

## RINGKASAN PENELITIAN

Judul Penelitian : KEPASTIAN HUKUM HIPOTIK SEBAGAI LEMBAGA  
JAMINAN DALAM PERJANJIAN PERKREDITAN

Ketua Peneliti : Lanny Ramli

Anggota Peneliti : Gunawan  
Rahmi Jened  
Urip Santoso  
L. Budi Kagramanto

Fakultas : Hukum - Unair

Sumber Biaya : DIP Operasional Perawatan dan Fasilitas  
Universitas Airlangga Tahun 1994/1995  
SK. Rektor Nomor : 5655/PT03.H/N/1994  
T a n g g a l : 20 Juli 1994

## ISI RINGKASAN

Dalam rangka pembangunan ekonomi Indonesia di bidang hukum, lembaga jaminan meminta perhatian serius dalam pembinaan hukumnya, oleh karena perkembangan ekonomi dan perdagangan senantiasa diikuti oleh berkembangnya kebutuhan akan kredit dan pemberian fasilitas kredit. Kebutuhan dan pemberian kredit ini memerlukan jaminan demi keamanan pemberi kredit (bank). Lembaga jaminan tergolong bidang hukum yang netral, artinya tidak mempunyai hubungan erat dengan kehidupan spiritual dan budaya bangsa. Selain itu hukum jaminan juga mempunyai fungsi menunjang kemajuan ekonomi dan pembangunan pada umumnya. Kegiatan peminjaman uang dengan cara pemberian kredit oleh bank banyak dilakukan oleh masyarakat.

Pemberian kredit oleh bank senantiasa mengandung kemungkinan tidak dapat dilunasinya kredit tersebut tepat pada waktunya. Kemacetan kredit seperti itu secara tidak langsung menimbulkan dampak negatif terhadap masyarakat, karena kredit yang tersalur itu sebenarnya bersumber dari dana masyarakat. Guna memperkecil kemungkinan timbulnya kredit macet tersebut, maka pihak bank meminta pada debitur untuk memberikan jaminan bagi pengembalian kreditnya.

Dalam Hukum Perdata Indonesia dikenal berbagai macam lembaga jaminan yang dapat digolongkan menurut cara terjadinya, menurut sifatnya, menurut obyeknya serta menurut kewenangan menguasai barang yang dijaminakan (Sri Soedewi MS, 1980). Salah satu macam lembaga jaminan yang mempunyai kepastian hukum begitu kuat diantaranya adalah Hipotik. Lembaga jaminan hipotik ini jika kita amati lebih menguntungkan daripada lembaga jaminan lainnya, karena hipotik ini merupakan lembaga jaminan yang memberikan kedudukan kuat bagi kreditur, mudah dalam tatacara pengikatannya serta ringan biaya pengikatannya dan mudah cara pencairannya.

Dalam UU Perbankan lama, yaitu UU No. 14/1967 masalah lembaga jaminan bagi kepentingan pemberian kredit sangat penting artinya. Hal ini nampak pada pasal 24 UU No. 14/1967 yang menyatakan bahwa bank umum tidak akan memberikan kredit tanpa jaminan terhadap siapapun juga. Memang kalau kita amati secara teliti, akan nampak adanya larangan pemberian blanko kredit yang mana hal ini membuktikan bahwa sebetulnya perjanjian pemberian kredit tidak dapat dipisahkan dengan perjanjian pemberian jaminan, misalnya dengan pemasaan hipotik dan sebagainya.

Namun anehnya dalam UU Perbankan yang baru, yaitu UU No. 7/1992 tidak ada satu pasalpun yang dengan tegas melarang pemberian blanko kredit. Bahkan dalam pasal 8 UU No. 7/1992 menyebutkan bahwa dalam memberikan kredit bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Adapun kriteria yang dipergunakan untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutang si debitur itu meliputi usaha bank untuk melakukan penilaian secara seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan/jaminan serta prospek usaha dari debitur. Kriteria untuk memperoleh keyakinan tersebut merupakan hal penting dalam pemberian kredit, karena akan memperkecil kemungkinan timbulnya kerugian akibat kredit macet.

Dari sudut pandang hukum kriteria terpenting dari kelima kriteria yang disebutkan adalah adanya "agunan/jaminan", karena dengan adanya jaminan/agunan inilah secara langsung dapat digunakan oleh bank untuk memperoleh perlunasan atas kredit yang disalurkanannya. Bank Indonesia pun telah mengeluarkan semacam surat edaran yang berisi bahwa mengenai pengikatan barang tetap (tidak bergerak) masih tetap dipakai hipotik. Selanjutnya surat edaran tersebut menunjukkan bahwa mengenai lembaga jaminan hak atas tanah yang diberlakukan adalah ketentuan-ketentuan hipotik sesuai dengan yang dikehendaki oleh UUPA.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dijumpai beberapa permasalahan, antara lain :

- Bagaimanakah status hipotik sebagai hak kebendaan yang berkaitan dengan tanah guna kepentingan pengejukan permohonan kredit di bank serta bagaimanakah prosedur terjadinya hipotik itu ?
- Jika dikaitkan hipotik sebagai lembaga jaminan dalam perjanjian perkreditan, maka bagaimanakah kepastian hukum hipotik itu sendiri, sehingga layak dipakai untuk jaminan pemberian kredit dari bank ?

Adapun penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimanakah kepastian hukum hipotik sebagai lembaga jaminan dalam perjanjian perkreditan. Selain itu penelitian ini juga bertujuan untuk mengetahui bagaimana status hipotik sebagai hak kebendaan serta bagaimana prosedur terjadinya hipotik berkaitan dengan pengejukan kredit pada bank tertentu.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis dengan menggunakan metode deduksi. Sedangkan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer didapatkan dari informasi yang berkaitan dengan masalah hipotik sebagai jaminan dalam perjanjian perkreditan, melalui wawancara berdasarkan pada daftar pertanyaan yang sudah disediakan sebelumnya. Sedangkan data sekunder diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan, makalah seminar serta artikel ilmiah dan buku-buku literatur maupun hasil penelitian terdahulu yang terkait dengan obyek permasalahan.

Selanjutnya dari data primer dan data sekunder yang berhasil dikumpulkan akan dianalisa secara kualitatif dengan mengkaitkan pada teori-teori yang ada, khususnya yang menyangkut mengenai hipotik sebagai lembaga jaminan

dalam perjanjian perkreditan.

Akhirnya sebagai kesimpulan dapat diketengahkan bahwa sekalipun mengenai tanah ternyata hipotik masih berlaku, sebab memang dikecualikan oleh UUPA. Oleh karenanya, maka hipotik tersebut mempunyai ciri-ciri khas, yaitu bahwa hipotik merupakan perjanjian accessoir. Disamping itu hipotik bersifat zaaks gevolg (selalu mengikuti bendanya, dimanapun benda itu berada) serta bersifat droit de preference, berobyek tetap dan hipotik hanya berisi hak untuk pelunasan hutang.

Disamping itu hipotik juga berasaskan pada asas specialitet, publicitet dan tak dapat dibagi-bagi. Dengan adanya ciri-ciri dan asas-asas yang melekat pada hipotik tersebut, maka menjamini hipotik tersebut sebagai lembaga jaminan yang kuat, berkepastian hukum dalam perjanjian perkreditan yang disalurkan oleh pihak perbankan.

