung dalam hal debitur wanprestasi benar-benar ditegakkan dalam batas waktu yang dimungkinkan oleh undang-undang, tanpa campur tangan Pengadilan atau PUPN.

Jika terpaksa dilakukan penjualan terhadap bendanya tanpa perantara hakim maka dalam praktek lazim terjadi bahwa Bank memperkenankan penjualan itu dilakukan debitur sendiri dengan pengawas Bank. Pembayaran harga penjualan itu harus dilakukan dengan pengawasan bank. Kemudian hasilnya diperhitungkan dengan hutang yang ada, sedangkan sisanya dikembalikan kepada debitur.

Dari praktek dapat disimpulkan bahwa bank sebagian besar tidak pernah melakukan sendiri eksekusi, tetapi se-

ring menempuh dengan jalan meminta debitur untuk menjual sendiri bendanya.

Dalam penjualan benda jaminan terdapat ketentuan , bahwa pelaksanaan eksekusi dan perjanjian penjaminan berdasarkan ketentuan yang ada harus melalui pelelangan umum. Ternyata proses penjualan umum tidak berjalan dengan lancar dan banyak menimbulkan kerugian-kerugian baik kreditur maupun debitur, karena adanya biaya penjualan yang cukup tinggi yang dapat memberatkan kedua belah pihak dan kadang-kadang harga penjualannya juga rendah. Maka dalam praktek sering terjadi penjualan di bawah tangan agar memperoleh harga yang tinggi.

Segala janji dengan mana kreditur dikuasakan untuk memiliki benda yang dihipotikkan adalah batal ( pasal 1178 KUH. Perdata ).

Sering dipersoalkan apakah diperbolehkan jika kreditur membeli sendiri benda jaminan. Menurut Subekti hal demikian diperbolehkan karena membeli selalu berdasarkan persetujuan kedua belah pihak. Yang dilarang oleh undang-undang adalah secara otomatis memiliki barangnya jika debitur wanprestasi. ( Prof. R. Subekti, S.H, Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia, 1989: 52 ).

#### IV. PENUTUP

##### 1. Kesimpulan

Dari pembahasan di atas dapat diambil beberapa ke-

simpulan sebagai berikut :

1. Ada dan tidaknya hipotik tergantung dari ada dan tidak adanya perjanjian pokok yaitu perjanjian hutang piutang karena sifatnya *accessoir*.
2. Saat lahirnya hipotik adalah pada saat pendaftaran atau pembukuan ke Kepala Seksi Pendaftaran Tanah.
3. Seorang kreditur pemegang hipotik mempunyai kedudukan yang kuat karena mempunyai hak preferensi yang menciptakan piutang yang pelunasannya didahulukan. Kreditur mempunyai kewenangan untuk melakukan eksekusi secara langsung tanpa perantara hakim. Namun dalam praktek eksekusi langsung ini jarang dipergunakan, biasanya bank minta campur tangan pengadilan atau FUPN.
4. Meskipun ada ketentuan bahwa penjualan benda hipotik harus dilakukan melalui pelelangan umum, namun dalam praktek ada kemungkinan penjualan benda hipotik dilakukan di bawah tangan. Jadi tidak melalui pelelangan umum, untuk mencapai harga jual yang tinggi.

## 2. Saran

Beberapa saran yang dapat penulis kemukakan adalah

1. Mengingat seringkali proses penjualan benda hipotik melalui pelelangan umum tidak dapat berjalan dengan lancar dan seringkali harga jualnya juga rendah, maka untuk kepentingan kreditur maupun debitur alangkah baiknya bila dalam praktek diperluas pelaksanaan penjualan di bawah tangan.

2. Hendaknya kewenangan kreditur untuk melakukan eksekusi secara langsung dalam hal debitur wanprestasi benar-benar ditegakkan dalam batas waktu yang dimungkinkan oleh undang-undang, tanpa campur tangan pengadilan atau PUPN.

#### DAFTAR PUSTAKA

Badrulzaman, Mariam Darus, Bab-bab Tentang Credietverband, Gadai dan Hipotik ( Bandung : Alumni, 1978 ).

Patrik, Purwakhid, Kashadi, Hukum Jaminan Kebendaan. (Semarang : Pusat Studi Hukum Perdata dan Pembangunan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1987 ).

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan (Yogyakarta : Liberty, 1980 ).

\_\_\_\_\_, Himpunan Karya Tentang Hukum Jaminan ( Yogyakarta : Liberty, 1982 ).

Subekti, Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia ( Bandung : PT Citra Aditya Bakti : 1989 )

\_\_\_\_\_, Pokok-pokok Hukum Perdata ( Jakarta : Intermasa, 1984 ).

#### DAFTAR PERATURAN PERUNDANG\*UNDANGAN

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961, Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Agraria No. 15 Tahun 1961, Tentang Pembebanan dan Pendaftaran Hipotik dan credietverband