

# HUKUM HIPOTEK PESAWAT UDARA

*by* Muhammad Syaifuddin

---

**Submission date:** 14-Apr-2023 07:32AM (UTC+0700)

**Submission ID:** 2063936336

**File name:** POTEK\_PESAWAT\_UDARA\_BAB\_1,\_BAB\_2,\_BAB\_3,\_BAB\_4,\_DAN\_BAB\_5\_-1.pdf (1.04M)

**Word count:** 26719

**Character count:** 170337

## **BAB I.**

### **PENDAHULUAN**

Pembangunan ekonomi suatu negara, termasuk Indonesia, memerlukan adanya pengaturan tentang pengelolaan sumber daya ekonomi yang tersedia secara terencana, terpadu, terarah, dan terealisasi secara optimal untuk peningkatan kesejahteraan rakyat. Oleh karena itu, lembaga-lembaga keuangan, baik lembaga keuangan bank maupun lembaga keuangan bukan bank harus bekerja sama yang sinergik dan kontinyu dalam penggalan dan pemanfaatan semua potensi ekonomi, agar dapat mewujudkan kesejahteraan rakyat, yang merupakan tujuan negara Republik Indonesia, sebagaimana dinyatakan dalam alinea ke-empat pada Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD NRI Tahun 1945).

Lembaga keuangan pada umumnya dan lembaga perbankan pada khususnya memiliki peranan yang sangat penting dan strategis dalam penggerakan roda perekonomian Indonesia, karena lembaga perbankan merupakan satu di antara beberapa pilar utama dalam pembangunan ekonomi Indonesia.

Lembaga perbankan sebagai satu di antara pilar utama dalam pembangunan ekonomi Indonesia dituntut untuk mampu berperan dalam mewujudkan tujuan perbankan nasional sebagaimana dinyatakan dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disingkat UU No. 7

Tahun 1992 jo. UU No. 10 Tahun 1998), yaitu "Menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak".

Keberadaan bank merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam kegiatan perekonomian yang terdiri dari kegiatan produksi, konsumsi, perdagangan, tabungan, investasi, dan lain-lain.<sup>1</sup> Kegiatan-kegiatan tersebut masing-masing melibatkan adanya perputaran uang. Kebutuhan akan perputaran uang agar kegiatan ekonomi dapat berjalan lancar disadari oleh Pemerintah Indonesia. Oleh karena itu, didirikanlah lembaga intermediasi yang disebut bank.

<sup>16</sup> Sumber dana perbankan yang dipinjamkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit tersebut bukan dana milik bank sendiri, karena modal perbankan juga sangat terbatas, tetapi merupakan dana-dana masyarakat yang disimpan pada bank tersebut, sehingga perbankan berusaha dan berlomba-lomba menarik dan mengumpulkan dana masyarakat agar bersedia menyimpan dananya pada bank tersebut dengan berbagai undian, hadiah dan iming-iming lainnya dengan tujuan semata-mata agar masyarakat menyimpan dananya dalam bank dalam waktu yang lama. Dana masyarakat yang disimpan pada bank pada umumnya dalam bentuk tabungan, deposito, giro, sertifikat deposito, dan lain-lain. Dana masyarakat yang terkumpul dalam jumlah yang sangat besar dengan jangka waktu yang cukup lama merupakan sumber utama bagi bank dalam menyalurkan kembali kepada masyarakat yang memerlukan dalam bentuk pinjaman/kredit. Inilah yang disebut

---

<sup>1</sup>T. Gilase, 1992, *Pengantar Ilmu Ekonomi*, Kanisius, Yogyakarta, hlm. 46.

<sup>16</sup> fungsi bank sebagai intermediasi. Karena itu, suatu bank yang tidak memiliki sumber dana dari masyarakat yang memadai akan sangat mengganggu usaha dan kegiatan bank dan bank juga tidak mampu memperluas ekspansi.

<sup>15</sup> Bagi masyarakat, perorangan atau badan usaha yang berusaha meningkatkan kebutuhan konsumtif atau produktif sangat membutuhkan pendanaan dari bank sebagai salah satu sumber dana yang di antaranya dalam bentuk perkreditan, agar mampu mencukupi dalam mendukung peningkatan usahanya. Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat agar dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan sebagai upaya mengantisipasi timbulnya risiko bagi kreditur pada masa yang akan datang. Untuk usaha tersebut dapat menggunakan jasa perbankan.<sup>2</sup>

Penyaluran dana pinjaman (kredit) dilakukan oleh pihak bank selaku lembaga perantara keuangan kepada masyarakat yang membutuhkan modal, selalu dituangkan dalam suatu perjanjian sebagai landasan hubungan hukum di antara para pihak (kreditur dan debitur). Adanya perjanjian pinjam-meminjam uang tersebut, maka mutlak diperlukan solusi hukum bagi adanya lembaga jaminan agar memberikan kesempatan bagi pengembalian pinjaman tersebut. Keberadaan lembaga jaminan amat diperlukan karena dapat memberikan kepastian, dan

---

<sup>2</sup>Herowati Poesoko, 2007, *Parate Execute Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi Konflik Norma dan Keseratan Penalaran dalam UUHT)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, hlm. 2.

perlindungan hukum bagi penyedia dana/kredit (kreditor) dan penerima pinjaman atau debitur.<sup>3</sup>

Jaminan adalah sarana perlindungan bagi keamanan kreditor (bank), yaitu kepastian atas pelunasan utang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur. Keberadaan jaminan merupakan persyaratan untuk memperkecil risiko bank dalam menyalurkan kredit. Walaupun demikian secara prinsip jaminan bukan persyaratan utama, bank memprioritaskan dari kelayakan usaha yang dibiayainya sebagai jaminan utama bagi pengembalian kredit sesuai dengan jadwal yang disepakati bersama. Jaminan merupakan alternatif terakhir, jika kelayakan usaha atas prospek bisnis debitur tidak mendukung lagi untuk pengembalian kredit dalam langkah menarik kembali dana yang telah disalurkan.<sup>4</sup>

Sebagai langkah antisipatif dalam menarik kembali dana yang telah disalurkan kepada debitur, jaminan hendaknya mempertimbangkan dua faktor berikut:

- a. *Secured*, artinya jaminan kredit dapat diadakan pengikatan secara yuridis formal, sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan. Jika di kemudian hari terjadi wanprestasi dari debitur, maka bank memiliki kekuatan yuridis untuk melakukan tindakan eksekusi;

---

<sup>3</sup>Sony Harsono, 1996, "Sambutan Menteri Agraria/Kepala BPN pada Seminar Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, Fakultas Hukum UNPAD, Bandung, hlm. 33, dari *Ibid.*

<sup>4</sup>Johannes Ibrahim, 2019, *Akses Prekreditasi dan Ragam Fasilitas Kredit dalam Perjanjian Kredit Bank*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 21.

- b. *Marketable*, artinya jaminan tersebut bila hendak dieksekusi, dapat segera dijual atau diuangkan untuk melunasi seluruh kewajiban debitur.<sup>5</sup>

Pengaturan hukum jaminan pada zaman Pemerintah Hindia Belanda terdapat antara lain dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUH Perdata). Pengaturan hukum gadai (*pand*) terdapat dalam Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 KUH Perdata, sedangkan pengaturan hukum hipotek terdapat dalam Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 KUH Perdata.

Kemudian, pengaturan hukum jaminan, khususnya hukum hipotek, pada zaman Pemerintahan Militer Jepang tidak mengalami perkembangan, karena pada zaman ini masih tetap diberlakukan KUH Perdata berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1942 yang memuat ketentuan transisi bahwa "Semua badan-badan pemerintah, kekuasaannya, hukum dan undang-undang dari pemerintah terdahulu, tetap diakui untuk sementara waktu sepanjang tidak bertentangan dengan Pemerintahan Militer".

Selanjutnya, sejak zaman kemerdekaan sampai dengan saat ini pengaturan hukum jaminan, khususnya hukum hipotek, telah mengalami perkembangan setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disingkat UU No. 5 Tahun 1960), yang dalam konsiderannya menyatakan mencabut berlakunya Buku II KUH Perdata mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali

---

<sup>5</sup>*Ibid.*

ketentuan-ketentuan mengenai hipotek yang masih berlaku sejak berlakunya undang-undang ini.

Merujuk pada konsideran UU No. 5 Tahun 1960 tersebut di atas, maka dapat dipahami bahwa pada saat berlakunya UU No. 5 Tahun 1960, maka ketentuan ketentuan hukum hipotek masih berlaku. Dengan demikian, pada saat ini timbul dualisme dalam aturan hukum jaminan yang objeknya hak atas tanah di Indonesia, karena secara formal penjaminan hak atas tanah harus mengacu pada UU No. 5 Tahun 1960, tetapi secara substantif masih mengacu pada Buku II KUH Perdata, khususnya ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang hak dan kewajiban para pihak. Dalam perkembangannya, dualisme dalam aturan hukum jaminan, khususnya hukum hipotek tersebut telah berakhir, sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disingkat UU No. 4 Tahun 1996), karena secara formal dan substantif berlaku ketentuan-ketentuan hukum jaminan hak tanah yang terdapat dalam UU No. 4 Tahun 1996:

Meskipun pada zaman kemerdekaan sampai dengan saat ini Pemerintahan Indonesia telah banyak membentuk undang-undang yang mengatur tentang jaminan, tetapi ketentuan-ketentuan hukum jaminan, khususnya hukum hipotek, dalam Buku II KUH Perdata masih berlaku, terutama penjaminan atas hipotek kapal laut yang beratnya di atas 20 m<sup>3</sup> dan pesawat-udara. Sedangkan ketentuan-ketentuan hukum jaminan hak atas tanah terdapat dalam UU No. 4 Tahun 1996, yang berarti berlaku bagi penjaminan hak atas tanah sebagai objek hak tanggungan.

Penjaminan pesawat udara sebagai objek hipotek dalam praktik bisnis penerbangan mengalami perkembangan yang perlu mendapat perhatian dan pengkajian, terutama sejak diberlakukannya <sup>19</sup> Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2009 tentang Penerbangan (selanjutnya disingkat dengan UU No. 1 Tahun 2009). <sup>19</sup> Pasal 71 sampai dengan Pasal 82 UU No. 1 Tahun 2009 merupakan norma hukum positif baru yang harus ditindaklanjuti dengan pembaruan pranata hukum hipotek agar dapat mendukung perkembangan bisnis, khususnya bisnis penerbangan di Indonesia.

Marwah pesawat udara komersial adalah kalau pesawat udara didaftar dalam suatu register. Dengan didaftarkannya suatu pesawat udara, maka pesawat udara tersebut dapat dijadikan obyek transaksi. Artinya dapat disewakan, dipindahtangankan, dioperasikan sebagai sarana transportasi penerbangan, juga dijadikan agunan. Jadi, komersialisasi pesawat udara baru dapat dilakukan jika sudah didaftarkan. Bertolak dari corak pendaftaran ini, sedasar dengan perkembangan penggolongan benda, maka pesawat udara termasuk sebagai benda terdaftar. Berangkat dari titik tolak ini, maka secara potensial, pesawat udara manakala digunakan, sesuai sistem hukum yang berlaku di Indonesia dewasa sekarang, lembaga jaminan kebendaan yang dapat dipergunakan adalah hipotek, aturannya ada dalam BW dengan usia menjelang 2 (dua) abad. Jelas, ini tidak akan konform dengan era milenium.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup>Moch. Isaeni, 2018, *Hipotek Pesawat Udara (Scherkas Pelangi 4.0 Di Langit Euforia Indonesia)*, CV. Reska Prima Media, Surabaya, hlm. 377.



Hipotek memang merupakan suatu pilihan dari kandungan alternatif yang ditawarkan oleh Pasal 7 UU Penerbangan. Dengan kecanggihan teknis sosok pesawat udara selaku benda terdaftar, hipotek sebagai salah satu alternatif, hanya dapat dimanfaatkan jika aturan hukumnya *redefine* agar dapat menjadi lembaga jaminan kebendaan yang modern. Prinsip prinsip hipotek dalam *BW* yang sudah tertempa ribuan tahun sejak jaman Romawi, sepanjang masih memungkinkan untuk dipergunakan dalam era revolusi industri 4.0 sekarang ini, seyogyanya tetap dipertahankan. Asas-asas yang dikenal oleh dunia internasional tentang komersialisasi pesawat udara, sudah sepatutnya diadopsi pada waktu pemerintah melakukan proses *redefine* lembaga jaminan hipotek. Pelbagai studi komparasi tentang lembaga jaminan kebendaan di negara-negara maju, sudah selayaknya digalakkan, jika menginginkan sosok hipotek menjadi lebih modern sesuai tuntutan masa sekarang ini.<sup>7</sup>

Dalam paradigma pasar bebas, peranan hukum melalui pengaturan tatanan hukum yang andal harus difungsikan untuk menganalisis bekerjanya mekanisme pasar bebas guna mencegah terjadinya apa yang dinamakan "*bellum omnium contra omnes*", artinya yang kuat membinasakan yang lemah dalam lingkungan dunia usaha serta mencegah dan mengendalikan kecenderungan yang bersifat hedonistik, sebagaimana yang tampak dalam masyarakat industri yang kapitalistis di negara-negara barat. Itulah sebabnya maka keberadaan berbagai perangkat asas dan aturan-aturan hukum sangat diperlukan untuk memproses,

---

<sup>7</sup>*Ibid.*, hlm. 377-378.

menganalisis, dan mengarahkan perubahan-perubahan struktural dan institusional tersebut.<sup>8</sup>

Pengaturan hukum hipotik pesawat udara dibutuhkan untuk mendukung perekonomian, khususnya praktik penggunaan benda/barang sebagai objek jaminan terhadap perjanjian kredit bank, yang terindikasi dari beberapa hal sebagai berikut:

1. benda/barang jaminan yang masih dibutuhkan atau bahkan menjadi alat untuk mendukung kegiatan usaha debitor;
2. tidak semua hak atas tanah sebagai benda tetap atau benda tidak bergerak dapat dijaminan dengan hak tanggungan;
3. benda/barang jaminan adalah benda bergerak yang diklasifikasi sebagai benda tetap atau benda tidak bergerak, seperti halnya pesawat udara.

Persoalan ketidakpastian hukum merupakan kelemahan yang mendasar di bidang hukum, khususnya di bidang hukum bisnis, termasuk hukum hipotek pesawat udara, yang sering dihadapi oleh para pelaku usaha, termasuk pelaku usaha penerbangan di Indonesia selama ini. Padahal kepastian hukum juga dibutuhkan untuk merencanakan dan mengeksekusi kegiatan usaha penerbangan dengan efektif dan efisien, serta dapat mengantisipasi risiko hukum yang timbul dalam melakukan kegiatan usaha penerbangan tersebut. Oleh karena itu, agar dapat menciptakan kepastian hukum bisnis dan meningkatkan efektivitas dan efisiensi kegiatan usaha penerbangan, maka hukum bisnis harus senantiasa diusahakan agar dapat menampung kondisi-kondisi yang mengalami perubahan.

---

<sup>8</sup>B. Arif Sidharta, "Globalisasi dan Pembinaan Hukum di Negara Sedang Berkembang", dalam *Majalah Hukum Padjadjara*, Jilid XXVI, No. 2 Tahun 1997, hlm. 45-46.

Untuk menampung berbagai kebutuhan hukum bisnis yang timbul dalam kegiatan usaha penerbagangan ini, maka suatu pranata hukum bisnis harus dapat memaikan peranan pentingnya dalam penyesuaian keadaan dengan memperhatikan ide-ide dan kondisi yang berkembang dengan cepat.

## BAB 2. HUKUM PERJANJIAN KREDIT

### A. Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata, tetapi termasuk perjanjian bernama di luar KUH Perdata. Meskipun perjanjian kredit tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata, tetapi dalam membuat perjanjian kredit tidak boleh bertentangan dengan asas hukum sebagaimana dinyatakan dalam KUH Perdata, bahwa "Semua perjanjian baik yang memiliki nama khusus maupun yang tidak memiliki nama khusus tunduk pada aturan-aturan hukum umum yang terkandung dalam Bab I dan Bab II KUH Perdata".

<sup>14</sup> Perjanjian kredit sebagian dikuasai atau mirip dengan perjanjian pinjam meminjam uang sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata yang memuat ketentuan sebagai berikut:

Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu benda-benda yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula,

Perjanjian kredit, selain sebagian dikuasai atau mirip dengan perjanjian pinjam meminjam menurut Pasal 1754 KUH Perdata tersebut di atas, sebagian lainnya juga tunduk pada aturan hukum lainnya, yaitu UU No. 7 Tahun 1992 jo. UU No. 10 Tahun 1998 yang mengatur tentang perbankan.

Perjanjian kredit merupakan ikatan antara bank dengan debitor yang isinya menentukan dan mengatur hak dan kewajiban kedua pihak sehubungan dengan pemberian atau pinjaman kredit (pinjam uang). Perjanjian kredit berlaku sejak ditandatangani kedua pihak, kreditor dan debitor. Sejak ditandatangani perjanjian kredit bank sebagai kreditor mencatat adanya kewajiban menyerahkan uang oleh bank tersebut mencairkan uang secara bertahap sesuai perjanjian. Adanya kewajiban menyerahkan uang tersebut dalam pembukuan bank dicatat dalam posisi *Of Balanced* yang dalam akuntansi disebut komitmen, yang artinya bank setiap saat (*any time*) siap untuk menyerahkan uang kepada debitornya sesuai permintaan debitor sepanjang memenuhi syarat yang diatur dalam perjanjian kredit. Jika bank secara riil telah menyerahkan uang, maka bank akan mencatat dalam pembukuan pada sisi *Of Balanced*, artinya perjanjian kredit benar-benar terjadi dan berlaku. Jadi, meskipun perjanjian kredit telah ditandatangani bank dan debitornya, tetapi jika debitor belum menarik uangnya, maka perjanjian kredit dianggap belum terjadi/belum ada.<sup>9</sup>

Perbankan merupakan sumber dana, khususnya dalam bentuk kredit bagi masyarakat perorangan maupun badan usaha untuk memenuhi kebutuhan konsumsinya atau meningkatkan produksinya. Dana yang digunakan oleh bank untuk mendanai kredit tersebut tidak hanya berasal dari modal bank itu sendiri, melainkan juga berasal dari dana masyarakat, dalam pengertian bahwa modal bank sangat terbatas, sehingga untuk mengembangkan kegiatan usahanya, maka bank harus berkerja keras menarik dana dari masyarakat untuk kemudian

---

<sup>9</sup>Sutanto, 2005, *Aspek-aspek Hukum Prokreditasi pada Bank*, CV. Alfabeta, Bandung, hlm. 98.

menyalurkannya kembali kepada masyarakat, yang dalam dunia perbankan disebut dengan fungsi *intermediary bank*.

Aspek hukum adalah satu di antara beberapa aspek yang sangat penting dalam setiap pemberian kredit yang merupakan perbuatan hukum perjanjian, sehingga setiap analis dan pejabat pengelolaan kredit harus memiliki kemampuan atau kompetensi hukum untuk memperlancar pelaksanaan tugasnya. Walaupun aspek-aspek nonhukum telah memenuhi syarat, akan tetapi jika aspek hukumnya tidak memenuhi syarat, maka perjanjian kredit menjadi tidak sah dan dapat dinyatakan batal, sehingga dapat menyulitkan bank sebagai kreditor untuk menarik kembali kredit yang telah diberikan kepada debitornya.

#### **B. Kedudukan Perjanjian Kredit sebagai Perjanjian Pokok**

Perjanjian kredit biasanya ditambahi atau diikuti dengan perjanjian jaminan, sehingga perjanjian kredit adalah perjanjian pokok, sedangkan perjanjian jaminan adalah perjanjian perjanjian tambahan atau ikutan (*accessoir*), dalam pengertian ada dan berakhirnya perjanjian jaminan tergantung dari perjanjian pokok, dalam hal ini perjanjian kredit. Sebagai contoh, jika perjanjian kredit berakhir karena ada pelunasan utang oleh debitur, maka secara otomatis perjanjian jaminan hapus atau berakhir. Namun, sebaliknya jika perjanjian jaminan hapus atau berakhir, misalnya benda yang menjadi jaminan musnah, maka perjanjian kredit tidak berakhir. Jadi, perjanjian kredit harus mendahului perjanjian jaminan, tidak mungkin ada perjanjian jaminan tanpa adanya perjanjian kredit.

Terkait dengan kedudukan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, maka perlu dipahami jenis kontrak menurut kemandirian dan fungsinya.

sebagaimana dijelaskan oleh Muhammad Syaifuddin, bahwa kontrak menurut kemandirian dan fungsinya berarti jenis-jenis kontrak yang eksistensinya bersifat mandiri atau tidak mandiri dan fungsinya pokok atau bantuan/tambahan.<sup>10</sup>

Lebih lanjut, Muhammad Syaifuddin menjelaskan bahwa kontrak menurut kemandirian dan fungsinya dapat digolongkan dalam dua jenis kontrak, yaitu:<sup>11</sup>

#### 1. Kontrak Pokok

Kontrak pokok adalah kontrak yang eksistensinya bersifat mandiri atau kontrak yang mempunyai kemandirian bagi eksistensi kontrak itu sendiri. Contohnya, kontrak kredit yang sifatnya mandiri, yang eksistensinya tidak bergantung kepada kontrak lainnya. Kontrak kredit sebagian dikuasai atau mirip dengan kontrak pinjam meminjam uang sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata dan pasal-pasal lainnya yang terkait dan relevan dalam KUH Perdata, sebagian lainnya tunduk kepada UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Pihak-pihak dalam kontrak kredit adalah pihak yang memberikan kredit yang dinamakan kreditor, yakni bank, dan pihak yang menerima kredit yang disebut debitor, yakni warga masyarakat, baik perorangan maupun badan usaha, seperti koperasi, perseroan terbatas, persekutuan komanditer, persekutuan firma, dan lain-lain. Bank sebagai kreditor mempercayai orang atau badan usaha sebagai debitor

---

<sup>10</sup>Muhammad Syaifuddin, 2012, *Hukum Kontrak: Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengajaran Hukum Perikatan)*, CV. Mandar Maju, Bandung, hlm. 153.

<sup>11</sup>*Ibid.*, hms 154-155.

dengan cara memberikan kredit dalam bentuk uang, yang akan dikembalikan dalam bentuk uang yang meliputi utang pokok dan bunga.

## 2. Kontrak Bantuan/Tambahan

<sup>14</sup> Kontrak bantuan/tambahan adalah kontrak yang eksistensinya tidak mandiri atau kontrak yang tidak mempunyai kemandirian untuk eksistensi kontrak itu sendiri, melainkan tergantung kepada kontrak pokoknya, yang fungsinya menyiapkan para pihak untuk mengikatkan diri pada kontrak pokok tersebut. Selain itu, kontrak bantuan/tambahan juga mempunyai fungsi menegaskan, menguatkan, mengatur, mengubah, atau menyelesaikan suatu perbuatan hukum.

Kontrak bantuan/tambahan yang berfungsi menyiapkan disebut juga kontrak pendahuluan, misalnya kontrak pengikatan jual beli yang berfungsi membuat dan mengikatkan diri para pihak pada kontrak pokoknya, yaitu kontrak jual beli. Kontrak pendahuluan berbeda dengan kontrak opsi. Dalam kontrak pendahuluan ada janji yang menimbulkan suatu kewajiban bagi <sup>14</sup> para pihak untuk membuat kontrak baru, misalnya kontrak pengikatan jual beli (yang merupakan kontrak obligatoir) yang mendahului pembuatan kontrak jual beli (yang merupakan kontrak kebendaan). Adapun kontrak opsi tidak dipandang sebagai kontrak pendahuluan, melainkan hanya sebagai penawaran yang tidak dapat ditarik kembali. Misalnya, hak opsi dari



penyewa untuk pada akhir kontrak sewa menyewanya membeli rumah yang disewanya dengan harga tertentu.

Kontrak jaminan, baik jaminan perorangan (penanggungan) maupun jaminan kebendaan (hipotik, hak tanggungan, gadai dan fidusia), adalah contoh lainnya dari kontrak bantuan/tambahan, karena fungsinya memperkuat kontrak pokok, yaitu kontrak kredit. Eksistensi kontrak jaminan sangat tergantung dari kontrak kredit. Jika kontrak kredit sebagai kontrak pokok tidak ada, maka kontrak jaminan sebagai kontrak bantuan/tambahan juga tidak ada. Jika kontrak kredit sebagai kontrak pokok ternyata tidak sah/batal/berakhir, maka kontrak jaminan sebagai kontrak bantuan/tambahannya juga tidak sah/batal/berakhir.

Keberadaan kontrak kredit sebagai kontrak pokok tidak tergantung dari keberadaan kontrak jaminan sebagai kontrak bantuan/tambahannya. Ini berarti bahwa jika kontrak jaminan sebagai kontrak bantuan/tambahan tidak sah/batal/berakhir, maka kontrak kredit sebagai kontrak pokoknya tetap sah atau tidak serta merta menjadi tidak sah/batal/berakhir.

### **C. Bentuk dan Syarat-syarat Sahnya Perjanjian Kredit**

Bank sebagai kreditor dan debitur dapat membuat perjanjian kredit dalam bentuk lisan atau tertulis, yang penting perjanjian kredit yang mereka buat itu memenuhi syarat-syaratnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Mengikat atau tidak mengikatnya suatu kontrak terhadap para pihak yang membuatnya tergantung kepada sah atau tidak sahnya kontrak yang dibuat oleh para pihak tersebut. Sah atau tidak sahnya suatu kontrak dapat dipastikan dengan mengujinya menggunakan instrumen hukum yang terkonkritisasi dalam wujud syarat-syarat sahnya suatu kontrak sebagaimana diatur secara sistematis dalam Buku III KUH Perdata, yaitu:

1. Syarat sahnya suatu kontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata;
2. Syarat sahnya suatu kontrak sebagaimana diatur di luar Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu Pasal 1335, Pasal 1339, dan Pasal 1347.<sup>12</sup>

Khusus Pasal 1320 KUH Perdata dapat ditegaskan sebagai instrumen hukum yang pokok untuk menguji sahnya suatu kontrak yang dibuat oleh para pihak, karena pasal tersebut menentukan adanya empat syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu kontrak, yaitu:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (*de toestemming van degenen die zich verbinden*);
- 2) Cakap untuk membuat suatu kontrak (*de bekwaamheid om eene verbinteniss aan te gaan*);
- 3) Objek atau pokok persoalan tertentu atau dapat ditentukan (*eene bepaald onderwerp*);
- 4) Sebab atau causa yang tidak dilarang (*eene geoorloofde oorzaak*).<sup>13</sup>

<sup>12</sup>*Ibid.*, hlm. 205.

<sup>13</sup>*Ibid.*, hlm. 110.

Syarat sahnya suatu kontrak atau perjanjian yang kesatu (sepakat mereka yang mengikatkan dirinya) dan syarat kedua (cakap untuk membuat suatu kontrak) disebut *syarat subjektif*, karena menyangkut subjek hukum, yaitu orang-orang atau pihak-pihak yang membuat kontrak atau perjanjian. Sedangkan syarat ketiga (objek atau pokok persoalan tertentu atau dapat ditentukan) dan syarat keempat (sebab atau causa yang tidak dilarang) disebut sebagai *syarat objektif*, karena menyangkut objek hukum yang diperjanjikan oleh orang-orang atau subjek hukum yang membuat kontrak atau perjanjian tersebut.<sup>14</sup>

Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat sahnya sebagaimana ditentukan secara imperatif dalam Pasal 1320 KUH Perdata, baik syarat subjektif maupun syarat objektif akan mempunyai akibat-akibat hukum sebagai berikut:

- a. "Noneksistensi", artinya tidak ada perjanjian, jika tidak ada kesepakatan;
- b. *Vernietigbaar*, artinya perjanjian dapat dibatalkan, jika perjanjian tersebut timbul karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) atau karena ketidakcakapan (*onbekwaamheid*) (syarat Pasal 1320 KUH Perdata angka 1 dan angka 2), yang berarti hal ini terkait dengan tidak terpenuhinya syarat subjektif, sehingga perjanjian tersebut dapat dibatalkan; dan
- c. *Nietig van recht wege*, artinya perjanjian batal demi hukum, jika perjanjian tersebut tidak mempunyai objek atau pokok persoalan tertentu atau tidak dapat ditentukan objeknya serta mempunyai sebab

<sup>14</sup>Annalisa Yahanan, Muhammad Syaifuldin, dan Yuni Lili Mutiari, 2005, *Perjanjian Jual Beli Berkasusada Perlindungan Hukum Paten*, Tunggul Mandiri Publishing, Malang, hlm. 21.

atau causanya yang dilarang (syarat Pasal 1320 KUH Perdata angka 3 dan angka 4), yang berarti hal ini terkait dengan syarat objektif, sehingga perjanjian tersebut batal demi hukum.<sup>15</sup>

Perjanjian kredit yang dibuat dalam bentuk lisan sulit untuk dijadikan alat bukti, karena hakikat pembuatan perjanjian adalah sebagai alat bukti bagi para pihak yang membuatnya. Dalam dunia modern yang kompleks ini perjanjian lisan tentu sudah tidak dapat disarankan untuk digunakan meskipun secara teori diperbolehkan karena lisan sulit dijadikan sebagai alat pembuktian bila terjadi masalah di kemudian hari. Untuk itu setiap transaksi apapun harus dibuat tertulis yang digunakan sebagai alat bukti. Kita menyimpan tabungan atau deposito di bank, maka akan memperoleh buku tabungan atau bilyet deposito sebagai alat bukti. Untuk pemberian kredit perlu dibuat perjanjian kredit sebagai alat bukti.<sup>16</sup>

Pemberian kredit oleh bank sebagai kreditor kepada debitor harus didasarkan atas perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut, sesuai dengan definisi kredit dalam Pasal 1 angka 11 UU No. 7 Tahun 1992 jo. UU No. 10 Tahun 1998, yaitu:

Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Meskipun dalam Pasal 1 angka 11 UU No. 7 Tahun 1992 jo. UU No. 10 Tahun 1998 tersebut di atas tidak ada penekanan perjanjian kredit harus dibuat

<sup>15</sup>J.H. Niewenhuis, 1985, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Terjemahan oleh Djasadin Saragih, Surabaya, hlm. 2.

<sup>16</sup>Sutirno, *Op. Cit.*, hlm. 99.

dalam bentuk tertulis, namun dalam organisasi bisnis modern dan mapan, untuk kepentingan administrasi yang rapi dan teratur dan demi kepentingan pembuktian, maka pembuktian tertulis dari suatu perbuatan hukum menjadi suatu keharusan yang oleh karena itu kesepakatan perjanjian kredit harus tertulis.<sup>17</sup>

3 Perjanjian kredit merupakan ikatan atau bukti tertulis antara bank dengan debitur, sehingga harus disusun dan dibuat sedemikian rupa agar setiap orang mudah untuk mengetahui bahwa perjanjian yang dibuat itu merupakan perjanjian kredit. Perjanjian kredit termasuk salah satu jenis/bentuk akta yang dibuat sebagai alat bukti. Dikatakan salah satu bentuk akta, karena masih banyak perjanjian-perjanjian lain yang merupakan akta, misalnya perjanjian jual-beli, perjanjian sewa-menyewa, dan lain-lain.<sup>18</sup>

Dalam praktik bank ada 2 (dua) bentuk perjanjian kredit, yaitu:

1. Perjanjian kredit yang dibuat di bawah tangan dinamakan akta di bawah tangan artinya perjanjian yang disiapkan dan dibuat sendiri oleh bank kemudian ditawarkan kepada debitur untuk disepakati. Untuk mempermudah dan mempercepat kerja bank, biasanya bank sudah menyiapkan formulir perjanjian dalam bentuk standar (*standardform*) yang isi, syarat-syarat dan ketentuannya disiapkan terlebih dahulu secara lengkap. Bentuk perjanjian kredit yang dibuat sendiri oleh bank tersebut termasuk jenis akta di bawah tangan. Dalam rangka penandatanganan perjanjian kredit, formulir perjanjian kredit yang isinya sudah disiapkan bank kemudian disodorkan kepada

---

<sup>17</sup>*Ibid.*

<sup>18</sup>*Ibid.*, hlm. 99-100

3 setiap calon debitur untuk diketahui dan dipahami mengenai syarat-syarat dan ketentuan pemberian kredit tersebut. Syarat-syarat dan ketentuan dalam formulir perjanjian kredit tidak pernah diperbincangkan atau dirundingkan atau dinegosiasikan dengan calon debitur. Calon debitur mau tidak mau dengan terpaksa atau suka rela harus menerima semua persyaratan yang tercantum dalam formulir perjanjian tersebut. Seandainya calon debitur melakukan protes atau tidak setuju terhadap pasal-pasal tertentu yang tercantum dalam formulir perjanjian kredit, maka kreditor tidak akan menerima protes tersebut, karena isi perjanjian memang sudah disiapkan dalam bentuk cetakan oleh lembaga bank itu, sehingga bagi petugas bank pun tidak dapat menanggapi usulan calon debitur. Calon debitur menyetujui atau menyetujui isi perjanjian kredit, karena calon debitur dalam posisi yang sangat membutuhkan kredit (posisi lemah), sehingga apapun persyaratan yang tercantum dalam formulir perjanjian kredit calon debitur dapat menyetujui. Perjanjian kredit yang sudah disiapkan bank dalam bentuk standard (*standardform*), contohnya perjanjian kredit retail BRI, perjanjian kredit pemilikan rumah Bank Tabungan Negara (KPR-BTN) dan lain sebagainya.

2. Perjanjian kredit yang dibuat oleh dan di hadapan notaris yang dinamakan akta otentik atau akta notariil. Yang menyiapkan dan membuat perjanjian ini adalah notaris, namun dalam praktik semua syarat dan ketentuan perjanjian kredit disiapkan oleh bank kemudian

diberikan kepada notaris untuk dirumuskan dalam akta notariil. Memang notaris dalam membuat perjanjian hanyalah merumuskan apa yang diinginkan para pihak dalam bentuk akta notaris atau akta otentik. Perjanjian kredit yang dibuat dalam bentuk akta notariil atau akta otentik biasanya untuk pemberian kredit dalam jumlah yang besar dengan jangka waktu menengah atau panjang, seperti kredit investasi, kredit modal kerja, kredit sindikasi (kredit yang diberikan lebih dari satu kreditor atau lebih dari satu bank).<sup>19</sup>

Baik perjanjian kredit yang dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan maupun akta otentik, dalam hal ini akta notariil harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian kredit yang diatur dalam KUH Perdata, khususnya Pasal 1320, sebagaimana telah dijelaskan di atas, yang dalam proses pembuatan, pelaksanaan, dan pengakhirannya harus dilandasi oleh itikad baik oleh para pihak dalam perjanjian kredit, dalam hal ini bank sebagai kreditor dan nasabah bank sebagai debitornya.

Yang dimaksud dengan itikad baik dalam proses pembuatan, pelaksanaan, dan pengakhiran perjanjian kredit adalah: *pertama*, kejujuran para pihak pada saat membuat, melaksanakan dan mengakhiri perjanjian kredit; *kedua*, pada tahap pembuatan ditekankan bahwa jika perjanjian dibuat di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini notaris, maka para pihak dianggap beritikad baik, meskipun ada juga pendapat yang menyarakan keberatannya; dan *ketiga*, sebagai kepatutan dalam tahap pelaksanaan dan pengakhiran perjanjian kredit, yang

---

<sup>19</sup>*Ibid.*, hlm. 100-101.

merupakan suatu penilaian baik terhadap perilaku para pihak dalam melaksanakan apa yang telah disepakati dalam perjanjian, semata-mata bertujuan untuk mencegah terjadinya perilaku yang tidak patut yang merugikan pihak lain dalam pelaksanaan dan pengakhiran perjanjian kredit tersebut.

Itikad baik dalam proses pembuatan, pelaksanaan, dan pengakhiran perjanjian kredit menjadi urgen dan relevan dalam kegiatan usaha bank yang dilandasi oleh kepercayaan masyarakat terhadap bank, begitu pula sebaliknya, kepercayaan bank terhadap masyarakat.

#### D. Fungsi Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit perlu mendapat perhatian khusus baik oleh bank selaku kreditor ataupun debitur, dikarenakan perjanjian kredit merupakan dasar hubungan kontraktual antara para pihak. Dari perjanjian kredit dapat ditelusuri berbagai hal tentang pemberian, pengelolaan, ataupun penatausahaan kredit itu sendiri.<sup>29</sup>

Perjanjian kredit yang telah ditandatangani oleh para pihak, yaitu bank sebagai kreditor dengan debitornya, baik yang berbentuk akta di bawah tangan (dibuat oleh para pihak itu sendiri) maupun akta otentik (dibuat di hadapan notaris), mempunyai fungsi, sebagai berikut:

- a. Perjanjian kredit sebagai alat bukti bagi kreditor dan debitur yang membuktikan adanya hak dan kewajiban timbul balik antara bank sebagai kreditor dan debitur. Hak debitur adalah menerima pinjaman dan menggunakan sesuai tujuannya dan kewajiban debitur

---

<sup>29</sup>Johannes Ibrahim Kosasih, 2019, *Akses Permodalan dan Ragam Fasilitas Kredit dalam Perjanjian Kredit Bank*, Sinar Grafika, Bandung, hlm. 75.



mengembalikan utang tersebut baik pokok dan bunga sesuai waktu yang ditentukan. Hak kreditor untuk mendapat pembayaran bunga dan kewajiban kreditor adalah meminjamkan sejumlah uang kepada debitur, dan kreditor berhak menerima pembayaran kembali utang pokok dan bunga.

- b. Perjanjian kredit dapat digunakan sebagai alat atau sarana pemantauan atau pengawasan kredit yang sudah diberikan, karena perjanjian kredit berisi syarat dan ketentuan dalam pemberian kredit dan pengembalian kredit. Untuk mencairkan kredit dan penggunaan kredit dapat dipantau dari ketentuan perjanjian kredit.
- c. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang menjadi dasar dari perjanjian tambahan atau ikutannya, yaitu perjanjian pengikatan jaminan. Pemberian kredit pada umumnya dijamin dengan benda-benda bergerak atau benda tidak bergerak milik debitur atau milik pihak ketiga yang harus dilakukan pengikatan jaminan.
- d. Perjanjian kredit hanya sebagai alat bukti biasa yang membuktikan adanya utang debitur, artinya perjanjian kredit tidak mempunyai kekuatan eksekutorial atau tidak memberikan kekuasaan langsung kepada bank atau kreditor untuk mengeksekusi barang jaminan apabila debitur tidak mampu melunasi utangnya (*nonprestasi*).<sup>21</sup>

Menurut Ch. Gatot Wardoyo, perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, yaitu:

<sup>21</sup>Sutirno, *Op. Cit.*, hlm. 129-130.

- a. perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan;
- b. perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditor dan debitor;
- c. perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.<sup>22</sup>

Fungsi perjanjian kredit, baik sebagai alat bukti, sumber dan dasar perikatan, alat pemantauan atau pengawasan kredit, sebagaimana dijelaskan di atas, menegaskan bahwa perjanjian kredit merupakan sarana hukum untuk menciptakan kepastian hukum tentang hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kredit, termasuk kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa yang timbul dalam pelaksanaan dan pengakhiran perjanjian kredit.

#### **E. Anatomi Perjanjian Kredit**

Perjanjian kredit, baik yang dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan maupun akta otentik atau akta notariil, harus disusun sedemikian rupa dalam suatu anatomi (sistematika dan substansi) yang ditetapkan sesuai dengan asas-asas dan norma-norma hukum perjanjian kredit yang berlaku, agar perjanjian kredit itu sah, berlaku dan mengikat bagi para pihak yang membuat/menandatangani, dan setiap orang dapat mengetahui dengan mudah bahwa perjanjian yang dibuat itu adalah formulir perjanjian kredit.

---

<sup>22</sup>Ch. Gatot Wardoyo, dalam Mutiarnata Djurihana, 1993, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hl. 228, dan dalam Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 264-26.

Adapun anatomi perjanjian kredit yang lazim dibuat dan diterapkan dalam praktik hukum perbankan di Indonesia, dapat diuraikan sebagai berikut ini:

### 1. **Judul**

Judul perjanjian kredit dalam praktik hukum perbankan berbeda-beda bagi tiap-tiap bank, karena ada yang menggunakan judul Perjanjian Kredit, Perjanjian Membuka Kredit, Perjanjian Pinjaman, atau Perjanjian Pinjam-Meminjam Uang. Pemberian judul perjanjian kredit dapat dipilih judul yang umum dan telah dikenal di lingkungan bisnis perbankan, bahkan di kalangan masyarakat pada umumnya.

### 2. **Kepala**

Kepala adalah bagian dari awal atau permulaan dari perjanjian kredit, yang memuat rumusan kalimat, yaitu:

- a. Akta di bawah tangan memuat kalimat: Pada hari ini Kamis, tanggal 11 Februari 2020 di Jakarta, yang bertanda tangan di bawah ini:
- b. Akta oentik (akta notariil) memuat rumusan kalimat: Pada hari ini, Kamis sebelas Februari dua ribu dua puluh (11 Februari 2020) berhadapan dengan saya, Tuan Bisru Alhafi, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta, dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris, kenal dan nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini.

### 3. **Komparisi**

Komparisi adalah penghadapan, dalam pengertian para pihak yang membuat akta, yang disebut *komparant*, menghadap di muka notaris. Komparasi merupakan bagian dari pembukaan akta yang memuat keterangan atau identitas

mengenai orang atau pihak yang menghadap untuk merandatangani akta itu. Selain itu, dalam komparisi juga memuat dasar hukum yang memberikan wewenang bagi para pihak yang menghadap notaris dan juga kedudukan hukum para pihak tersebut apakah bertindak untuk diri sendiri atau sebagai penerima kuasa dari orang lain atau mewakili badan hukum.

Dalam perjanjian kredit para pihak yang diuraikan dalam komparisi adalah bank sebagai kreditor dan orang atau badan hukum sebagai debitor. Adapun contoh komparisi dalam perjanjian kredit sebagai berikut:

Tuan Cecep Syaifuddin, S.E., M.B.A., Direktur Utama PT. Bank Alam Raya, bertempat tinggal di Jakarta. Menurut keterangannya dalam hal ini menjalani jabatannya tersebut oleh karena itu sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan Nomor 40 tanggal 15 Juli 2010 yang dibuat di hadapan Bisru Alhafi, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 14 Agustus 2010 Nomor 17, tambahan nomor 7 C bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili PT. Bank Alam Raya, berkedudukan di Jalan Sutan Syahrir No. 9 Jakarta, selanjutnya disebut BANK atau KREDITOR.

Jika debitor perorangan, maka komparisi yang dirumuskan dalam perjanjian kredit sebagai berikut:

Tuan Gusti Abdurrahman, S.E., swasta beralamat di Jalan Panglima Polim No. 3 Jakarta, dengan kartu tanda penduduk nomor 2003, untuk melakukan perbuatan hukum ini telah mendapatkan persetujuan dari istrinya bernama

Amanda Slavina sesuai surat persetujuan tanggal 11 Februari 2020, untuk selanjutnya disebut DEBITOR.

#### 4. **Konsideran atau Pertimbangan**

Sebelum dicantumkan syarat-syarat dan ketentuan, dalam perjanjian kredit dapat dicantumkan konsideran atau pertimbangan, sebagai contoh:

Para pihak masing-masing bertindak dalam menjaani sebagaimana tersebut di atas menerangkan terlebih dahulu:

Bahwa Debitor dengan suratnya Nomor 21/MT/XI/2020 tanggal 9 Januari 2020 telah mengajukan permohonan kepada Bank untuk memperoleh fasilitas kredit modal kerja sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) yang akan digunakan untuk kegiatan usaha perdagangan barang-barang elektronik.

Bahwa berdasarkan surat dari Bank kepada Debitor Nomor 19/BAR/IX/2020 tanggal 1 Februari 2020 Bank telah setuju memberikan fasilitas kredit modal kerja kepada Debitor dalam jumlah maksimal Rp 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah).

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, para pihak menerangkan bahwa masing-masing bertindak dalam jabatan dan kedudukannya sebagaimana tersebut di atas telah sepakat membuat perjanjian kredit dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana tercantum dalam akta ini sebagai berikut:

## 5. Definisi

Dalam perjanjian kredit, khususnya dalam pasal pertama, dapat memuat definisi tentang istilah-istilah tertentu yang berkaitan dengan pokok perjanjian kredit, dengan tujuan, yaitu: *pertama*, untuk menjelaskan dan memperoleh kesepakatan tentang istilah-istilah kunci dalam perjanjian kredit, agar tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda oleh para pihak yang membuat perjanjian; dan *kedua*, istilah-istilah yang didefinisikan tersebut akan digunakan pada pasal-pasal berikutnya sehingga dapat mempersingkat dalam merumuskan pasal-pasal tersebut, mengingat istilah yang digunakan telah didefinisikan pada pasal definisi.

Sebagai contoh definisi dalam perjanjian kredit sebagai berikut:

Pasal : 1. DEFINISI:

Dalam perjanjian kredit ini, istilah-istilah berikut akan mempunyai arti sebagai berikut:

- 1.1 Bank adalah PT. Bank Alam Raya.
- 1.2 Debitor adalah PT. Selamat Sentosa.
- 1.3 Kredit adalah fasilitas kredit modal kerja yang diberikan oleh Bank kepada Debitor sebesar 500 juta Rupiah.

## 6. Isi Pokok Perjanjian

Perjanjian kredit dapat memuat pasal-pasal yang mengatur isi pokok perjanjian secara jelas dan konkrit, antara lain, sebagai berikut:

### a. pasal yang mengatur jumlah kredit

Jumlah kredit yang diatur dalam pasal pada perjanjian kredit adalah jumlah maksimum (*plafond*) yang telah mendapat persetujuan dari kreditor

memerhatikan permohonan kredit dari debitor, yang diberikan kepada dan dapat ditarik oleh debitor.

**b. pasal yang mengatur jangka waktu kredit**

Jangka waktu kredit yang diatur dalam pasal pada perjanjian kredit adalah batas waktu paling lambat bagi debitor untuk melunasi seluruh utang pokok, bunga dan denda, yang jika debitor tidak melunasinya, maka debitor dapat dinyatakan melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit. Untuk jangka waktu kredit jangka panjang, misalnya 20 tahun, maka dalam perjanjian kredit dapat diatur secara khusus bahwa jangka waktu pelunasan utang bagi debitor bukan merupakan dasar dan kriteria yang dijadikan alasan oleh kreditor untuk menyatakan debitor wanprestasi, melainkan kelalaian-kelalaian lainnya yang dilakukan oleh debitor yang menimbulkan kerugian bagi kreditor.

**c. pasal yang mengatur bunga kredit**

Bunga kredit yang diatur dalam pasal pada perjanjian kredit adalah besarnya suku bunga kredit dan tata cara pembayaran suku bunga kredit, termasuk perubahan suku bunga kredit.

**d. pasal yang mengatur syarat-syarat pencairan kredit atau penarikan kredit**

Syarat-syarat penarikan atau pencairan kredit yang diatur dalam pasal pada perjanjian kredit adalah *predishurement*, yaitu syarat-syarat yang pada umumnya diminta oleh kreditor yang harus dipenuhi oleh debitor, agar kredit dapat dicairkan oleh kreditor, untuk selanjutnya dapat ditarik oleh debitor.

**e. pasal yang mengatur penggunaan kredit**

Penggunaan kredit yang diatur dalam pasal pada perjanjian kredit adalah tujuan penggunaan kredit untuk kepentingan tertentu yang harus direalisasikan oleh debitur sesuai dengan permohonan kredit yang diajukannya, agar memudahkan kreditor untuk melakukan pengawasan terhadap debitur dalam penggunaan kredit, yang jika debitur melakukan penyimpangan dari penggunaan kredit tersebut, maka debitur dapat dinyatakan wanprestasi, meskipun debitur telah melakukan pembayaran dengan lancar utang pokok, bunga dan denda.

**f. pasal yang mengatur cara pengembalian kredit**

Pengembalian kredit yang diatur dalam pasal pada perjanjian kredit adalah waktu dan cara bagi debitur untuk melakukan pelunasan utang yang telah ia terima, dengan tujuan perjanjian kredit menjadi jelas, menghindari perbedaan dan ragam penafsiran, serta dapat digunakan sebagai alat bukti bagi kreditor dan debitur untuk mencegah dan menyelesaikan sengketa yang terjadi di kemudian hari.

**g. pasal yang mengatur jaminan kredit**

Jaminan kredit yang diatur dalam pasal pada perjanjian kredit adalah jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditor untuk menjamin pengembalian kredit yang harus diikuti dengan pengikatan jaminan dengan perjanjian jaminan kebendaan tersendiri sesuai dengan jenis benda jaminannya.

**h. pasal yang mengatur wanprestasi terhadap perjanjian kredit**

Wanprestasi terhadap perjanjian kredit yang diatur dalam pasal pada perjanjian kredit adalah bentuk, waktu, proses, dan akibat dari wanprestasi atau cidera janji yang dilakukan oleh debitur dalam pelaksanaan perjanjian kredit, baik



tidak melaksanakan prestasi, melaksanakan prestasi tetapi tidak sempurna, melaksanakan prestasi tetapi terlambat, maupun melakukan perbuatan yang dilarang dalam perjanjian kredit, yang menusak perjanjian kredit (*breach of contract*) dan menimbulkan kerugian bagi kreditor.

**i. pasal yang mengatur perbuatan-perbuatan tertentu yang harus dilakukan oleh debitor**

Perbuatan-perbuatan tertentu yang harus dilakukan oleh debitor yang diatur dalam pasal pada perjanjian kredit adalah *affirmative covenant*, yaitu kewajiban-kewajiban bagi debitor untuk melakukan perbuatan-perbuatan tertentu untuk kepentingan kreditor, antara lain, ialah kewajiban bagi debitor untuk segera memberitahukan kepada kreditor jika ada perubahan dalam susunan pemegang saham, direksi, dan/atau komisaris dan perubahan anggaran dasar debitor, dalam hal debitor adalah badan usaha yang berbadan hukum perseroan terbatas atau perusahaan perseroan.

**j. pasal yang mengatur pembatasan terhadap perbuatan-perbuatan tertentu yang dilakukan oleh debitor**

Pembatasan terhadap perbuatan-perbuatan tertentu yang dilakukan oleh debitor yang diatur dalam pasal pada perjanjian kredit adalah *negative covenant*, yaitu keharusan bagi debitor untuk memperoleh persetujuan terlebih dahulu untuk dapat melakukan perbuatan-perbuatan tertentu, guna melindungi kepentingan kreditor, antara lain, ialah keharusan bagi debitor untuk memperoleh persetujuan dari terlebih dahulu dari kreditor untuk menjual saham perusahaan debitor seluruhnya atau sebagian kepada pihak ketiga/pihak lain.

**k. pasal yang mengatur asuransi barang jaminan**

Asuransi barang jaminan yang diatur dalam pasal pada perjanjian kredit adalah kewajiban bagi debitur untuk mengasuransikan barang jaminan kepada perusahaan asuransi yang disetujui oleh kreditor terhadap peristiwa tertentu (*eventment*) yang dapat menimbulkan risiko kerugian bagi kreditor, yang bentuk, jenis, nilai dan jangka waktu risikonya ditentukan oleh kreditor, yang memberikan hak kepada kreditor untuk memperhitungkan hasil pembayaran klaim asuransi dengan seluruh kewajiban debitur kepada kreditor, jika ada pembayaran ganti rugi dari pihak perusahaan asuransi (*banker's clause*).

**l. pasal yang mengatur pernyataan dan jaminan**

Pernyataan dan jaminan yang diatur dalam pasal pada perjanjian kredit adalah penegasan dari debitur tentang: *pertama*, kebenaran mengenai identitas pribadi penandatangan, seperti kedudukan dan kewenangan jabatan/pekerjaan, bentuk dan status hukum perusahaan, dan identitas lainnya; dan *kedua*, kesediaan untuk melaksanakan kewajiban dalam bentuk perbuatan-perbuatan tertentu (*affirmative covenant*) atau tidak melakukan perbuatan-perbuatan tertentu (*negative covenant*) yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit.

**m. pasal yang mengatur penyelesaian sengketa**

Penyelesaian sengketa yang diatur dalam pasal pada perjanjian kredit adalah bentuk, proses dan cara penyelesaian sengketa yang kemungkinan terjadi di kemudian hari dalam pelaksanaan perjanjian kredit, yang dapat dipilih atau ditentukan sendiri oleh para pihak, baik penyelesaian sengketa secara nonlitigasi (di luar pengadilan) seperti Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

(khususnya negosiasi dan mediasi) maupun secara litigasi (di dalam pengadilan) dalam hal ini di pengadilan negeri, jika para pihak tidak dapat menyelesaikan sengketa secara musyawarah untuk mencapai mufakat atau perdamaian.

**n. pasal yang mengatur keadaan memaksa (*force majeure*)**

Keadaan memaksa (*force majeure*) yang diatur dalam pasal pada perjanjian kredit adalah keadaan yang terjadi di luar kemampuan satu pihak atau para pihak, antara lain, bencana alam seperti banjir, gunung meletus, gempa bumi, perang, atau perubahan aturan hukum dan kebijakan pemerintah, yang mengakibatkan satu pihak atau para pihak tersebut benar-benar tidak dapat melaksanakan janji yang diatur dalam perjanjian kredit yang telah mereka buat/tandatangani, sehingga satu pihak tidak dapat menuntut kepada satu pihak pihak lainnya untuk melaksanakan janji yang diatur dalam perjanjian kredit tersebut, karena kegagalan satu pihak atau para pihak dalam melaksanakan perjanjian kredit akibat keadaan memaksa tersebut tidak dapat dianggap sebagai wanprestasi atau cidera janji.

**o. pasal yang mengatur pemberitahuan dan komunikasi**

Pemberitahuan dan komunikasi yang diatur dalam pasal pada perjanjian kredit adalah bentuk, waktu, dan cara pemberitahuan dan komunikasi untuk memudahkan dan melancarkan para pihak melaksanakan perjanjian kredit, yang dapat dijadikan alat bukti yang mengikat para pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian kredit tersebut.

**p. pasal yang mengatur perubahan dan pengalihan**

Perubahan dan pengalihan yang diatur dalam pasal pada perjanjian kredit adalah *pertama*, perubahan atau penambahan dari syarat dan ketentuan dalam perjanjian kredit yang harus berdasarkan kesepakatan para pihak (kreditor dan debitor) dan dilakukan dalam bentuk tertulis yang ditandatangani oleh para pihak (kreditor dan debitor); dan *kedua*, pengalihan atau pengoperan hak dan kewajiban sebagian atau seluruh berdasarkan perjanjian kredit ini oleh debitor kepada debitor lain tanpa persetujuan terlebih dahulu dari kreditor; *ketiga*, pengalihan atau pengoperan hak dan kewajiban sebagian atau seluruh berdasarkan perjanjian kredit ini oleh kreditor kepada kreditor lain dengan pemberitahuan secara tertulis terlebih dahulu kepada debitor.

**7. Bagian Penutup**

Perjanjian kredit memuat bagian penutup, yang terdiri dari:

**a. pasal yang mengatur hukum yang berlaku**

Hukum yang berlaku yang diatur dalam pasal pada perjanjian kredit adalah pilihan hukum yang digunakan untuk menyelesaikan sengketa atau perbedaan pendapat dan penafsiran terhadap norma-norma hukum kontraktual dalam perjanjian kredit, khususnya perjanjian kredit yang bersifat internasional, dan fakta-fakta yang terjadi dalam hubungannya dengan norma-norma hukum kontraktual dalam perjanjian kredit, khususnya perjanjian kredit yang bersifat internasional tersebut.

**b. pasal yang mengatur domisili hukum**

Domisili hukum yang diatur dalam pasal pada perjanjian kredit adalah pilihan tempat pengadilan negeri yang akan menyelesaikan sengketa yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian kredit di kemudian hari, dengan segala akibat hukumnya, yang tidak mengurangi hak kreditor untuk melakukan atau mengajukan tuntutan kepada debitur melalui pengadilan negeri lainnya.

**c. pasal yang mengatur tempat dan tanggal perjanjian kredit ditandatangani**

Tempat dan tanggal perjanjian kredit ditandatangani yang diatur dalam pasal pada perjanjian kredit adalah tempat kreditor berdomisili atau tempat pada saat perjanjian kredit ditandatangani oleh kreditor dan debitur.

**d. pasal yang mengatur tanggal mulai berlakunya perjanjian kredit**

Tanggal mulai berlakunya perjanjian kredit yang diatur dalam pasal pada perjanjian kredit adalah tanggal sejak perjanjian kredit ditandatangani oleh kreditor dan debitur, yang penting untuk menghitung jangka waktu kredit.

**F. Amandemen/Addendum Perjanjian Kredit**

7 Para pihak yang membuat kontrak dapat mengubah syarat-syarat dan norma-norma hukum dalam akta kontrak yang telah mereka buat, karena faktor perkembangan bisnis satu pihak yang tidak sesuai lagi atau tidak terakomodasi dalam akta kontrak tersebut. Sebagai contoh konkrit, adalah akibat krisis ekonomi, banyak debitur yang tidak mampu lagi membayar utang pokok dan bunganya, sehingga perlu dilakukan restrukturisasi utang-piutang, yang mensyaratkan 7 perubahan syarat-syarat dan norma-norma hukum dalam akta kontrak utang-

piutangnya. Perubahan syarat-syarat dan norma-norma hukum dalam akta kontrak disebut *amandemen* atau *addendum*, maksudnya perubahan dalam arti penambahan, penyempurnaan, pengurangan atau penghapusan terhadap syarat-syarat dan norma-norma hukum dalam akta kontrak yang telah ditandatangani dan mengikat secara yuridikal bagi para pihak yang membuat kontrak.<sup>23</sup>

Secara fungsional, *amandemen* atau *addendum* akta kontrak dapat mengakomodasi kepentingan hukum bisnis para pihak yang membuat kontrak, yang pada saat kontrak dibuat dan ditandatangani oleh para pihak tersebut, kepentingan hukum bisnis dimaksud belum atau tidak terakomodasi. <sup>7</sup> Karena perkembangan situasi dan kondisi atau terjadinya perbuatan hukum atau peristiwa hukum yang memengaruhi atau berakibat hukum terjadinya perubahan isi atau substansi kontraknya.<sup>24</sup>

Secara teoretik, perubahan dalam rangka *amandemen* atau *addendum* perjanjian kredit mencakup dua hal, yaitu

- 1) Perubahan subyektif, yakni perubahan pihak yang membuat perjanjian, yang disebut *Contracti Assignment* atau pengalihan perjanjian. <sup>18</sup> Misalnya, Bank sebagai Kreditor mengalihkan atau menjual piutangnya kepada pihak lain, maka kedudukan Bank sebagai Kreditor digantikan oleh Kreditor atau Bank lain. Pengalihan piutang ini mengakibatkan terjadinya perubahan status Kreditor atau subyeknya.

<sup>23</sup>Muhammad Syaihudir, *Op. Cit.*, hlm. 205.

<sup>24</sup>*Ibid.*

- 2) Perubahan obyektif, yaitu perubahan isi perjanjian, dalam arti syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan hak-hak dan kewajiban-kewajiban para pihak.<sup>25</sup>

Biasanya, kontrak yang telah dibuat dan ditandatangani serta mengikat secara yuridikal bagi para pihak, memuat pasal atau klausula yang membolehkan para pihak untuk melakukan perubahan terhadap syarat-syarat dan norma-norma hukum dalam akta kontrak. Namun, perubahan itu harus dilakukan secara tertulis dan disetujui oleh para pihak yang bersangkutan. Perubahan syarat-syarat dan norma-norma hukum dalam rangka *amandemen* atau *addendum* akta kontrak hanya berlaku terhadap pasal-pasal yang disepakati untuk diubah. Adapun pasal-pasal yang tidak disepakati untuk diubah, maka pasal-pasal tersebut masih tetap berlaku dan mengikat secara yuridikal bagi para pihak.<sup>26</sup>

Perubahan dalam rangka *amandemen* atau *addendum* perjanjian kredit dapat dilakukan dengan cara-cara dan bentuk-bentuk, sebagai berikut:

- 1) Akta *amandemen* atau *addendum* dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau akta notaris;
- 2) Pasal-pasal dalam akta *amandemen* atau *addendum* adalah mengatur perubahan pasal-pasal dalam perjanjian kredit awal yang disepakati untuk diubah. Sedangkan pasal atau syarat-syarat lainnya dalam perjanjian kredit awal yang tidak diubah tetap dinyatakan untuk dipertahankan atau dinyatakan berlaku selama tidak diubah atau bertentangan dengan *amandemen* atau *addendum*;

<sup>25</sup>Sutarno, *Op. Cit.*, hlm. 128.

<sup>26</sup>Muhammad Syaifuddin, *Op. Cit.*, hlm. 206.

- 3) Pengisian komparasi pada akta *amandemen* atau *addendum* harus teliti, cermat, dan benar dari aspek hukum seperti pada saat membuat perjanjian kredit awal. Harus dipelajari kembali mengenai Anggaran Dasar perusahaan debitur apakah sudah ada perubahan Direksi dan Komisaris atau perubahan isi Anggaran Dasar. Jadi, membuat *amandemen* atau *addendum* harus teliti dan cermat dari aspek hukum seperti membuat perjanjian kredit awal;
- 4) *Amendemen* atau *addendum* perjanjian perlu diberitahukan kepada pihak yang terkait dengan perjanjian, misalnya diberitahukan kepada penjamin utang debitur yang terkait dengan perjanjian kredit;
- 5) *Amendemen* atau *addendum* yang dibuat dapat berbentuk:
- Lampiran atau tambahan yang merupakan kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit awal, jika perubahan tidak banyak dan hanya mengubah sebagian kecil isi perjanjian;
  - Mengubah seluruh perjanjian kredit awal, jika perubahan menyangkut seluruh atau sebagian besar dari isi perjanjian kredit awal, dengan memperhatikan perjanjian ikutannya, yaitu perjanjian pengikatan jaminan yang eksistensinya berdasarkan pada perjanjian kredit awal.<sup>27</sup>

Cara atau bentuk *amandemen* atau *addendum* yang paling tepat untuk melakukan perubahan perjanjian kredit, apakah sebagai lampiran tambahan atau mengganti seluruhnya dengan perjanjian kredit baru, tergantung pada cakupan

<sup>27</sup>Sutirno, *Op. Cit.*, hlm. 128-129.



atau aspek perubahan terhadap perjanjian kredit yang disepakati oleh para pihak. dalam hal ini debitur dan bank sebagai kreditur, apakah yang disepakati itu hanya perubahan subjektif atau perubahan objektif, atau perubahan subjektif sekaligus perubahan objektif.

### BAB 3.

#### HUKUM PERJANJIAN JAMINAN KEBENDAAN

##### A. Istilah dan Pengertian Jaminan

Jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautio*, yang mencakup secara umum cara-cara kreditor menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping pertanggung-jawab umum debitur terhadap barang-barangnya. Seminar yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional pada tanggal 20 sampai dengan 30 Juli 1977 menghasilkan kesimpulan bahwa pengertian jaminan adalah "menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum. Oleh karena itu, hukum jaminan erat sekali dengan hukum benda.<sup>28</sup> Bahkan hukum jaminan adalah bagian dari hukum benda.<sup>29</sup>

Selain istilah jaminan, dikenal juga istilah agunan, yang dapat dibaca dalam Pasal 1 angka 23 UU No. 7 Tahun 1992 jo. UU No. 10 Tahun 1998 yang memuat definisi agunan, yaitu:

Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah.

Agunan menurut Pasal 1 angka 23 UU No. 7 Tahun 1992 jo. UU No. 10 Tahun 1998 tersebut di atas merupakan jaminan tambahan atau ikutan (*accessoir*) yang diberikan oleh debitur, dengan untuk memperoleh kredit dari

---

<sup>28</sup>Mariam Dirus Badruzaman, 1987, *Bab-bab tentang Credietverband, Gadaai dan Fidusia*, Alumni, Bandung, hlm. 227-265.

<sup>29</sup>Herowati Poesoko, 2007, *Op. Cit.*, hlm. 32.

bank sebagai kreditor atau memperoleh pembiayaan dari bank syariah sebagai pihak yang memberikan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Hartono Hadisoepripto juga memberikan pengertian jaminan, sebagai berikut:

Sesuatu yang diberikan kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>31</sup>

Selanjutnya, Herowati Poesoko memberikan pula pengertian jaminan, sebagai berikut:

Sesuatu hak dari debitur atau pihak ketiga yang diterimakan kepada kreditor guna menimbulkan keyakinan akan pelunasan utang debitur akibat adanya perikatan.<sup>31</sup>

Menurut Sutarno, bank sebagai kreditor dalam memberikan kredit di samping jaminan kredit berupa keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan debitur, juga perlu meminta agunan/jaminan tambahan berupa jaminan materil, yaitu benda-benda bergerak atau benda-benda tidak bergerak yang memiliki nilai dan dokumen yang jelas dan jaminan in-materil.<sup>32</sup>

Lebih lanjut, Sutarno menjelaskan bahwa jaminan kredit adalah segala sesuatu yang mempunyai nilai mudah untuk diuangkan yang diikat dengan janji sebagai jaminan untuk pembayaran dari utang debitur berdasarkan perjanjian

---

<sup>31</sup>Hartono Hadisoepripto, 1984, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*. Liberty, Yogyakarta, hlm. 50.

<sup>31</sup>Herowati Poesoko, *Op. Cit.*, hlm. 33.

<sup>32</sup>Sutarno, *Op. Cit.*, hlm. 141-142.

kegiatan kredit yang dibuat kreditor dan debitor. Kredit yang diberikan selalu diamankan dengan jaminan kredit dengan tujuan untuk menghindari adanya risiko debitor tidak membayar utangnya. Jika debitor oleh karena suatu sebab tidak mampu melunasi utangnya, maka kreditor dengan bebas dapat menjual dan menutup utang dari hasil penjualan jaminan dimaksud. Jadi, fungsi jaminan adalah memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditor untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut jika debitor tidak melunasi utangnya pada waktu yang telah ditentukan. Kredit yang didukung dengan jaminan disebut *secured loans*, sedangkan kredit yang tidak didukung dengan jaminan disebut *unsecured loans*.<sup>33</sup>

Fungsi jaminan yang diatur dalam hukum jaminan memberikan kedudukan yang lebih baik bagi kreditor, dalam pengertian lebih baik dalam usahanya mendapatkan pemenuhan (pelunasan) piutangnya dibandingkan dengan para kreditor yang tidak memiliki hak jaminan. Dengan perkataan lain, pemenuhan (pelunasan) piutang kreditor lebih terjamin, tetapi tidak berarti pasti terjamin. Jadi, perbandingannya ialah antara kreditor yang memiliki hak jaminan dengan kreditor yang tidak memiliki hak jaminan, maka kreditor yang memiliki hak jaminan mempunyai kedudukan yang lebih baik, karena memperoleh hak untuk didahulukan memperoleh pemenuhan (pelunasan) piutannya.

#### **B. Pengertian Perjanjian Jaminan Kebendaan**

Perjanjian jaminan yang dibuat antara kreditor (bank) dengan debitor atau pihak ketiga yang membuat suatu janji dengan mengikatkan benda tertentu atau

---

<sup>33</sup>*Ibid.*

kesanggupan pihak ketiga dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok.<sup>24</sup> Penyebutan jaminan yang diikat dengan benda tertentu yang diperjanjian antara kreditor dengan debitur dan atau pihak ketiga, dapat dipahami sebagai konsekuensi logis atas adanya jaminan kebendaan dan jaminan perorangan.<sup>25</sup>

Perjanjian jaminan timbul karena adanya perjanjian pokok, yang berupa perjanjian pinjam-meminjam uang atau perjanjian kredit, dan tidak mungkin ada perjanjian jaminan tanpa ada perjanjian pokoknya. Perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri, melainkan selalu mengikuti perjanjian pokoknya. Jika perjanjian pokok berakhir, maka perjanjian jaminan juga hupus. Sifat perjanjian jaminan merupakan perjanjian aksesori (*accessoir*). Perjanjian jaminan merupakan perjanjian khusus yang dibuat oleh kreditor atau bank dengan debitur atau pihak ketiga yang membuat suatu janji dengan mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak ketiga dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok.<sup>26</sup>

Herowati Poesoko menjelaskan bahwa menurut jenisnya, jaminan terbagi atas 2 (dua) golongan, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan (*borgtocht/personal guarantee*) adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh seorang pihak ketiga guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada kreditor, jika debitur yang bersangkutan cidera janji (*wanprestasi*). Jaminan semacam ini pada dasarnya

<sup>24</sup>Djuhaendah Hasan, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Meluar Praku Tanah Dalam Konsep Persewaan Asas Pembelian Horizontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 236.

<sup>25</sup>Herowati Poesoko, *Op. Cit.*, hlm. 33.

<sup>26</sup>Djuhaendah Hasan, *Op. Cit.*, hlm. 236.

adalah penanggungan utang yang diatur dalam Pasal 1820-1850 B.W.. Pada perkembangannya, jaminan perorangan juga dipraktikkan oleh perusahaan yang menjamin utang perusahaan lainnya. Bank dalam hal ini sering menerima jaminan serupa, yang sering disebut *corporate guarantee*.<sup>37</sup>

Sedangkan jaminan kebendaan (*zakelijke zekerheid/security right in rem*) adalah jaminan berupa harta kekayaan dengan cara pemisahan bagian dari harta kekayaan baik di debitor maupun dari pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitor yang bersangkutan cidera janji (*wanprestasi*). Jaminan kebendaan ini menurut sifatnya dibagi menjadi: (1) jaminan dengan benda berwujud, berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak, dan (2) jaminan dengan benda tak berwujud, yang dapat berupa hak tagih (*cessie*).<sup>38</sup>

Perbedaan antara jaminan perorangan dengan jaminan kebendaan dikemukakan oleh Herowati Poesoko, yaitu:

- a. dalam jaminan perorangan terdapat pihak ketiga yang menanggung untuk memenuhi perikatan debitor jika debitor tersebut melakukan wanprestasi; dan
- b. dalam jaminan kebendaan harta kekayaan debitor sajalah yang dapat dijadikan jaminan bagi pelunasan kredit apabila debitor cidera janji.<sup>39</sup>

Subekti memberikan pengertian perjanjian jaminan kebendaan sebagai berikut: "pemberian jaminan kebendaan selalu berupa menyendirikan suatu

---

<sup>37</sup>Herowati Poesoko, *Loc. Cit.*

<sup>38</sup>*Ibid.*, hlm. 33-34.

<sup>39</sup>*Ibid.*

bagian dari kekayaan seseorang, si pemberi jaminan, dan menyediakannya guna pemenuhan (pembayaran) kewajiban (utang) seorang debitur".<sup>40</sup>

Lebih lanjut, Subekti menjelaskan bahwa bagian dari kekayaan yang disendirikan dan disediakan sebagai jaminan utang itu dapat berupa kekayaan si debitur sendiri atau kekayaan seorang ketiga. Penyendirian atau penyediaan secara khusus itu diperuntukkan bagi keuntungan kreditor tertentu yang telah memintanya, karena jika ia tidak ada penyendirian atau penyediaan secara khusus itu, bagian dari kekayaan tadi, seperti halnya seluruh kekayaan si debitur. Dengan demikian, maka pemberian jaminan kebendaan kepada seorang kreditor tertentu memberikan kepada kreditor tersebut suatu *privelege* atau kedudukan istimewa terhadap para kreditor lainnya.<sup>41</sup>

Lahirnya jaminan kebendaan ini yang adalah gadai dan hipotik, baru ada jika diperjanjikan oleh para pihak. Jika para pihak membuat perjanjian jaminan gadai, maka lahirlah gadai bagi kreditornya. Begitu pula jika para pihak membuat perjanjian jaminan hipotek, maka kreditor akan memiliki hipotik. Hak jaminan yang dimiliki oleh kreditor ini adalah hak gadai dan hak hipotik yang bersifat sebagai hak kebendaan, karena lahir bukan dari perjanjian obligatoir Buku III B.W., tetapi lahir dari perjanjian jaminan kebendaan. Karena kedudukan sebagai hak kebendaan, maka ia dilekati sifat mutlak, dalam arti dapat ditegakkan terhadap siapapun, tidak seperti halnya hak relatif yang hanya dapat ditegakkan para pihak tertentu saja.<sup>42</sup>

---

<sup>40</sup>R. Subekti, 1978, *Suatu Tinjauan Tentang Sistem Hukum Jaminan Nasional*, Binacipta, Bandung, hlm. 27.

<sup>41</sup>*Ibid.*

<sup>42</sup>Herowati Poesoko, *Op. Cit.*, hlm. 40.

Memerhatikan penjelasan tersebut di atas, maka dapat dipahami bahwa perjanjian jaminan kebendaan menimbulkan hak jaminan memiliki karakteristik sebagai berikut:

1. hak mutlak (hak absolut) atas suatu benda yang memiliki hubungan langsung dengan benda itu;
2. dapat dipertahankan terhadap siapapun;
3. selalu mengikuti bendanya di manapun benda itu berada (*droit de suite* atau *zaaksevolg*);
4. hak preferen (*droit de preference*), yaitu kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya;
5. dapat dialihkan;
6. prioritas, artinya siapa yang memegang jaminan atas jaminan kebendaan lebih dahulu, maka akan didahulukan pelunasan piutangnya dibandingkan dengan yang memegang jaminan atas jaminan kebendaan kemudian.

### C. Ruang Lingkup dan Substansi Perjanjian Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan pada hakikatnya ialah membebani suatu benda tertentu dengan lembaga jaminan tertentu, sehingga apabila seorang debitur tidak melunasi utangnya kepada kreditor, maka sang kreditor dapat menuntut pelunasan piutangnya, dari hasil perolehan dari penjualan di depan umum (lelang/eksekusi) atas benda tertentu tadi,<sup>43</sup> maka dapat dikatakan bahwa jaminan kebendaan sebagai salah satu perlindungan hukum bagi kreditor, manakala debitur ingkar janji, sebagai kepastian akan pelunasan piutang, maka benda tertentu yang

---

<sup>43</sup>Setiawan, "Mekanisme Hukum Penjaminan Utang Suatu Tinjauan Selintas", *Varia Peradilan*, Th. XVI, No. 182, IKAHI, 2000, hlm. 127.



dijaminan tersebut dapat dijual di muka umum untuk diuangkan, agar hasil perolehan penjualan tersebut diserahkan kepada kreditor sesuai hak tagihnya.<sup>44</sup>

Pada perjanjian jaminan kebendaan, perjanjian ini tidaklah lahir hak dan kewajiban sebagaimana dalam perjanjian obligatoir yang diatur oleh Buku III B.W., dari perjanjian jaminan kebendaan ini hanyalah lahir hak kebendaan bagi salah satu pihak, yaitu mereka yang berposisi sebagai penerima jaminan kebendaan. Pada sisi lain justru melahirkan kewajiban yang sifatnya lebih menyebar, tidak saja mengikat kontrak, tetapi juga pihak-pihak lain yang bukan merupakan suatu keistimewaan yang melekat pada jenis perjanjian jaminan kebendaan.<sup>45</sup>

Jaminan kebendaan itu lahir dan bersumber dari perjanjian jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan ada, karena diperjanjikan antara kreditor dan debitur, misalnya hipotik, gadai, hak tanggungan dan jaminan fidusia. Jaminan kebendaan ini objeknya adalah benda-benda yang ditunjuk secara khusus dengan cara menyendirikan dari bagian harta kekayaan debitur dan disediakan oleh debitur atau pihak lain/pihak ketiga pemilik benda jaminan guna pemenuhan (pelunasan) utang debitur kepada kreditor. Benda-benda yang secara khusus ditunjuk oleh debitur menjadi benda jaminan dapat berupa benda tetap atau benda bergerak, misalnya tanah, bangunan, mobil, motor, mesin, kapal laut, pesawat udara, perhiasan/emas, saham, obligasi, deposito, sertifikat deposito, tabungan dan benda-benda lainnya yang memiliki nilai ekonomis, dapat dinilai dengan uang, dapat diperdagangkan, dapat dikuasai dengan hak milik, dan dapat dialihkan.

<sup>44</sup>Herowati Poesoko, *Op. Cit.*, hlmn. 38.

<sup>45</sup>M. Isrueni, "Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum Indonesia", *Jurnal Hukum Ekonomi*, I.PHE: Manggala Surya, Edisi III, November 1995, hlm. 13.

Hak kebendaan yang terlahir dari perjanjian jaminan kebendaan adalah hak preferen yang dikandung dalam jaminan kebendaan memberikan kedudukan istimewa bagi para kreditor. Sebagai kreditor preferen, mereka memiliki hak untuk didahulukan daripada kreditor lain dalam pengambilan pelunasan piutang dari benda objek jaminan. Bahkan jika debitor pailit para kreditor ini dapat bertindak terhadap benda objek jaminan seolah-olah tidak ada kepailitan, benda objek jaminan tidak dimasukkan ke dalam harta pailit (*boedel pailit*), kreditor preferen di sini merupakan kreditor separatis.<sup>45</sup>

Jaminan kebendaan berwujud kekayaan debitor atau pihak lain/pihak ketiga yang disendirikan atau dikhususkan itu bagi keuntungan kreditor yang telah memintanya, karena jika tidak ada tindakan penyendirian atau pengkhususan itu, maka sama hal dengan seluruh kekayaan debitor dijadikan jaminan untuk pemenuhan (pelunasan) seluruh utang debitor, yang dikenal dengan istilah jaminan umum, bukan jaminan khusus. Jadi, pemberian jaminan kebendaan oleh debitor kepada kreditor tertentu memberikan kedudukan kepada kreditor dengan kedudukan istimewa terhadap kreditor-kreditor lainnya, yang dikenal dengan istilah "*privelege*".

Perjanjian jaminan kebendaan dapat diadakan tidak hanya antara kreditor dengan debitor, tetapi juga antara kreditor dengan pihak ketiga yang menyediakan secara khusus kekayaannya, misalnya tanah dan bangunan, mobil, kapal laut atau pesawat udara, untuk menjamin pemenuhan (pelunasan) utang debitor kepada kreditor. Tindakan debitor atau pihak lain/pihak ketiga menyerahkan benda untuk

---

<sup>45</sup>Hasil Penelitian, dalam Herowati Poeseke, *Op. Cit.*, hlm. 39.

dijadikan objek jaminan, berarti debitur atau pihak lain/pihak ketiga tersebut telah melepaskan sebagian kekuasaannya atas benda tersebut. Kekuasaan yang dilepaskan oleh debitur atau pihak lain/pihak ketiga tersebut adalah kekuasaan untuk mengalihkan hak milik atas benda itu dengan cara apapun, misalnya menjual, menghibahkan, menukarkan, dan lain-lain.

#### **D. Eksistensi Perjanjian Jaminan Kebendaan sebagai Perjanjian Tambahan/Ikutan**

Perjanjian jaminan merupakan perjanjian yang bersifat tambahan atau ikutan (*accessoir*). Artinya keberadaan perjanjian jaminan tidak dapat dilepaskan dari adanya perjanjian pokok atau jaminan yang timbul karena adanya perjanjian pokok. Perjanjian jaminan mengabdikan kepada perjanjian pokok dan memberikan kedudukan yang kuat dan aman bagi para kreditor. Perjanjian pokok yang mendahului lahirnya perjanjian jaminan umumnya berupa perjanjian kredit, perjanjian pinjam-meminjam uang atau perjanjian utang-piutang.<sup>41</sup>

Terkait dengan sifat aksesoir atau tambahan/ikutan yang melekat pada perjanjian jaminan, A.S. v Nierop menjelaskan bahwa tanpa ada hak tagih, maka tidak ada hak jaminan. Peralihan hak jaminan, jika perjanjian pokoknya beralih, tidak perlu dipenuhi syarat peralihan pada umumnya seperti yang ditentukan dalam undang-undang.<sup>42</sup> Selaras dengan pendapat A.S. Nierop tersebut di atas,

---

<sup>41</sup>*Ibid.*, hlm. 145.

<sup>42</sup>A.S. v Nierop, 1937. *Hypothekrecht*, Tjeenk Wilink, Zwolle, hlm. 27, dikutip dari J. Satrio, 2002. *Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 92.

Pitlo juga berpendapat bahwa hak jaminan tidak dapat dipindahtangankan tersendiri terlepas dari perjanjian pokoknya.<sup>49</sup>

Suatu perjanjian untuk mengadakan hipotik, seperti halnya perjanjian-perjanjian jaminan pada umumnya, merupakan suatu perjanjian "accessoir". Perjanjian tersebut harus diadakan dengan akta otentik (notaris) sebagaimana tercantum dalam Pasal 1171 KUH Perdata. Hipotik merupakan perjanjian jaminan kebendaan yang sifatnya aksesori terhadap perjanjian pokok. Terjadinya atau timbulnya hipotik karena ada perjanjian pokok berupa perjanjian kredit atau perjanjian pinjam meminjam uang yang membutuhkan jaminan kepastian hukum pelaksanaan perikatan. Sebagai perjanjian aksesori hipotik tidak dapat berdiri sendiri, maka selain terjadinya yang bergantung pada perjanjian pokoknya hapus, maka hipotiknya pun hapus. Jika perjanjian kredit merupakan perjanjian pokoknya, maka hipotik akan hapus jika perjanjian kredit hapus.

#### **E. Hipotek sebagai Jenis Perjanjian Jaminan Kebendaan terhadap Perjanjian Kredit**

Hipotek adalah jenis jaminan kebendaan yang secara khusus timbul berdasarkan perjanjian jaminan kebendaan yang dibuat oleh debitor sebagai pemberi hipotek dan kreditor sebagai penerima hipotek, yang mengikat para pihak tersebut dalam suatu perikatan hukum yang di dalamnya mengandung hak dan kewajiban secara timbal balik.

Pada dasarnya janji menimbulkan perikatan.<sup>50</sup> Perikatan, menurut Hofmann, adalah suatu hubungan hukum antara sejumlah terbatas subyek-subyek

<sup>49</sup>A. Pitlo, 1949, *Het Zekerrecht Naar Het Nederlands Burgerlijk Wetboek*, Tjeenk Willink & Zoon, Harlem, hlm. 463, dikutip dari Herawan Poesoko, *Op. Cit.*, hlm. 145.

hukum sehubungan dengan itu seseorang atau beberapa orang daripadanya (debitur atau para debitur) mengikatkan dirinya untuk bersikap menurut cara-cara tertentu terhadap pihak lain yang berhak atas sikap yang demikian itu.<sup>51</sup> Pitlo memberikan definisi perikatan, yaitu suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak (kreditor) dan pihak lain berkewajiban (debitur) atas sesuatu prestasi.<sup>52</sup> Dari pendapat para ahli tersebut dapat dipahami bahwa suatu perjanjian dapat menimbulkan satu atau beberapa perikatan, tergantung daripada jenis perjanjian yang diadakan oleh para pihak tersebut.<sup>53</sup>

Perjanjian kredit merupakan perjanjian secara khusus baik oleh bank selaku kreditor maupun nasabah debitur, maksudnya perjanjian kredit merupakan perjanjian obligatoir lazimnya selalu dilengkapi dengan perjanjian jaminan kebendaan, kedudukan bank selaku kreditor akan lebih unggul dari kreditor konkuren yang lain, karena pelunasan pinjaman yang telah dikururkan, harus lebih didahulukan dari pembayaran lainnya. Pola semacam ini jelas dapat mengamankan dana pinjaman yang telah disalurkan oleh pihak bank, karena dapat diharapkan kembali utuh beserta bunganya, dan sejalan pula dengan prinsip kehati-hatian yang diacu dunia perbankan sebagai landasan hidupnya.<sup>54</sup>

<sup>51</sup>J. Satno, 2001, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 7.

<sup>52</sup>L.C. Hofmann, 1986, *Het Nederlands Verbintenissenrecht eerste gedeelte* Walters-Noordhoff, NV Groningen, hlm. 3, dalam R. Setiawan, 1987, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, hlm. 2.

<sup>53</sup>A. Pitlo, 1952, *Het Verbintenissenrecht Naar het Nederlands Burgerlijk Wetboek*, H.D. Tjcken & Zoon, NV Harlem, hlm. 2, dalam *Ibid.*

<sup>54</sup>Herowati Poesoko, *Op. Cit.*, hlm. 131.

<sup>55</sup>M. Isjaeni, "Hukum Jaminan Sebagai Sarana Pendukung Ekonomi", *Hukum Ekonomi*, Edisi Perdana, 1995, hlm. 9, dalam *Ibid.*, hlm. 139.

Jika oleh para pihak kemudian dilengkapi dengan mengadakan perjanjian jaminan hipotek, berarti pada sisi ini perjanjiannya merupakan jenis perjanjian kebendaan yang melahirkan hak kebendaan (hak *zakelijk*). Dari pola ini akhirnya kreditor yang bersangkutan, hak tagih yang dimilikinya dan bersifat *persoonlijk*, segera memperoleh dukungan hak kebendaan dari perjanjian jaminan hipotek yang telah dibuatnya. Hak tagih kreditor yang memperoleh dukungan hak hipotek seperti itu, mengakibatkan kreditor tersebut memiliki posisi sebagai kreditor preferen atau memperoleh kedudukan yang diutamakan dalam hal pelunasan piutangnya. Jelas konstruksi kedudukan hukum kreditor preferen seperti ini, sangat diinginkan oleh para pelaku bisnis demi memperkuat transaksinya. Dari pola demikian ini nampak bahwa sarana hukum cukup pantas untuk mendampingi para ekonom pada saat menjalankan aktivitas usaha dagangnya.<sup>55</sup>

Jaminan kebendaan hak hipotek pengaturannya terdapat dalam Buku II KUH Perdata, yaitu Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1170, Pasal 1173 sampai dengan Pasal 1185, Pasal 1189 sampai dengan Pasal 1194 dan Pasal 1189 sampai dengan Pasal 1232. Pasal-pasal lainnya yang mengatur hipotek sejak semula, yaitu tanggal 1 Mei 1948 belum pernah berlaku. Berdasarkan ketentuan *Bepalingen omtrent de invoering van en de overgang to de nieuwe wetgeving* (Stb. Tahun 1848 No. 10) untuk itu berlaku peraturan yang tercantum dalam *Overschrijvings ordonantie* (Stb. Tahun 1834 No. 27).<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup>Isaac, "Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum Indonesia", *Jurnal Hukum Ekonomi*, Edisi Agustus, 1966, hlm. 38.

<sup>56</sup>Boedi Harsono, 1971, *Undang-Undang Pokok Agraria Jilid 1 Bagian II*, Djambatan, Jakarta, hlm. 104.

Hipotek adalah suatu lembaga jaminan yang mengatur suatu hak kebendaan, hal tersebut secara tegas dinyatakan dalam Pasal 1162 B.W., hipotek itu adalah "Suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan."<sup>57</sup>

Objek hipotek menurut Pasal 1164 KUH Perdata, adalah benda tetap/tidak bergerak yang sudah tertentu wujudnya. Benda tetap/tidak bergerak ini meliputi segala sesuatu yang tertancap atau tertanam di dalamnya. Hipotek menganut asas pelakatan vertikal (*vertical accessie*), maka penjaminan atas tanah juga meliputi bangunan yang berada di atasnya sebagaimana tercantum dalam Pasal 571 KUH Perdata, demikian pula jika menjaminkan bangunan harus beserta tanah di mana bangunan tersebut berdiri. Selain benda tetap/tidak bergerak objek hipotek juga dapat berupa benda tidak tetap/bergerak yang diberi kedudukan sebagai benda tetap/tidak bergerak, seperti kapal laut yang berbobot 20 m<sup>3</sup> ke atas yang terdaftar sebagaimana diatur dalam Pasal 314 KUH Dagang.

Hipotek adalah lembaga jaminan kebendaan yang sangat disukai oleh para kreditor terutama karena mengandung sifat-sifat yang sangat menguntungkan para kreditor. Sifat-sifat tersebut antara lain:

- 1) Hipotek senantiasa mengikuti bendanya di tangan siapapun benda tersebut berada (*droit de suit*), ketentuan ini terdapat dalam Pasal 1163 ayat (2) B.W.,
- 2) Hipotek tidak dapat dibagi-bagi, artinya hipotek hanya dapat dibebankan atas seluruh benda yang dijamin dan tidak hanya untuk sebagian saja dari benda tersebut.

---

<sup>57</sup>Herowati Poesoko, *Op. Cit.*, hlm. 60.

- 3) Hipotek mengandung *droit de preference* yang berarti pemegang hipotek sebagai lembaga jaminan kebendaan akan mendapat penenuhan piutangnya dari benda obyek jaminan lebih dahulu daripada kreditor lainnya (Pasal 1133, 1134 ayat (2) B.W.).
- 4) Hipotek mengandung asas publisitas, yang mengharuskan hipotek didaftar (PP No. 10 Tahun 1961 jo PMA No. 15 Tahun 1961), sehingga dengan demikian ada perlindungan secara hukum bagi pemegang hipotek.
- 5) Hipotek mengandung asas spesialisitas, karena benda tertentu tersebut jelas jenis dan ukurannya.<sup>28</sup>

#### BAB 4.

### HUKUM HIPOTEK

#### A. Subjek Hipotek

---

<sup>28</sup>Sri Soedewi Maschoen Sofwan, 1981, *Hukum Benda, Liberty*, Yogyakarta, hlm. 103.



### **I. Kedudukan Pemberi Hipotek dan Penerima Hipotek sebagai Subjek Hipotek**

Subjek hipotek adalah subjek hukum (orang dan badan hukum) yang berkedudukan sebagai pihak-pihak dalam perjanjian jaminan hipotek, yaitu pemberi hipotek dan penerima hipotek.

Pemberi hipotek adalah subjek hukum (orang dan badan hukum) yang memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hipotek. Jadi, pemberi hipotek adalah pemilik hak atas benda yang menjadi objek hipotek. Pemilik benda yang menjadi objek hipotek dapat debitur sendiri atau subjek hukum (orang dan badan hukum) lain bukan debitur. Hanya subjek hukum (orang dan badan hukum) pemilik benda saja yang dapat menjaminkan benda tersebut dengan memberikan hipotek.

Subjek hukum (orang dan badan hukum) yang dapat melakukan pemasangan/pembebanan hipotek hanyalah subjek hukum (orang dan badan hukum) yang wenang dan cakap melakukan perbuatan hukum mengalihkan/mengoperkan benda yang dimilikinya untuk dijaminan sebagai objek hipotek. Jadi, syarat wenang dan cakap melakukan perbuatan hukum dalam pemasangan/pembebanan hipotek terkait erat dengan moment atau saat subjek hukum (orang dan badan hukum) menjadi pemilik atas benda tetap/tidak bergerak. Dengan perkataan lain, terkait erat dengan moment atau saat terjadinya peralihan/pengoperan hak milik atas kapal yang merupakan objek hipotek.

Pasal 314 ayat (1) KUH Dagang memuat ketentuan yang mengatur mengenai pembukuan kapal dalam register kapal, sebagai berikut:

Kapal-kapal Indonesia yang berukuran paling sedikit 20 m<sup>3</sup> (dua puluh meter kubik) isi kotor, dapat dibukukan dalam suatu register kapal menurut ketentuan-ketentuan yang akan ditetapkan dalam suatu undang-undang.

Kemudian Pasal 314 ayat (2) KUHD memuat ketentuan yang mengatur mengenai peralihan hak milik dan penyerahan atas kapal, sebagai berikut:

Dalam undang-undang ini harus pula diatur tentang cara peralihan hak milik dan penyerahan akan kapal atau kapal-kapal dalam pembuatan yang dibukukan dalam register kapal tersebut.

Selanjutnya, Pasal 21 Peraturan Pendaftaran Kapal (Stb. Tahun 1933 No. 48 jo. Stb. Tahun 1938 No. 1) memuat ketentuan bahwa "Peralihan hak milik atau hak kebendaan lain atas kapal dilakukan melalui suatu akta yang dibuat di hadapan Pejabat Balik Nama, di tempat di mana kapal itu didaftarkan" Jadi, hak milik atas kapal beralih dari pemilik lama kepada pemilik baru pada saat akta peralihan selesai dibuat dihadapan Pejabat Balik Nama (PBN), dalam pengertian ditandatangani oleh para pihak (pemilik lama dan pemilik baru atas kapal), saksi-saksi, dan PBN).

Meskipun atas kapal-kapal yang terdaftar, yang mempunyai ukuran 20 m<sup>3</sup> (dua puluh meter kubik) atau lebih dapat dijaminakan menggunakan hukum jaminan hipotek, yang seharusnya diperuntukkan bagi benda-benda tetap/tidak bergerak, tetapi kapal-kapal yang terdaftar itu sendiri tidak menjadi benda tetap/tidak bergerak, melainkan masih merupakan benda tidak tetap/bergerak.

Kapal-kapal yang terdaftar dalam register kapal merupakan benda terdaftar, yang oleh karena itu ketentuan Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata tidak berlaku atas kapal-kapal itu, melainkan yang berlaku adalah ketentuan penyerahan yang sama seperti penyerahan benda tetap/tidak bergerak. Menurut Pasal 21 Peraturan Pendaftaran Kapal (Stb. Tahun 1933 No. 48 jo. Stb. Tahun 1938 No. 1), penyerahan atas kapal-kapal itu dilakukan dengan membuat Akta Penyerahan di hadapan PBN di tempat di mana kapal itu didaftarkan, yang dalam Akta Penyerahan itu pemilik lama menyatakan mengalihkan/mengoperkan hak miliknya atas kapal kepada pemilik baru, yang keduanya merupakan para pihak dalam perjanjian. Jadi, balik nama kepemilikan atas kapal dimaksudkan untuk berlaku dan mengikat pula bagi pihak ketiga.

Penerima hipotek (*hypothekbank*, *hypothekhouder*, atau *hypothekkaemer*) adalah pihak yang menerima hipotek, yaitu pihak yang meminjamkan uang atau memberikan kredit yang dengan jaminan hipotek. Biasanya, pihak yang menerima hipotek ini adalah lembaga perbankan dan atau lembaga keuangan bukan bank.

Penerima hipotek disebut juga pemegang hipotek adalah subjek hukum (orang dan badan hukum) yang berkedudukan di Indonesia sebagai pihak yang berpiutang. Jadi, penerima hipotek adalah kreditor (pemberi utang atau pemberi kredit); boleh bank sebagai pemberi kredit atau orang-perorangan atau badan hukum yang memberikan kredit. Penerima hipotek memiliki hak untuk mendapatkan pelunasan utang yang diambil dari nilai benda sebagai objek hipotek dengan cara menjualnya melalui pelelangan di muka umum. Jadi, penerima

hipotek adalah orang perseorangan atau badan-badan hukum yang memberikan pinjaman atau kredit kepada orang atau badan hukum yang berutang (debitur).

## **2. Wewenang Pemberi Hipotek dan Penerima Hipotek Menjanjikan Hipotek**

Subjek hukum (orang dan badan hukum) yang menjanjikan hipotek tidak disyaratkan harus telah menjadi pemilik atas benda yang menjadi objek hipotek; sebagaimana diatur dalam Pasal 1175 ayat (2) KUH Perdata yang memuat ketentuan bahwa "Seorang istri dalam perjanjian kawin dapat mensyaratkan suatu jaminan hipotek atau seorang debitur menjanjikan hipotek kepada krediturnya". Pelaksananya dapat dipaksakan dengan menunjuk benda-benda yang dimiliki oleh mereka, termasuk yang diperoleh setelah janji hipotek itu diberikan. Jadi, benda tersebut mungkin belum menjadi miliknya pada saat menjanjikan hipotek. Hipotek pada saat itu belum dipasang/dibebankan pada benda tersebut, melainkan baru sebatas dijanjikan. Subjek hukum (orang dan badan hukum) boleh saja dalam suatu perjanjian menjanjikan suatu benda yang pada saat itu belum menjadi miliknya untuk dijaminakan dengan hipotek. Jika di kemudian hari ternyata benda tersebut tidak pernah menjadi miliknya, maka hipotek tidak dapat dipasang/dibebankan atas benda tersebut. Penyelesaian hukum yang dapat ditempuh oleh para pihak dalam perjanjian tersebut adalah menyepakati ganti rugi. Jadi, ketentuan mengenai moment atau saat terjadinya peralihan/pengoperan hak milik atas kapal adalah sangat penting untuk menentukan sejak kapan subjek hukum (orang dan badan hukum) wenang untuk memberikan hipotek.

### **B. Macam dan Cakupan Objek Hipotek**

Yang dimaksud dengan objek hipotek adalah benda apa yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dipasang/dibebani hipotek. Macam dan cakupan objek hipotek diatur dalam Pasal 1164 KUH Perdata, yaitu:

1. benda-benda tetap/tidak bergerak yang dapat dialihkan beserta segala perlengkapannya;
2. hak pakai hasil atas benda-benda tersebut beserta segala perlengkapannya;
3. hak menumpang karang dan hak usaha;
4. bunga tanah, baik yang dibayar dengan uang maupun yang harus dibayar dengan hasil tanah;
5. bunga seperti semula;
6. Pasar-pasar yang diakui oleh pemerintah, beserta hak-hak asli merupakan yang melekat padanya.

Benda-benda tetap/tidak bergerak, termasuk di dalamnya adalah hak atas tanah, kapal laut, dan pesawat udara. Hak atas tanah terdiri dari hak milik, hak guna bangunan, dan hak guna usaha. Hak atas tanah tidak dapat lagi dijadikan sebagai objek hipotik sejak berlakunya UU No. 4 Tahun 1996, melainkan dapat digunakan sebagai objek hak tanggungan. Kemudian, benda tetap/tidak bergerak, seperti kapal laut masih tetap dapat digunakan sebagai objek hipotek, karena masih berlaku ketentuan-ketentuan hukum hipotek sebagaimana diatur dalam Buku II KUH Perdata. Kapal laut yang dapat digunakan sebagai objek hipotik adalah yang berukuran 20 m<sup>3</sup> atau lebih, sedangkan kapal laut yang berukuran di bawah 20 m<sup>3</sup> dapat digunakan sebagai objek jaminan fidusia berdasarkan Undang-

Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (selanjutnya disingkat UU No. 42 Tahun 1999).

Sebaliknya, terdapat benda-benda yang tidak dapat digunakan sebagai objek hipotek, sehingga tidak dapat dipasang/dibebani hipotek, yaitu:

1. benda tidak tetap/bergerak;
2. benda milik orang yang belum dewasa;
3. benda-benda milik orang yang berada di bawah pengampuan; dan
4. benda-benda milik orang-orang yang tidak hadir selama penguasaan atas benda-bendanya hanya dapat diberikan untuk sementara waktu.<sup>59</sup>

Selanjutnya, macam dan cakupan benda-benda yang dapat digunakan sebagai objek hipotek dapat dijelaskan sebagai berikut ini.

#### **1. Benda Tetap/Tidak Bergerak**

Macam benda tetap/tidak bergerak menurut Pasal 506, Pasal 507, dan Pasal 508 KUH Perdata adalah tanah, yang berdasarkan *asas accessie* mencakup pula bangunan-bangunan, tanaman-tanaman yang melekat atau tertanam (*ingelvast/wortelvast*) dan beberapa benda yang lain berdasarkan peruntukannya (*bestemming*). Namun, sejak berlakunya UU No. 4 Tahun 1996 yang mengatur tentang hak tanggungan, terjadi perubahan mendasar, karena objek hipotek yang berupa tanah dan segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah, saat ini tidak lagi dapat digunakan sebagai objek hipotek, melainkan menjadi objek hak tanggungan, sebagaimana diatur dalam Pasal 29 jls. Pasal 1 angka 1 dan Pasal 4 UU No. 4 Tahun 1996).

<sup>59</sup>Salim HS., 2005, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 201-202.

Benda tetap/tidak bergerak sebagai objek hipotek menurut Pasal 314 ayat (1) dan ayat (2) KUH Dagang juga mencakup kapal dengan isi kotor paling sedikit 20 m<sup>3</sup>. Dalam Pasal 309 KUH Dagang terdapat definisi kapal, yaitu "Semua alat angkut air, dengan nama apapun dan dari macam apa pun juga". Definisi kapal menurut Pasal 309 KUH Dagang tersebut sangat luas, sehingga dapat mencakup dok apung, tongkap, dan juga bargas.

Kemudian dalam Pasal 310 KUH Dagang terdapat definisi kapal laut, yaitu "Semua kapal yang dipakai untuk pelayaran di laut atau yang diperuntukkan untuk itu". Jadi, berdasarkan ketentuan Pasal 310 KUH Dagang ini semua kapal yang sedari awal didesain, dibuat dan digunakan khusus untuk kegiatan pelayaran di laut. Hanya kapal yang khusus digunakan untuk pelayaran di laut saja yang dapat disebut sebagai kapal laut.

Kapal laut yang dimaksud dalam Pasal 314 KUH Dagang hanya kapal laut Indonesia, sebagaimana dapat ditafsirkan dan dipahami dari Pasal 312 KUH Dagang yang memuat ketentuan sebagai berikut:

Sebuah kapal yang telah dibuat atau sedang dibuat di Indonesia, dianggap sebagai sebuah kapal Indonesia, hingga saat penyerahannya kapal itu oleh si pembuat kepada dia atas tanggungan siapa kapal itu telah atau sedang dibuat, atau saat kapal itu dipakainya sendiri oleh si pembuat guna suatu pelayaran.

Kapal laut yang dapat digunakan sebagai objek hipotek menurut Pasal 312 KUH Perdata adalah kapal laut yang memiliki nasionalitas Indonesia; dalam pengertian, kapal laut yang diberikan status sebagai kapal Indonesia, karena telah

dibuat atau sedang dibuat di Indonesia, oleh orang Indonesia, sampai kapal laut itu diserahkan kepada orang yang memesan/meminta pembuatan kapal laut tersebut, sepanjang orang yang memesan/meminta kapal laut itu adalah orang asing.

Selanjutnya, definisi kapal laut Indonesia dapat ditafsirkan dan dipahami dari Pasal 2 Peraturan Surat-surat Laut dan Pas Kapal (Stb. Tahun 1934 No. 78) yang memuat ketentuan sebagai berikut:

Kapal laut Indonesia adalah kapal laut yang dimiliki oleh:

- a. warga negara Indonesia;
- b. paling sedikit  $\frac{2}{3}$  (dua pertiga) bagian dimiliki oleh seorang warga negara Indonesia atau lebih, dengan syarat, bahwa pengurus administrasi usaha kapal (*rederij*) yang bersangkutan, jika ada, adalah warga negara Indonesia dan bertempat tinggal di Indonesia.

Selain kapal laut yang berukuran/volume 20 m<sup>3</sup> (dua puluh meter kubik) atau lebih, terdapat benda yang juga dapat digunakan sebagai objek hipotek, yaitu pesawat udara, yang akan dijelaskan pada bab berikutnya.

## 2. Benda Tertentu yang Harus Didaftarkan

Benda tetap/tidak bergerak yang menjadi objek hipotek berupa kapal laut yang berukuran/volume 20 m<sup>3</sup> atau lebih dan pesawat udara tidak harus diserahkan kepada kreditur. Namun, hipotek harus didaftarkan dalam suatu register/daftar umum sebagaimana diharuskan oleh Pasal 3 jo. Pasal 7 dan Pasal 9 Stb. Tahun 1933 No. 48, dengan tujuan: *pertama*, ada kekhawatiran bahwa pemberi hipotik dapat melakukan perbuatan pemilikan atas benda tetap/tidak bergerak yang menjadi objek hipotik, yang dapat merugikan kreditur sebagai



penerima hipotik, termasuk menjualnya kepada pihak ketiga sebagai pembeli yang beritikad baik, tetapi tidak mengetahui adanya benda tetap/tidak bergerak yang menjadi objek hipotik tersebut, yang pada prinsipnya dilindungi oleh KUH Perdata; *kedua*, dengan adanya kewajiban pendaftaran, maka pembeli tidak dapat lagi menyatakan bahwa dia tidak mengetahui bahwa benda tetap/tidak bergerak yang telah dia beli sedang digunakan sebagai objek hipotik, sehingga dia dapat dinyatakan sebagai pihak ketiga yang lalai untuk mencari/mengakses informasi di Kantor Pendaftaran Hipotik; *ketiga*, tindakan pendaftaran dimaksudkan untuk mendaftarkan benda tetap/tidak bergerak sebagai benda tertentu (*asas spesialitas*) yang digunakan objek hipotek tersebut agar diketahui oleh publik, untuk melindungi kepentingan umum (*asas publisitas*), termasuk melindungi kepentingan pihak ketiga.

### **3. Hak Bagian atas Benda Yang Tidak Terbagi**

Bagian yang tidak terbagi (*onverdeeld aandeel*) dari benda tetap/tidak bergerak milik bersama yang berupa kapal laut dan pesawat udara juga dapat menjadi objek hipotek. Dalam Pasal 24 Stb. Tahun 1933 No. 48 diatur mengenai hipotek atas saham-saham atas kapal. Berdasarkan ketentuan pasal ini, maka saham-saham atas kapal juga dapat dijadikan objek hipotek.

### **4. Benda yang Sudah Ada**

Pasal 1175 ayat (1) KUH Perdata memuat ketentuan bahwa "Hipotek hanya dapat diletakkan atas benda-benda yang sudah ada". Ketentuan pasal ini terkait dengan Pasal 11 08 KUH Perdata yang memuat ketentuan bahwa orang yang meletakkan hipotek harus orang yang memiliki kewenangan melakukan

perbuatan pemilikan (*beschikking*) atas benda yang digunakan sebagai objek hipotek tersebut. Jadi, pengertian "benda yang sudah ada" adalah "benda yang sudah dimiliki" oleh pemberi hipotek, sehingga hanya benda milik pemberi hipotek saja yang dapat digunakan sebagai objek hipotek oleh pemberi hipotek tersebut.

#### 5. Benda dalam Jumlah yang Tertentu

Menurut ketentuan Pasal 1176 KUH Perdata, "Suatu hipotik hanyalah sah, sekadar jumlah uang untuk mana ia telah diberikan, adalah tentu dan ditetapkan dalam akta". Seharas dengan pasal tersebut, Pasal 5 Stb. Tahun 1933 No. 48 memuat ketentuan tentang modal/uang yang dipinjam (*geleende kapitalen*), dengan demikian benda dalam jumlah tertentu harus dicantumkan dalam akta hipotek atas benda yang bersangkutan.

#### 6. Semua Perbaikan dan Tambahan

Menurut Pasal 1165<sup>19</sup> KUH Perdata, yang merupakan pengaturan lebih lanjut dari Pasal 558 KUH Perdata, hipotek mencakup semua perbaikan yang terjadi pada benda yang menjadi objek hipotek setelah hipotek dipasang/dibebankan, termasuk semua yang ditambahkan dan yang tumbuh di atas benda yang dijadikan objek hipotek tersebut.

Ketentuan Pasal 1165 jis Pasal 558 KUH Perdata merupakan penormaan *usus accessio* dalam KUH Perdata, yaitu semua yang bersatu atau dipersatukan dengan benda pokok menjadi satu kesatuan dengan benda pokok, dalam pengertian menjadi 1 (satu) benda, yaitu mengikuti benda pokoknya.

#### C. Karakteristik Hipotek

### 1. Perjanjian Tambahan/Ikutan (*Accessoir*)

Hipotek merupakan perjanjian jaminan kebendaan yang tidak dapat berdiri sendiri, melainkan selalu menjadi tambahan atau ikutan (*accessoir*) dengan sengaja pada perjanjian lain, yang disebut perjanjian pokok yang berwujud tagihan atas piutang dalam arti luas, sebagaimana dapat dipahami dari Pasal 5 Stb. Tahun 1933 No. 48.

### 2. Hak Didahulukan (*Droit de Preference*)

Menurut Pasal 1133 KUH Perdata, hipotek merupakan hak yang didahulukan, bahkan menurut Pasal 1134 ayat (2) hipotik pada dasarnya lebih didahulukan (lebih tinggi) daripada *privelege*, kecuali undang-undang menentukan lain.

Penerima hipotek sebagai kreditor memiliki hak untuk didahulukan (*droit de preference*) daripada kreditor-kreditor lainnya dalam menerima uang pelunasan tagihan atas piutangnya dari hasil eksekusi/penjualan benda tertentu yang dijadikan sebagai objek hipotek. Jika hasil eksekusi/penjualan benda yang dijadikan sebagai objek hipotek tidak mencukupi untuk melunasi piutangnya, maka untuk kekurangannya pemberi hipotek tersebut masih memiliki hak tagihan atas piutangnya dari debitur, tetapi hanya sebagai kreditor konkuren saja.

### 3. Diperikatkan secara Khusus

Hipotek adalah hak jaminan kebendaan yang harus diperjanjikan secara khusus, berbeda dengan dengan *privelege* yang merupakan hak jaminan yang

bersifat umum, karena timbulnya hak tersebut demi hukum, dalam pengertian ditentukan oleh undang-undang.

#### **4. Tidak Dapat Dibagi-bagi**

Hipotek tidak dapat dibagi-bagi, dalam pengertian bahwa setiap bagian dari benda yang menjadi objek hipotek dapat dijual untuk diambil hasilnya sebagai pelunasan seluruh tagihan atas piutang kreditor penerima hipotek dan setiap rupiah dari tagihan atas piutang menindih setiap bagian benda maupun seluruh benda yang menjadi objek objek hipotek tersebut. Jadi, hak tagihan atas piutang kreditor penerima hipotek tidak menindih menurut perimbangan pada bagian-bagian benda yang menjadi objek hipotek.

#### **D. Pemasangan/Pembebanan Hipotek**

##### **1. Persyaratan dan Tata Cara Pemasangan/Pembebanan Hipotek**

Pemasangan/pembebanan hipotek harus dilaksanakan berdasarkan perjanjian jaminan kebendaan yang dibuat antara debitur pemberi hipotek dengan kreditor penerima hipotek, yang jika objek hipoteknya adalah kapal, maka perjanjian tersebut harus dibuat di hadapan Syahbandar dengan didampingi oleh pejabat yang memiliki pangkat tertinggi, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Stb. Tahun 1933 No. 48 jo. Sub 2 Stb Tahun 1938 No. 2.

Selanjutnya, pemasangan/pembebanan hipotek dilakukan dengan menunggangkannya dalam akta yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan PBN (Pejabat Balik Nama).

##### **2. Lahirnya Hipotek**

Merujuk pada Pasal 1179, Pasal 1180, dan Pasal 1181 KUH Perdata jo. Pasal 315 KUH Dagang, dapat dipahami bahwa hipotek lahir pada saat pendaftaran di dalam register/daftar umum yang disediakan khusus untuk itu di Kantor Pendaftaran Hipotik. Jadi, untuk menentukan hipotek yang **mana yang lebih tua adalah** pada **saat pendaftarannya**, karena hipotek lahir pada saat pendaftarannya.

### **3. Pemasangan/Pembebanan Hipotek Lebih dari Sekali**

Benda tetap/tidak bergerak yang digunakan sebagai objek hipotek dapat dipasang/dibebankan hipotek lebih dari 1 (satu) kali, sebagaimana dapat ditafsirkan dan dipahami dari Pasal 315 KUH Dagang, sebagai berikut:

Tingkatan di antara semua hipotek satu sama lain, ditentukan oleh hari pembukuannya. Hipotek-hipotek yang dibukukan pada hari yang sama, mempunyai tingkat yang sama tinggi.

Jika terdapat pemasangan/pembebanan hipotek lebih dari 1 (satu) kali, maka hipotek yang didaftarkan lebih dahulu lahir lebih dahulu dan memiliki kedudukan yang lebih tinggi daripada hipotek yang didaftarkan kemudian. Untuk hipotek yang didaftarkan lebih dahulu disebut dengan hipotek peringkat pertama, sedangkan hipotek yang didaftarkan kemudian disebut dengan hipotek peringkat kedua, ketiga, keempat, dan seterusnya. Selain itu, hipotek peringkat kedua, ketiga, dan seterusnya itu dapat diberikan, baik kepada kreditur penerima hipotek yang sama maupun kreditur penerima hipotek lainnya, sepanjang nilai hipotek secara keseluruhannya (hipotek peringkat pertama, kedua, dan seterusnya) masih melebihi nilai utang debitur pemberi hipotek.

#### 4. Surat Kuasa Pemasangan/Pembebanan Hipotek

Kreditur penerima hipotek dalam praktiknya seringkali tidak segera memasang/membebankan hipotek atas benda yang menjadi objek hipotek. Kreditur penerima hipotek menganggap haknya untuk memperoleh pelunasan piutang cukup aman hanya dengan menerima/memegang surat kuasa untuk memasang/membebankan hipotek dari debitor pemberi hipotek.

Pertimbangan kreditor penerima hipotek yang tidak segera memasang/membebankan hipotek atas benda yang dijadikan objek hipotek, antara lain, adalah:

- a. Prosesnya, dari mulai penandatanganan akta hipotek sampai dengan selesainya pendaftaran membutuhkan waktu. Keadaan yang demikian itu sudah tentu tidak cocok, terutama untuk kredit jangka pendek.
- b. Biayanya relatif mahal dibandingkan dengan pembuatan akta Kuasa Memasang/Membebankan Hipotek, sehingga untuk kredit yang berjumlah kecil akan dirasakan sangat memberatkan.
- c. Untuk nasabah-nasabah yang *bonafide*, yang sudah lama menjadi langganan baik dari bank, dirasakan tidak perlu untuk segera memasang hipoteknya.
- d. Bank/kreditur sudah merasa cukup aman dengan adanya kewenangan untuk, sewaktu-waktu, atas nama pemberi hipotek--berdasarkan kuasa memasang hipotek--langsung memasang hipotek tanpa turut sertanya pemberi jaminan. Pemasangan di sini nantinya baru benar-

benar dilaksanakan, kalau kreditor/bank melihat perubahan keadaan debitur yang dianggap membahayakan.<sup>80</sup>

Perbuatan menjaminkan benda jaminan, termasuk benda yang dijadikan objek hipotek, merupakan perbuatan pemilikan (*Beschikking*) yang sesuai dengan Pasal 1796 KUH Perdata, yang untuk itu diperlukan surat kuasa khusus, dalam pengertian debitur pemberi hipotek menyatakan secara khusus bahwa dia berwenang untuk memasang/membebankan hipotek.

Surat kuasa memasang/membebankan hipotek biasanya dibuat dalam bentuk kuasa mutlak, dalam pengertian kuasa yang tidak ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab yang tercantum dalam Pasal 1813 KUH Perdata, bahkan kuasa mutlak dimaksud disatukan dengan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokoknya.

Selanjutnya, surat kuasa memasang/membebankan hipotek diharuskan oleh Pasal 1171 ayat (2) KUH Perdata untuk dibuat di hadapan notaris (dalam bentuk akta notaris), dengan maksud agar pemberi kuasa mendapatkan perlindungan hukum dari perbuatan yang terlalu terburu-buru, tidak cermat dan tidak hati-hati.

##### **5. Jangka Waktu Berlakunya Hipotek**

Jangka waktu berlakunya hipotek tergantung pada substansi perjanjian pokok atau perjanjian kredit yang dibuat oleh debitur pemberi hipotek dengan kreditor penerima hipotek (bank). Menurut jangka waktu, perjanjian kredit dapat

---

<sup>80</sup>J. Satrio, 2007, *Hukum Jaminan Hak Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 242.

digolongkan menjadi 3 macam, yaitu: kredit jangka pendek, kredit jangka menengah, dan kredit jangka panjang, sebagaimana diatur dalam UU No. 7 Tahun 1992 jo. UU No. 10 Tahun 1998.

Perjanjian kredit dengan jaminan hipotek atas kapal laut adalah kredit yang jangka waktunya selama 3 tahun ke atas, karena untuk pemeliharaan kapal membutuhkan biaya yang sangat besar, sehingga para debitor pemberi hipotik memilih kredit yang jangka waktu pelunasannya panjang, yaitu 3 tahun ke atas.

#### 6. Akibat Hukum Hipotek terhadap Pemberi Hipotek dan Penerima Hipotek

Pemasangan/pembebanan hipotek berakibat hukum, yaitu timbulnya **hak** dan kewajiban pemberi hipotek dan penerima hipotek, sebagai berikut:

- a. **Hak** pemberi hipotek, yaitu:
  - 1) tetap menguasai benda jaminannya;
  - 2) mempergunakan benda jaminannya;
  - 3) melakukan tindakan penguasaan sepanjang tidak merugikan penerima hipotek;
  - 4) menerima utang/kredit dari pemberi hipotek.
- b. Kewajiban pemberi hipotek, yaitu:
  - 1) membayar pokok beserta bunga utang/kredit dari jaminan hipotek;
  - 2) membayar denda atas keterlambatan melakukan pembayaran pokok utang/kredit dan bunga;
- c. **Hak** penerima hipotek, yaitu:



- 1) memperoleh penggantian dari debitur pemberi hipotek untuk pelunasan piutangnya, jika debitur wanprestasi;
- 2) mengalihkan piutangnya kepada pihak ketiga, karena hipotek merupakan perjanjian tambahan/ikut, maka dengan beralihnya utang pokok, maka hipotek juga ikut beralih kepada pihak ketiga.

d. Kewajiban penerima hipotek, yaitu:

- 1) memberikan piutang/kredit kepada debitur pemberi hipotek;
- 2) melakukan roya atau pencoretan hipotek atas benda jaminan, jika perjanjian kredit berakhir.

#### 7. Akibat Hukum Hipotek terhadap Pihak Ketiga

Karakteristik hipotek sebagai hak jaminan kebendaan ditegaskan dalam Pasal 1198 KUH Perdata yang memuat ketentuan bahwa kreditor pemegang hipotek yang hipoteknya telah didaftarkan, mempunyai hak hipotek atas benda jaminan tidak peduli di tangan siapa pun benda tersebut berada, yang dikenal dengan sifat *droit de suit*.

Berdasarkan Pasal 1198 KUH Perdata jaminan hipotek dapat diberikan tidak hanya oleh debitur, tetapi juga pihak ketiga. Jadi, pihak ketiga dapat menjadi pemberi hipotek, tetapi tidak kehilangan hak-haknya untuk melakukan tindakan kepemilikan (*beschikking*) atas benda jaminan hipotek, karena sifat hipotek lainnya adalah benda jaminan tetap berada dalam tangan pemberi hipotek. Dengan demikian, hipotek dapat juga mengakomodasi dan memfasilitasi kepentingan pihak ketiga.

Selanjutnya, menurut Pasal 1199 KUH Perdata kreditor penerima hipotek mempunyai hak untuk, setelah memberikan somasi kepada debitur, menjual benda jaminan hipotek yang dikuasai oleh pihak ketiga (*derden bezitter*). Untuk melaksanakan hak kreditor itu, maka harus diperhatikan tata cara sebagaimana diatur dalam Pasal 495, Pasal 504 dan Pasal 547 Rv. Hak kreditor tersebut adalah sesuai dengan asas hak hipotek yang tidak dapat dibagi-bagi dan hak hipotek sebagai hak kebendaan.

Penerima hipotek pada dasarnya dapat memilih satu atau seluruh benda-benda jaminan untuk dijual, tidak peduli apakah benda jaminan tersebut ada dalam tangan debitur pemberi hipotek atau ada dalam tangan pihak ketiga. Namun, terhadap asas hukum yang terkandung dalam Pasal 1199 KUH Perdata tersebut, terdapat pengecualian yang diatur dalam Pasal 1200 KUH Perdata, yaitu pihak ketiga (*bezitter*) benda jaminan berhak melawan (*verzetten*) penjualan, sepanjang dia dapat menunjukkan bahwa masih ada benda jaminan lain yang ada dalam kekuasaan debitur, yang juga dijadikan objek hipotek, untuk menjamin utang yang sama, dan nilainya tampak nyata cukup untuk membayar/melunasi utang debitur.

#### **E. Janji-janji dalam Akta Pemasangan/Pembebanan Hipotek**

Kreditor penerima hipotek sangat berkepentingan akan tetap tingginya nilai benda jaminan agar sewaktu-waktu, jika terjadi wanprestasi oleh debitur pemberi hipotek, dapat dijual dan dia didahulukan untuk mengambil pembayaran/pelunasan piutangnya dari hasil penjualan benda jaminan tersebut. Untuk itu dibutuhkan pengamanan hukum (*legal cover*) agar pemberi hipotek

tidak akan melakukan perbuatan-perbuatan yang dapat mengakibatkan turunya nilai benda jaminan.

Pengamanan hukum bagi kepentingan penerima hipotek tersebut di atas, diformulasikan dalam akta pemasangan/pembebanan hipotek yang memuat janji-janji, sebagai berikut:

**1. Janji untuk Menjual atas Kekuasaan Sendiri (*Beding van Eigenmachtige Verkoop*)**

Janji untuk memberikan kuasa kepada kreditor penerima hipotek untuk menjual sendiri benda jaminan dengan kekuasaan sendiri (*beding van eigenmachtige verkoop*), atau disebut juga dengan istilah janji lelang (*veiling beding*), yang terdapat dalam Pasal 1178 KUH Perdata yang memuat ketentuan bahwa "Semua janji dengan mana si berpiutang dikuasakan memiliki benda yang diberikan dalam hipotek adalah batal. Namun, diperkenankanlah kepada si berpiutang hipotek pertama untuk, pada waktu diberikannya hipotek, dengan tegas meminta diperjanjikan bahwa jika uang pokok tidak dilunasi seharusnya, atau jika bunga yang terutang tidak dibayar, maka dia akan dikuasakan secara mutlak untuk menjual persil yang diperikatkan di muka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok, bunga maupun biaya dari penjualan benda jaminan tersebut".

**2. Janji untuk Tidak Menyewakan (*Huur Beding*)**

Pasal 1185 KUH Perdata memuat ketentuan yang memberikan kesempatan kepada kreditor penerima hipotek untuk memperjanjikan janji sewa-menyewa, yang membatasi kekuasaan debitor pemberi hipotek untuk menyewakan benda jaminan kepada pihak ketiga, yang berwujud:

- a. larangan mutlak untuk melakukan sewa-menyewa;
- b. larangan tidak mutlak, melainkan hanya pembatasan melakukan sewa-menyewa dalam wujud:
  - 1) batasan cara sewa-menyewa;
  - 2) batasan lamanya sewa-menyewa;
  - 3) batasan uang muka sewa-menyewa.

Jika janji yang tercantum dalam akta pemasangan/pembebanan hipotek tersebut di atas didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Hipotek, maka janji itu mengikat pula pihak ketiga, artinya memiliki daya kerja terhadap pihak ketiga, dan pihak ketiga tidak dapat lagi mendasarkan pada itikad baik, dengan mengemukakan bahwa dia tidak mengetahui adanya janji tersebut di atas. Terhadap semua perjanjian sewa-menyewa yang bertentangan dengan janji yang bersifat larangan atau batasan sewa-menyewa benda jaminan, maka kreditor penerima hipotek berhak untuk menuntut pembatalan demi hukum atas perjanjian sewa-menyewa tersebut.

### **3. Janji Asuransi (*Asurance Beding*)**

Kreditor penerima hipotek dapat memperjanjikan dengan pemberi hipotek bahwa benda jaminan diasuransikan terhadap peristiwa tertentu yang dapat menimbulkan risiko turunnya nilai benda jaminan, misalnya risiko kebakaran yang dapat memusnahkan benda jaminan.

Jika benda jaminan diasuransikan, maka berdasarkan Pasal 297 KUH Dagang kreditor penerima hipotek memiliki kesempatan untuk memperjanjikan bahwa jika benar terjadi peristiwa yang dapat menimbulkan risiko turunnya nilai

benda jaminan sebagaimana yang diasuransikan, uang satuan asuransi, sampai sebesar utang debitur, akan diterima oleh kreditor penerima hipotek sebagai pengganti benda jaminan.

#### **4. Janji untuk Tidak Dibersihkan (*Beding van Niet Zuivering*)**

Janji untuk tidak dibersihkan dapat diperlihatkan dalam akta pemasangan/pembebanan hipotek berdasarkan Pasal 1210 KUH Perdata yang membuat ketentuan bahwa "Siapa yang telah membeli benda yang telah dibebani, baik pada suatu pelelangan atas perintah hakim maupun karena suatu penjualan secara suka rela dengan suatu harga yang ditetapkan dengan uang, maka dapat menuntut agar persil yang dibeli itu dibebaskan dari semua hipotek yang melebihi harga pembelian dengan mengislahkan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku".

### **F. Grosse Akta Hipotek**

#### **1. Pengertian Grosse**

Grosse akta memiliki kaitan yang erat dengan hipotek, karena ia merupakan sarana hukum yang memudahkan bagi kreditor untuk memperoleh pelunasan piutangnya.

Grosse akta adalah salinan akta otentik yang pada bagian atasnya dicantumkan judul "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", yang dapat dieksekusi sebagaimana putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan grosse akta yang diatur dalam Pasal 224 H.I.R, maka dengan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri, suatu akta pemasangan/pembebanan

hipotek dapat dieksekusi, karena terdapat hak-hak yang terkandung dalam akta tersebut, akta mana telah dibuat dalam bentuk tertentu dan tata cara tertentu di hadapan pejabat umum yang berwenang menurut undang-undang, sehingga memberikan jaminan bahwa akta tersebut dapat disamakan dengan suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian, akta yang dapat dibuat dalam bentuk grosse akta adalah akta otentik yang diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata yang akan dijelaskan di bawah ini.

## 2. Wewenang Notaris Membuat Grosse Akta Hipotek

Pasal 1868 KUH Perdata memuat ketentuan bahwa "Suatu akta yang dibuat dalam bentuk sebagaimana ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat akta itu dibuat".

"Akta otentik" adalah pranata Hukum Perdata Barat yang merupakan pelengkap dari KUH Perdata. Pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta otentik adalah notaris, kecuali akta-akta tertentu yang memang dikecualikan atau diwajibkan pula kepada pejabat umum lainnya.

Notaris, menurut Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat UU No. 30 Tahun 2004 jo. UU No. 2 Tahun 2014), berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta

otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Selanjutnya, yang dimaksud dengan grosse akta, menurut Pasal 1 angka 11 UU No. 30 Tahun 2004 jo. UU No. 2 Tahun 2014, adalah "Salah satu salinan akta untuk pengakuan utang dengan kepala akta "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", yang mempunyai kekuatan eksekutorial.

Pejabat umum yang berhak membuat akta otentik adalah notaris atau pejabat umum lain yang ditunjuk oleh undang-undang, sedangkan pejabat umum yang berhak membuat grosse akta adalah notaris saja dan itu pun dibatasi hanya notaris yang di hadapannya telah dibuat akta yang akan dibuatkan grossenya, pengganti sementara notaris tersebut, atau notaris yang disertai wewenang/tugas memegang minuta akta yang akan dibuatkan grossenya.

#### **G. Berakhirnya Hipotek**

Berakhirnya hipotek mengandungi pengertian hipotek tidak berlaku lagi atas benda yang dijadikan objek hipotek, Pasal 1209 KUH Perdata memuat ketentuan tentang berakhirnya hipotek, karena tiga sebab, yaitu, hapusnya perjanjian pokok, pelepasan hak atas hipotek dan pengaturan urutan oleh pengadilan.

Selanjutnya, sebab-sebab berakhirnya hipotek menurut Pasal 1209 KUH Perdata dapat dijelaskan sebagai berikut ini.

## 1. Hapusnya Perjanjian Pokok

Hapusnya perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit, berakibat hukum berakhirnya hipotek. Menurut Pasal 1831 KUH Perdata suatu perikatan yang lahir dari perjanjian hapus/berakhir, antara lain karena pembayaran, penawaran pembayaran diikuti dengan penitipan, novasi, percampuran utang, dan pembebasan utang.

Khusus berakhirnya hipotek atas kapal diatur dalam Pasal 26 Stb. Tahun 1933 No. 48 jo. Stb. Tahun 1947 No. 12 yang memuat ketentuan sebagai berikut:

- (1) Hipotek dicoret/dihapus oleh pembantu Syahbandar atas permohonan dari yang berkepentingan dengan menunjukkan grosse pengakuan utang yang dijamin dengan hipotek yang telah diberi tanda lunas atau suatu pernyataan dari pemegang hipotek, bahwa ia menyetujui pencoretan.
- (2) Pencoretan juga terjadi, kalau sebagai pengganti surat-surat yang disebut dalam ayat (1) dan ayat (2) di atas, ditujukan keputusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang pasti, dalam mana ada perintah pencoretan.

## 2. Pelepasan Hipotek oleh Kreditor

Hipotek berakhir, karena pelepasan hipotek oleh kreditor penerima hipotek, dalam pengertian bahwa kreditor penerima hipotek melepaskan hak atas



hipotek tersebut, yang biasanya dilakukan dengan cara kreditur penerima hipotek memberitahukan kepada debitur pemberi hipotek.

Pelepasan hak atas hipotek tidak harus memenuhi syarat tertentu. Namun demikian, sudah tentu debitur penerima hipotek membutuhkan adanya surat pernyataan tertulis dari kreditur penerima hipotek yang menyatakan pelepasan hak atas hipotek, mengingat bahwa debitur pemberi hipotek memiliki kepentingan untuk melakukan pencoretan (*roya*) terhadap pemasangan/pembebanan hipotek atas benda yang dijadikan objek hipotek.

Kemudian, khusus untuk hipotek kapal, menurut ketentuan Pasal 26 Stb. Tahun 1933 No. 48 jo. Stb. Tahun 1947 No. 12 tersebut di atas, berakhir, karena:

- a. musnahnya benda/hak yang dihipotekkan;
- b. berakhirnya hak pemberi hipotek seperti yang disebutkan dalam Pasal 1169 KUH Perdata;
- c. berakhirnya jangka waktu hipotek;
- d. pencabutan hak;
- e. benda yang dijadikan objek hipotek dicabut haknya demi kepentingan umum;
- f. adanya penetapan tingkatan kedudukan kreditur oleh hakim (*rangregoking*).

### **3. Dihentikan Sebelum Jangka Waktu Hipotek Berakhir**

Dalam perjanjian kredit yang dijamin dengan hipotek kapal telah ditentukan jangka waktunya sesuai dengan kesepakatan antara kreditur dan

debitor. Namun, satu di antara dua pihak dapat menghentikan hipotek sebelum jangka waktunya berakhir, dengan alasan pihak debitor telah melaksanakan kewajibannya, yaitu pelunasan kredit sebelum jangka waktu perjanjian kredit berakhir.

#### 4. Karena Percampuran Utang-Piutang

Percampuran utang-piutang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1436 dan Pasal 1437 KUH Perdata, adalah percampuran kedudukan sebagai orang yang berutang atau debitor dengan kedudukan sebagai orang yang berpiutang atau kreditor, yang dapat terjadi, dengan dua cara, yaitu: *pertama*, dengan cara penerusan hak dengan alas hak umum, misalnya orang yang berpiutang atau kreditor meninggal dunia dan meninggalkan satu-satunya ahli waris, yaitu orang yang berutang atau debitor. Ini berarti bahwa akibat hukum dari meninggalnya orang yang berpiutang atau kreditor adalah kedudukan orang yang berutang atau debitor tersebut menjadi orang yang berpiutang atau kreditor; *kedua*, dengan cara penerusan hak di bawah alas hak khusus, misalnya percampuran utang-piutang dalam jual-beli atau warisan (*legaat*).

### H. Pencoretan (Roya) Hipotek

#### 1. Pengertian Pencoretan (Roya) Hipotek

Pencoretan (*roya*) hipotek adalah tindakan mencoret hipotek yang dipasang/dibebani pada benda jaminan yang dijadikan objek hipotek, yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang pada Kantor Pendaftaran Hipotek atas permohonan dari kreditor penerima hipotek, yang erat kaitannya dengan pelunasan kredit oleh debitor pemberi hipotek.

## **2. Tujuan Pencoretan (Roya) Hipotek**

Pencoretan (roya) hipotek harus dilakukan dengan hati-hati, karena terdapat asas bahwa hipotek tidak dibagi-bagi. Hipotek seringkali dipasang/dibebankan atas beberapa benda jaminan untuk menjamin utang debitur. Penting dipahami bahwa pada dasarnya dalam hipotek tidak dikenal pencoretan (roya) parsial dengan akibat hukumnya, jika hipotek pertama dihapus, maka beban hipotek atas seluruh benda jaminan yang dicantumkan dalam akta pemasangan/pembebanan hipotek yang pertama dihapus, termasuk benda jaminan yang tidak akan diganti. Jika hal yang demikian terjadi, bahwa debitur pemberi hipotek dengan persetujuan dari kreditor penerima hipotek hendak mengganti salah satu benda jaminan dengan benda jaminan lain, maka harus dilakukan dengan prosedur yang aman, tanpa menimbulkan risiko hukum yang dapat merugikan hak kreditor penerima hipotek.

## **3. Tata Cara Pencoretan (Roya) Hipotek**

Pencoretan (roya) hipotek atas benda jaminan, khususnya kapal laut, erat kaitannya dengan pelunasan kredit oleh debitur pemberi hipotek. Jika kredit telah dibayar lunas, maka kreditor penerima hipotek mengajukan surat permohonan untuk dilakukan pencoretan (roya) kepada pejabat pendaftar dan pencatat balik nama kapal yang menerbitkan akta pemasangan/pembebanan hipotek tersebut. Misalnya, pejabat yang membuat akta pemasangan/pembebanan hipotek tersebut adalah pejabat pendaftar dan pencatat balik nama kapal yang berkedudukan di Palembang, maka tempat pencoretan (roya) juga pada pejabat pendaftar dan pencatat balik nama kapal yang berkedudukan di Palembang. Surat permohonan

tersebut harus dilampirkan dengan grosse akta pemasangan/pembebanan hipotek asli.

Selanjutnya, pencoretan (roya) hipotek dilaksanakan dengan cara membuat catatan pencoretan (roya) pada grosse akta pemasangan/pembebanan hipotek asli dan membuat catatan pencoretan (roya) pada daftar induk. Bunyi catatan pencoretan (roya) pada grosse akta pemasangan/pembebanan hipotek asli adalah kredit yang telah dijamin dengan kapal laut telah dibayar lunas oleh debitor pemberi hipotek.

## **BAB 5.**

### **HUKUM HIPOTEK PESAWAT UDARA**

## A. Pengertian dan Jenis-jenis Pesawat Udara

### 1. Pengertian Pesawat Udara

Pengertian pesawat udara menurut Pasal 1 angka 3 UU No. 1 Tahun 2009 adalah "Setiap mesin atau alat yang dapat terbang di atmosfer karena daya angkat dari reaksi udara, tetapi bukan karena reaksi udara terhadap permukaan bumi yang digunakan untuk penerbangan".

Pesawat terbang menurut Pasal 1 angka 4 UU No. 1 Tahun 2009 adalah "Pesawat udara yang lebih berat dari udara, bersayap tetap, dan dapat terbang dengan tenaga sendiri".

Helikopter menurut Pasal 1 angka 5 UU No. 1 Tahun 2009 adalah "Pesawat udara yang lebih berat dari udara, bersayap putar yang rotornya digerakkan oleh mesin".

Selanjutnya, pesawat udara Indonesia menurut Pasal 1 angka 6 UU No. 1 Tahun 2009 adalah "Pesawat udara yang mempunyai tanda pendaftaran Indonesia dan tanda kebangsaan Indonesia".

### 2. Jenis-jenis Pesawat Udara

Pesawat udara negara menurut Pasal 1 angka 7 UU No. 1 Tahun 2009 adalah <sup>9</sup> adalah "Pesawat udara yang dipergunakan oleh Tentara Nasional Indonesia, Kepolisian Republik Indonesia, kepabeanan, dan instansi pemerintah lainnya untuk menjalankan fungsi dan kewenangan penegakan hukum serta tugas lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Pesawat udara sipil menurut Pasal 1 angka 8 UU No. 1 Tahun 2009 adalah "Pesawat udara yang digunakan untuk kepentingan angkutan udara niaga dan bukan niaga".

Pesawat udara sipil asing menurut Pasal 1 angka 9 UU No. 1 Tahun 2009 adalah "Pesawat udara yang digunakan untuk kepentingan angkutan udara niaga dan bukan niaga yang mempunyai tanda pendaftaran dan tanda kebangsaan negara asing".

Yang dimaksud dengan angkutan udara menurut Pasal 1 angka 13 UU No. 1 Tahun 2009 adalah "Setiap kegiatan dengan menggunakan pesawat udara untuk mengangkut penumpang, kargo, dan/atau pos untuk satu perjalanan atau lebih dari satu bandar udara ke bandar udara yang lain atau beberapa bandar udara".

Kemudian, yang dimaksud dengan angkutan udara niaga menurut Pasal 1 angka 14 UU No. 1 Tahun 2009 adalah "Angkutan udara yang digunakan untuk umum dengan memungut pembayaran".

Selanjutnya, yang dimaksud angkutan udara bukan niaga menurut Pasal 1 angka 15 UU No. 1 Tahun 2009 adalah "Angkatan udara yang digunakan untuk melayani kepentingan sendiri yang dilakukan untuk mendukung kegiatan yang usaha pokoknya selain di bidang angkutan udara".

## **6** B. Pendaftaran dan Kebangsaan Pesawat Udara

### 1. Pendaftaran Pesawat Udara

Menurut Pasal 24 UU No. 1 Tahun 2009 setiap pesawat udara di Indonesia wajib mempunyai tanda pendaftaran. Untuk pesawat udara sipil yang dapat didaftarkan di Indonesia harus memenuhi ketentuan Pasal 25 UU No. 1 Tahun 2009, sebagai berikut:

- a. tidak terdaftar di negara lain; dan
- b. dimiliki oleh warga negara Indonesia atau dimiliki oleh badan hukum Indonesia;
- c. dimiliki oleh warga negara asing atau badan hukum asing dan dioperasikan oleh warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia untuk jangka waktu pemakaiannya minimal 2 (dua) tahun secara terus-menerus berdasarkan suatu perjanjian;
- d. dimiliki oleh instansi pemerintah atau pemerintah daerah, dan pesawat udara tersebut tidak dipergunakan untuk misi penegakan hukum; atau
- e. dimiliki oleh warga negara asing atau badan hukum asing yang pesawat udaranya dikuasai oleh badan hukum Indonesia berdasarkan suatu perjanjian yang tunduk pada hukum yang disepakati para pihak untuk kegiatan penyimpanan, penyewaan, dan/atau perdagangan pesawat udara.

Pendaftaran pesawat udara sipil diajukan oleh pemilik atau yang diberi kuasa dan harus memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 26 ayat (1) UU No. 1 Tahun 2009, yaitu:

- a. menunjukkan bukti kepemilikan atau penguasaan pesawat udara;

- b. menunjukkan bukti penghapusan pendaftaran atau tidak didaftarkan di negara lain;
- c. memenuhi ketentuan persyaratan batas usia pesawat udara yang ditetapkan oleh Menteri;
- d. bukti asuransi pesawat udara; dan
- e. bukti terpenuhinya persyaratan pengadaan pesawat udara.

Kemudian, berdasarkan Pasal 26 ayat (2) dan ayat (3) UU No. 1 Tahun 2009 pesawat udara sipil yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam pasal 26 ayat (1) tersebut di atas, diberi sertifikat pendaftaran yang berlaku selama 3 (tiga) tahun.

Berdasarkan Pasal 29 UU No. 1 Tahun 2009 pesawat udara sipil yang telah memiliki tanda pendaftaran dapat dihapus tanda pendaftarannya apabila:

- a. permintaan dari pemilik atau orang perscrorangan yang diberi kuasa dengan ketentuan:
  - 1) telah berakhirnya perjanjian sewa guna usaha;
  - 2) diakhiri perjanjian yang disepakati para pihak;
  - 3) akan dipindahkan pendaftarannya ke negara lain;
  - 4) rusaknya pesawat udara akibat kecelakaan;
  - 5) tidak digurakannya lagi pesawat udara;
  - 6) pesawat udara dengan sengaja dirusak atau dihancurkan; atau
  - 7) terjadi cedera janji (wanprestasi) oleh penyewa pesawat udara tanpa putusan pengadilan.



- b. tidak dapat mempertahankan sertifikat kelaikan udara secara terus-menerus selama 3 (tiga) tahun.

Proses sertifikasi pendaftaran pesawat udara dan penghapusan pesawat udara, menurut Pasal 31 UU No. 1 Tahun 2009, dilaksanakan oleh lembaga penyelenggara pelayanan umum. Untuk proses sertifikasi pendaftaran pesawat udara dikenakan biaya berdasarkan Pasal 32 UU No. 1 Tahun 2009.

UU No. 1 Tahun 2009 tidak mengatur norma lembaga jaminan untuk pesawat udara, namun hanya menyebutkan pesawat udara dapat dibebani hak jaminan kebendaan. Dalam ketentuan Pasal 71 UU No. 1 Tahun 2009 menyebutkan bahwa "objek pesawat udara dapat dibebani dengan kepentingan internasional yang timbul akibat perjanjian pemberian hak jaminan kebendaan, perjanjian pengikatan hak bersyarat, dan/atau perjanjian sewa guna usaha".

Bercermin dari ketentuan tersebut atas, maka dapat dipahami bahwa pesawat udara adalah sebagai satu di antara beberapa objek jaminan jika pihak debitor memerlukan modal pinjaman dalam perjanjian kredit yang ditambahi atau diikuti dengan perjanjian jaminan sebagai perjanjian tambahan atau ikutan. Perjanjian jaminan itu dibuat dalam bentuk akta otentik, paling tidak memuat identitas para pihak, identitas dari objek pesawat udara, dan hak dan kewajiban para pihak seperti yang disebutkan dalam Pasal 71 jo. 73 UU No. 1 Tahun 2009.

Berdasarkan Penjelasan Pasal 73 UU No. 1 Tahun 2009 disebutkan "kepentingan internasional" adalah suatu kepentingan yang diperoleh kreditur yang timbul akibat perjanjian pemberian hak jaminan kebendaan, perjanjian pengikatan hak bersyarat dan/atau perjanjian hak sewa guna usaha yang tunduk

pada konvensi tentang kepentingan internasional dalam peralatan bergerak dan protokol mengenai masalah-masalah khusus pada peralatan udara (*Protocol to the Convention on Interests in Mobile Equipment on Matters Specific to Aircraft Equipment*). Selanjutnya, disebutkan bahwa "pemberian hak jaminan kebendaan (*security agreement*)" adalah suatu perjanjian di mana pemberi hak jaminan kebendaan (*chargor*) memberikan atau menyetujui untuk memberikan kepada penerima hak jaminan kebendaan (*chargee*) suatu kepentingan (termasuk kepentingan kepemilikan) atas objek pesawat udara untuk menjamin pemenuhan kewajiban yang terjadi atau yang akan terjadi dari pemberi hak jaminan kebendaan atau pihak ketiga.

Dalam Penjelasan Pasal 73 UU No. 1 Tahun 2009 tersebut tidak menyebutkan nama jaminan kebendaan tersebut, hanya saja pembuatan perjanjian tersebut diserahkan kepada pihak yang berwenang membuat akta autentik, yang dalam hal ini adalah notaris. Namun, kewenangan notaris dalam membuat akta hipotek pesawat udara belum tersedia ataran hukumnya.

Peluang pesawat udara dijaminakan dalam bentuk hipotek dapat pula merujuk pada Pasal 60 (1) Undang-Undang No. 17 Tahun 2008 Tentang Pelayaran (selanjutnya disingkat UU No. 17 Tahun 2008) yang menyebutkan secara normatif bahwa untuk kapal yang sudah terdaftar, apabila dijaminakan, maka digunakan lembaga hipotek. Oleh sebab itu, *mutatis mutandis*, pesawat udara yang tergolong sebagai benda terdaftar, apabila dijaminakan, tentunya lembaga jaminan hipotek yang paling cocok seperti halnya kapal.<sup>61</sup>

---

<sup>61</sup>Moch. Lisseni, 2018, *Op. Cit.*, hlm. 376.

Bertolak dari uraian di atas, kapal dikualifikasikan sebagai benda terdaftar dengan prosedur yang cukup rumit. Hal ini secara *mutatis mutandis* juga dialami dan berlaku untuk pesawat udara. Mengingat kedua-duanya adalah sarana transportasi modern yang banyak digunakan. Setelah terbit UU No. 1 Tahun 2009 yang mengatur tentang penerbangan, aturan hukum ini merupakan aturan induk yang bakal dijadikan acuan untuk aturan lebih lanjut yang lebih rinci penjabarannya.

Pesawat udara dengan isu benda terdaftar, dapat dikaji dalam Peraturan Menteri Perhubungan Republik Indonesia PM 52 Tahun 2018 Tentang Peraturan Keselamatan Penerbangan Sipil Bagian 47 (*Civil Aviation Safety Regulation Part 47*) tentang Pendaftaran Pesawat Udara (*Aircraft Registration*). Untuk keperluan pendaftaran pesawat udara sipil, Direktur Jenderal melakukan pencatatan pendaftaran pesawat udara sipil berisi informasi tentang pesawat udara yang terdaftar di Indonesia, antara lain:<sup>62</sup>

- a. nomor pendaftaran;
- b. Tanda pendaftaran dan tanda kebangsaan;
- c. model pesawat udara menurut pembuat;
- d. nomor seri pesawat udara;
- e. nama pemilik pesawat udara;
- f. alamat pemilik pesawat udara;
- g. nama operator pesawat udara;
- h. alamat operator pesawat udara;

---

<sup>62</sup>Adya Paramita Prabuandei, Wahyu Satrio Utomo, dan Martono, "Indonesian Aviation Human Resources: An Evaluation", *JOSR Journal Of Applied Chemistry*, 9,6 (2016), 20-30.

- i. nama dan alamat pemberi sewa; dan
- j. tanggal penerbitan sertifikat pendaftaran pesawat udara.

Tujuan dari didaftarkannya pesawat udara adalah untuk menetapkan kedudukan hukumnya. Selain itu pendaftaran pesawat udara juga terkait dengan persoalan nasionalitas dan benderanya. Kalangan masyarakat mendapatkan pemahaman sederhana, bahwa dengan terjadinya proses pendaftaran serta pencatatan dalam register umum oleh suatu Negara, membawa serta munculnya nasionalitas bagi kapal dan pesawat udara. Selanjutnya Pasal 95a ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUH Pidana) memuat ketentuan pula bahwa "pesawat udara Indonesia adalah pesawat udara yang **didaftarkan** di Indonesia". Sebagai hukum positif adalah wajar jika dijadikan ukuran oleh khalayak umum. Dengan pendaftaran serta merta membawa akibat munculnya nasionalitas pesawat udara.

Dengan demikian, untuk masa sekarang secara normatif sudah ditegaskan bahwa hipotek dipakai untuk membebani kapal yang sudah terdaftar seperti yang dinyatakan oleh UU No. 17 Tahun 2008. Begitu juga petunjuk yang sudah disebutkan dalam UU No. 42 Tahun 1999 dan UU No. 30 Tahun 2014, juga KUH Pidana yang memberikan penguatan digunakannya pembebanan hipotek terhadap objek jaminan pesawat udara. Oleh karena itu bangunan lembaga jaminan hipotek yang berusia satu setengah abad perlu direnovasi sesuai dengan tuntutan kebutuhan zaman.

Keberadaan notaris sebagai pihak yang membantu dalam membuat perjanjian-perjanjian adalah untuk menjamin kepastian hukum. Selain itu untuk

memenuhi kebutuhan hukum pembuktian bagi para pihak. Kebutuhan akan pembuktian tertulis ini diperlukan dalam perjanjian jaminan kebendaan seperti halnya dengan mengagunkan pesawat udara. Untuk itu dalam praktik muncul perkembangan bentuk perjanjian yang dituangkan dalam akta terkait dengan pesawat udara sebagai objek jaminan. Solusi yang ditawarkan oleh notaris kepada para pihak terkait dengan perjanjian jaminan pesawat udara dan sebagai memenuhi unsur pembuktian antara lain membuat Akta Surat Kuasa Memasang/Membebankan Hipotik dan "Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa".

## 2. Kebangsaan Pesawat Udara

Menurut Pasal 27 UU No. 1 Tahun 2009<sup>9</sup> pesawat terbang, helikopter, balon udara berpenumpang, dan kapal udara (*airship*) yang telah mempunyai sertifikat pendaftaran Indonesia diberikan tanda kebangsaan Indonesia. Selanjutnya, pesawat terbang, helikopter, balon udara berpenumpang, dan kapal udara yang telah mempunyai tanda pendaftaran Indonesia dan tanda kebangsaan Indonesia wajib dilengkapi dengan bendera Negara Kesatuan Republik Indonesia, sesuai dengan perintah Pasal 27 ayat (2) UU No. 1 Tahun 2009.<sup>19</sup>

Pesawat udara selain pesawat terbang, helikopter, balon udara berpenumpang, dan kapal udara, menurut Pasal 27 ayat (3) UU No. 1 Tahun 2009,<sup>9</sup> dapat dibebaskan dari tanda kebangsaan Indonesia.

Setiap orang yang melanggar ketentuan Pasal 27 ayat (2) UU No. 1 Tahun 2009<sup>9</sup> tentang kewajiban untuk melengkapi pesawat terbang helikopter, balon

udara berpenumpang, dan kapal udara dengan bendera Negara Kesatuan Republik Indonesia, maka dikenakan sanksi administratif berupa:

- a. denda, dan/atau
- b. pencabutan sertifikat.

### C. Pesawat Udara sebagai Objek Hipotik

#### 1. Peluang Hukum Penjaminan Pesawat Udara sebagai Objek Hipotek

Satu di antara beberapa pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada debitur yang saat ini masih belum banyak dilakukan di dunia perbankan adalah pembiayaan kepada debitur yang digunakan untuk pembelian pesawat udara dengan jaminan yang diberikan oleh debitur adalah pesawat terbang itu sendiri. Satu di antara beberapa praktek pemberian fasilitas kredit untuk pembiayaan pembelian pesawat udara dengan jaminan berupa pesawat udara telah dilakukan oleh pihak Bank sebagai kreditor dengan debitur yang merupakan perusahaan penerbangan. Biasanya porsi pembiayaan sudah ditentukan melalui kesepakatan antara kreditor dan debitur.

Dalam prakteknya fasilitas kredit yang diberikan oleh bank adalah dalam bentuk pinjaman investasi dengan masa pengembalian fasilitas kredit selama jangka waktu yang ditentukan. Selain Surat Kuasa Memasang/Membebankan Hipotek yang dilakukan terhadap jaminan debitur, bank meminta pula Surat Kuasa Jual dari debitur.

Objek pesawat udara dapat dibebani dengan kepentingan internasional yang timbul akibat perjanjian pemberian hak jaminan kebendaan, perjanjian

pengikatan hak bersyarat, dan/atau perjanjian sewa menyewa, sesuai dengan Pasal 71 UU No. 1 Tahun 2009.

Menurut Pasal 72<sup>19</sup> UU No. 1 Tahun 2009, perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 UU No. 1 Tahun 2009 tersebut di atas, dapat dibuat berdasarkan hukum yang dipilih oleh para pihak pada perjanjian tersebut. Dalam hal perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 71 UU No. 1 Tahun 2009 tunduk pada hukum Indonesia, maka perjanjian tersebut diharuskan oleh Pasal 73 UU No. 1 Tahun 2009<sup>6</sup> dibuat dalam akta otentik yang paling sedikit memuat:

- a. identitas para pihak;
- b. identitas dari objek pesawat udara;
- c. hak dan kewajiban para pihak.

Hingga saat ini hipotek<sup>2</sup> yang dilakukan untuk jaminan berupa pesawat terbang belum sepenuhnya dapat dilakukan, mengingat ketentuan yang lebih spesifik, yaitu petunjuk pelaksanaan yang mendukung ketentuan hipotek untuk pesawat udara belum tersedia. Terkait dengan kondisi seperti ini yang dapat dilakukan oleh bank adalah hanya membuat Surat Kuasa Memasang/Membebankan Hipotik (SKMH) bagi jaminan pesawat udara. Mengingat yang diberikan oleh debitur hanyalah merupakan suatu kuasa, yang pada prinsipnya dapat dicabut/dibatalkan kembali oleh pemberi kuasa, maka untuk memperkuat posisi bank, biasanya bank meminta debitur untuk memberikan Surat Kuasa Jual (SKJ). Keduanya yaitu SKMH dan SKJ harus dibuat di hadapan notaris atau dibuat secara notariil namun pendaftarannya sendiri pada Kementerian Perhubungan R.I. belum dapat dilakukan, sehingga yang dapat

dilakukan oleh bank sebagai kreditor adalah hanya mengantisipasi kemungkinan adanya bantahan/sanggahan dari debitor.

Untuk saat ini sebelum menyiapkan aturan hukum hipotek pesawat terbang seharusnya dibenahi dulu Hukum Kebendaan Nasional yang hanya membagi kedalam benda bergerak dan tidak bergerak. Sementara UU No. 1 Tahun 2009 justru memuat ketentuan bahwa pesawat udara merupakan benda terdaftar yang dapat dijadikan jaminan. Namun, jika dikaitkan dengan UU No. 17 Tahun 2008, ditentukan bahwa kapal yang terdaftar dapat dibebani hipotek. UU No. 17 Tahun 2008 secara tegas menentukan bahwa kapal terdaftar dapat dibebankan hipotek. Bercermin dari UU No. 17 Tahun 2008 jika menggunakan pendekatan interpretasi secara analogi, pesawat udara yang terdaftar dapat dibebani hipotek. Dengan demikian, jika pemilik kapal melakukan perjanjian kredit dan pihak penerima kredit memerlukan jaminan, maka notaris dapat membuat perjanjian jaminan tersebut dengan akta hipotek.

Sesuai dengan jenis benda yang berlaku di Indonesia untuk benda tetap lembaga jaminan yang dipakai adalah hipotek. Dengan demikian, untuk benda terdaftar dapat diinterpretasikan sebagai benda tetap yang lembaga jaminannya yang sesuai adalah jaminan hipotek. Ketentuan ini ditunjang pula dalam Pasal 3 b UU No. 42 Tahun 1999 yang memuat ketentuan bahwa UU No. 42 Tahun 1999 tidak berlaku terhadap hipotek atas pesawat terbang (udara).

Dengan demikian, pengaturan hukum hipotek menjadi sangat urgen untuk disiapkan oleh Pemerintah Indonesia, agar notaris dan para pihak yang berkepentingan ada kepastian hukum. Kekosongan hukum bidang aturan hukum



hipotek pesawat udara dapat menyebabkan ketidakseragaman perjanjian yang muncul di masyarakat terkait dengan jaminan seperti yang sudah disebutkan sebelumnya.

## 2. Kepastian Hukum Kewenangan Notaris Membuat Akta Pemasangan/Pembebanan Hipotek Pesawat Udara

Notaris adalah pejabat umum, diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Kehadiran Notaris sebagai pejabat umum dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum.<sup>63</sup>

Notaris oleh undang-undang diberi kewenangan untuk membuat akta seperti yang dicantumkan dalam Pasal 1 dan Pasal 15 UU No. 30 Tahun 2014 jo. UU No. 2 Tahun 2014.

Kehidupan masyarakat yang berkembang memerlukan kepastian hukum dalam sektor pelayanan jasa. Sati di antara beberapa pekerjaan yang menawarkan pelayanan jasa dalam bidang hukum, khususnya hukum perdata adalah notaris. Peranan notaris disini adalah untuk membantu masyarakat dalam membuat perjanjian-perjanjian untuk menjamin kepastian hukum, serta memenuhi hukum pembuktian bagi para pihak yang membuat perjanjian. Kebutuhan akan

<sup>63</sup>Habib Adjie, 'KONSEP NOTARIS MAYATARA: Notaris Indonesia Dalam Menghadapi Tantangan Persaingan Global', dalam *Cyber Nexus: Realitas Dan Idealisme*, 2020, Annalisa Yuliana dan Agus Trisaka, Unsa Press, Palembang, hlm. 6-7.

5 pembuktian tertulis ini yang menghendaki pentingnya lembaga notaris yang merupakan pelaksanaan dari hukum pembuktian.<sup>64</sup>

5 Akta yang dibuat oleh notaris sebagai alat bukti, harus memiliki unsur kesempurnaan, baik dari segi formil maupun materil. kekuatan pembuktian formil yaitu kekuatan pembuktian yang memberikan kepastian bahwa suatu kejadian atau fakta-fakta yang tersebut dalam akta adalah benar benar dibuat oleh notaris atau benar-benar diterangkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan pada saat dicantumkan dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan. Sementara itu kekuatan pembuktian materil menyangkut permasalahan benar atau tidaknya keterangan yang tercantum dalam akta.<sup>65</sup>

5 Dengan demikian, notaris wajib bertanggungjawab atas akta yang telah dibuatnya. Apabila akta yang dibuatnya tidak seperti ketentuan yang diatur dalam undang-undang, maka akta tersebut cacat secara yuridis dapat mengakibatkan akta tersebut kehilangan keotentikannya dan batalnya akta tersebut. Cacatnya suatu akta autentik dapat menyebabkan notaris bertanggung gugat dan dapat dikenai sanksi ganti rugi yang telah dialami para pihak.<sup>66</sup>

5 Terkait dengan kewenangan notaris, perlu lebih dahulu dibahas mengenai istilah kewenangan (*authority*) dan tanggung jawab (*responsibility*) sering disebut ketika membahas tugas seseorang dalam pelaksanaan jabatannya, karena wewenang diperoleh dari jabatannya, sedangkan tanggung jawab adalah suatu

<sup>64</sup>Herlien Badiono, 2013, *Kumpulan Tafsiran Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 220.

<sup>65</sup>Vivien Peruntaw, "Akibat Hukum Terhadap Akta Otentik Yang Cacat Formil Berdasarkan Pasal 1869 KUHperdata", *Lex Privatum*, 6.7 (2018), 90-98.

<sup>66</sup>Tengku Erwinyathana and Melinda, "Kewenangan Dan Tanggung Jawab Notaris Pngganti Setelah Pelaksanaan Tugas Dan Jabatan Benkhir", *Lexera Hukum*, 5.2 (2018), 307 <https://doi.org/10.19184/lejlv5i2.7739>.

5 bentuk kewajiban seseorang melaksanakan fungsi dan tugasnya berdasarkan kewenangan yang dimiliki karena jabatannya. Wewenang dan tanggung jawab dipadankan kedudukannya, karena setiap keputusan yang dikeluarkan oleh pejabat berwenang dapat bersifat mengikat (*mandatory*) dan pada pemilik kewenangan sekaligus dalam waktu bersamaan melekat sebuah tanggung jawab bahwa hal yang telah diputuskan dapat dijamin keabsahannya secara hukum formal.<sup>67</sup>

5 Ada perbedaan antara kewenangan (*authority, gezag*) dengan wewenang (*competence, bevoegheid*). Kewenangan disebut sebagai kekuasaan formal yang diberikan oleh undang-undang, sementara itu wewenang hanya mengenai suatu "onderdeel" (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Kewenangan notaris yang diberikan oleh undang-undang disebut sebagai kewenangan atributif.<sup>68</sup> Hal ini dikarenakan kewenangan yang timbul adalah kewenangan yang diatur dan diperoleh langsung dari undang-undang, yaitu UU No. 30 Tahun 2014 jo. UU No. 2 Tahun 2014.

5 Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtbevoegheden*). Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utama ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.<sup>69</sup> Secam yuridis, pengertian

<sup>67</sup>Ibid.

<sup>68</sup>Ibid.

<sup>69</sup>Ateng Syafrudin, 2000, "Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung jawab", *Jurnal Pro-Jessika*, Edisi IV, Universitas Padjadjaran, Bandung, hlm. 22.

**5** wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.<sup>70</sup>

Pengaturan kewenangan notaris dalam membuat akta hipotek pesawat terbang seperti yang disebutkan dalam Pasal 15 ayat (3) UU No. 30 Tahun 2004 jo. UU No. 2 Tahun 2014 beserta Penjelasannya terkait dengan perkembangan dalam hukum jaminan menimbulkan kesan ketidakpastian hukum. Kondisi ini disebabkan karena masih belum tersedianya peraturan khusus tentang hipotek pesawat terbang yang menyebabkan terhambatnya pelaksanaan kewenangan notaris dalam membuat akta hipotek pesawat terbang.

Berdasarkan UU No. 30 Tahun 2004 jo. UU No. 2 Tahun 2014, Notaris memiliki 3 (tiga) jenis kewenangan yaitu kewenangan umum, kewenangan khusus, dan kewenangan yang akan diatur kemudian.<sup>71</sup>

Kewenangan notaris dalam membuat akta hipotek pesawat udara diatur dalam Pasal 15 ayat (3) UU No. 30 Tahun 2004 jo. UU No. 2 Tahun 2014 dan Penjelasannya merupakan satu di antara beberapa kewenangan yang akan diatur kemudian hari (*ius constituendum*). Karena kewenangan ini termasuk kewenangan yang akan diatur di kemudian hari, menjadikan kewenangan notaris tersebut belum dapat dilaksanakan. Sementara itu, di dunia bisnis industri penerbangan masih memerlukan modal pembiayaan dalam operasional penerbangan, yaitu mengajukan pinjaman kredit dengan pihak bank dengan jaminan sebagai perjanjian tambahan.

**5** <sup>70</sup>Paulus Efendie Lotulung, 1994, *Himpunan Masalah Asas-asas Utama Pemerintahan yang Baik*, Citra Aditya Bakli, Bandung, hlm. 65.

<sup>71</sup>Jozua Adhij, Widhi Hardika, and Muhammad Ashar, "Eksistensi Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Bidang Perantara", *Notarius*, 13.1 (2020), 48-52.

Perjanjian kredit dan perjanjian jaminan antara kreditor dan debitor dituangkan dalam akta yang dibuat di hadapan notaris dilaksanakan dengan rasa tanggung jawab.<sup>72</sup> Untuk menghindari debitor gagal bayar, maka dalam perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, umumnya selalu diikuti dengan perjanjian penjaminan sebagai perjanjian tambahan<sup>73</sup> yang dalam hal ini pesawat udara sebagai jaminan sebagai perjanjian tambahan dalam bentuk benda tidak bergerak merupakan bentuk pelaksanaan prinsip kehati-hatian bank.<sup>74</sup>

Lembaga yang mengatur hipotek pesawat udara hingga saat ini belum ada. Sehingga dalam praktiknya ditemukan berbagai akta terkait dengan pesawat udara sebagai jaminan. Karena ketiadaan aturan tersebut muncul berbagai macam akta perjanjian jaminan dengan objek pesawat udara, dengan judul antara lain: "Akta Fidusia" atau "Akta Jaminan Fidusia" atas mesin mesin pesawat, turbin, baling-baling dan bagian-bagian lain dari pesawat yang merupakan inti dari pesawat<sup>75</sup> dan Akta "Penyerahan dan Jaminan Kuasa".<sup>76</sup> Selain itu, ditemukan juga "Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa yang diikuti perjanjian "Kuasa Untuk Memasang Hipotik Atas sebuah Pesawat"<sup>77</sup> dan Kuasa Untuk Memasang Hipotek.

Untuk itu perlu disiapkan segera peraturan tersebut agar ada kepastian hukum. Maksud dan tujuan asas kepastian hukum adalah untuk menjamin agar

<sup>72</sup> Nyoan Widana, 'Enforcement Of The Credit Agreement With The Guarantee Of The Mortgage For The Developer Of Residential Construction With Credit', *Yustisia*, 6.3 (2017), 623-36.

<sup>73</sup> Sahal Alfani, 'Standard Bank Credit Agreement Based on the Value Of', *International Journal of Law Reconstruction*, 1.1 (2017), 55- 73.

<sup>74</sup> Etty Mulyati, 'The Implementation of Pradential Banking Principles to Prevent Debtor with Bad Faith', *Padjadjaran Jurnal Ilmu Hukum (Journal of Law)*, 5.1 (2018), 89-108 <https://doi.org/10.22304/pjih.v5n1.282>.

<sup>75</sup> Yulianan and others.

<sup>76</sup> Irma Devita Purnamasari, 2014, *Hukum Jaminan Perbankan*, PT. Mizan Pustaka, Bandung.

<sup>77</sup> Wawancara dengan anggota Ikatan Notaris Indonesia Pengurus wilayah Sumatera Selatan Oktober 2020.

para pencari keadilan dapat menggunakan suatu hukum yang pasti dan konkret serta objektif, tanpa adanya keterlibatan dari spekulasi-spekulasi ataupun pandangan yang subjektif. Keberadaan asas kepastian hukum merupakan suatu bentuk perlindungan bagi yustisiabel (pencari keadilan) terhadap tindakan sewenang-wenang, dimana seseorang akan dan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.<sup>78</sup>

Dengan demikian, kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap dan konsisten yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.<sup>79</sup> Pengaturan kewenangan notaris dalam membuat akta hipotek pesawat udara dapat memberikan kepastian hukum baik bagi debitur sebagai pemberi jaminan (penerima pinjaman) dan kreditor sebagai penerima jaminan yang sekaligus sebagai pihak pemberi pinjaman.

Ajaran kepastian hukum ini lahir dari aliran pemikiran positivis dunia yang cenderung memandang hukum sebagai sesuatu yang otonom dan mandiri, sehingga penganut aliran ini memandang hukum hanya sebagai sekumpulan aturan. Aliran ini lebih mementingkan terwujudnya kepastian hukum, yang dilakukan dengan membuat aturan hukum yang sifatnya umum. Sifat hukum yang umum ini menunjukkan bahwa aturan yang dibuat tersebut tidak berorientasi untuk

---

<sup>78</sup>Sudikno Mertokusumo, 2006, *Penemuan Hukum Sebagai Prasyarat*, Liberty, Yogyakarta. hlm. 120.

<sup>79</sup>*Ibid.*

mewujudkan keadilan dan kemanfaatan hukum, melainkan hanya semata-mata memberikan kepastian hukum.<sup>50</sup>

Aturan hukum hipotek pesawat udara yang belum ada hingga saat ini, merupakan hukum yang dikita-citakan atau disebut dengan *ius constituendum*, berdasarkan kriteria waktu berlakunya.<sup>51</sup>

#### **D. Model Reformulasi Hukum Pembuatan Surat Kuasa Memasang/Membebankan Hipotek dan Akta Pemasangan/Pembebanan Hipotek Pesawat Udara**

##### **1. Peranan Notaris Sebagai Penyuluh Hukum Pembuatan Surat Kuasa Memasang/Membebankan Hipotek dan Akte Pemasangan/Pembebanan Hipotek Pesawat Udara**

Dalam praktik muncul beberapa macam akta seperti akta "Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa", "Akta Fidusia" dan akta "Surat Kuasa Memasang Hipotik." Munculnya berbagai jenis akta terkait dengan pesawat udara sebagai objek jaminan yang didahului dengan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok merupakan bentuk perkembangan yang terjadi dalam dunia industri penerbangan karena ketiadaan aturan hukum hipotek pesawat udara.

Dalam kondisi seperti ini Notaris sebagai pejabat umum yang tugasnya sebagai pelayan masyarakat dalam membuat perjanjian-perjanjian bidang keperdataan, sangat berperan dalam masyarakat ketika dibutuhkan oleh pengguna

<sup>50</sup>Adnan, A., 2002, *Menguk Takir Hukum (Suntak Kapan Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta.

<sup>51</sup>Sudikno Mertokusumo, *Loc. Cit.*

jasa. Keinginan perjanjian para pihak tersebut oleh notaris dituangkan ke dalam akta agar antara para pihak mendapat kepastian dan jaminan sehingga tidak dirugikan.

Peran notaris sebagai penyuluh hukum diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e UU No. 30 Tahun 2004 jo. UU No. 2 Tahun 2014, yang memuat ketentuan bahwa "Notaris berwenang memberikan penyuluhan hukum dan penjelasan-penjelasan kepada pihak-pihak yang berkepentingan sehubungan dengan pembuatan akta yang akan, sedang dan/atau dibuat sampai sempurnanya akta."<sup>82</sup> Terkait dengan ketiadaan aturan hukum hipotek pesawat udara, notaris tetap memberikan arahan atau masukan kepada para pihak, agar perjanjian yang dituangkan ke dalam akta tetap mencerminkan rambu-rambu yang tidak melanggar aturan hukum, sehingga masih berfondasi kepada asas-asas dalam hukum perjanjian.

Demikian pula dengan peranan Organisasi Ikatan Notaris Indonesia (INI) yang merupakan satu-satunya Organisasi Notaris diatur dalam Pasal 1 angka 41 UU No. 30 Tahun 2004 jo. UU No. 2 Tahun 2014, yang memuat ketentuan bahwa "Notaris berhimpun dalam satu wadah Organisasi Notaris, yaitu Ikatan Notaris Indonesia". Tugas organisasi profesi ini memberikan pembinaan kepada Notaris yang tidak lepas dari pada penegakan Etika Notaris, meliputi norma agama, norma hukum, norma kesucilaan, dan norma kesopanan dalam menjalankan profesinya terkait dengan pembuatan akta notariil.<sup>83</sup>

<sup>82</sup> G.H.S. Lambu Tobing, 1983, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, hlm. 41.

<sup>83</sup> Rahmat Solehan dan Guraco, "Peran Notaris Dalam Memberikan Penjelasan Hukum Kepada Masyarakat Yang Kurang Mampu Dalam Memahami Hukum Kaitannya Dalam Pembuatan Akta-Akta Notariil Di Wilayah Kedu Selatan", *Jurnal Aka*, 4.1 (2017), 13-16.



Jabatan yang diemban Notaris adalah suatu jabatan kepercayaan yang diberikan oleh undang-undang. Untuk itu, seorang Notaris bertanggung jawab melaksanakan kepercayaan yang diberikan kepadanya dengan selalu menjunjung tinggi etika hukum dan martabat serta keluhuran jabatannya. Jika hal tersebut diabaikan maka dapat menimbulkan kerugian baik bagi masyarakat maupun Notaris itu sendiri.

Ber macam akta notariil yang berkembang di masyarakat, menimbulkan ketidakseragaman yang dapat menciptakan ketidakpastian hukum. Untuk itu notaris perlu hati-hati dalam membuat akta yang diperlukan oleh para pihak.

## **2. Perkembangan Objek Hipotek dan Problematika Hukum dan Praktik Penjaminan Pesawat Udara sebagai Objek Hipotek**

Pengaturan awal lembaga jaminan hipotek ada di Pasal 1162 KUH Perdata, yang memuat ketentuan bahwa: "hipotek adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan."<sup>14</sup> Pasal 1162 KUH Perdata sejak awal menetapkan secara eksplisit, bahwa hak hipotek itu dikategorikan sebagai hak kebendaan, dengan ciri sebagai perjanjian *accessoir* menjadi penopang perjanjian pokok yang kemudian melahirkan suatu perikatan.

Hipotek memberikan makna "suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan". Pengertian hipotek dalam KUH Perdata difokuskan kepada objek jaminan keberdaan dalam bentuk "tanah". Namun "tanah" disini diartikan sebagai

<sup>14</sup>R. Subekti dan R. Tjitraudibio, 1980. *Kita Undang-Undang Hukum Perdata (Berkas)* Pradnya Paramita, Jakarta.

"tanah terdaftar" seperti yang disebutkan dalam Pasal 506, 507 dan 508 KUH Perdata. Sedangkan tanah yang belum terdaftar pada masa zaman penjajahan banyak dikuasai oleh orang-orang pribumi, maka oleh pemerintah penjajahan Belanda dibuatkan lembaga jaminan tersendiri yang disebut dengan "*credi verband*". Dengan demikian hanya **tanah** yang sudah terdaftar saja yang dapat diikat dengan lembaga jaminan hipotek.

Jika ditelusuri, ternyata dalam KUH Perdata sesungguhnya sudah sejak awal embrio keberadaan benda terdaftar (tanah) sudah dikenal pada zaman 172 tahun yang lalu. Seiring dengan perkembangan waktu serta meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan modal atau dana yang cukup besar dan lembaga jaminan yang kuat serta mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Dengan demikian, perlu dibentuk peraturan tentang **Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah**. Untuk itulah diterbitkan UU No. 4 Tahun 1996. Dengan demikian, pengaturan hukum hipotek yang objeknya benda tidak bergerak dalam bentuk tanah, pada awalnya diatur dalam Buku II KUH Perdata, berubah pengaturannya setelah diterbitkannya UU No. 4 Tahun 1996.

Hipotek sebagai hak kebendaan, digunakan untuk penggantian pelunasan sebuah perikatan, yang berarti hak hipotek bukan lahir, karena perikatan yang didukungnya, tetapi lahir dari perjanjian kebendaan selaku *accessorium* mengingat hipotek disebutkan sebagai penggantian pelunasan. Artinya perikatan tersebut telah gagal dilunasi secara sukarela. Dengan kata lain, peranan hak hipotek sebagai hak kebendaan adalah untuk menutup tidak terealisasinya prestasi

sebagai objek perikatan yang berposisi sebagai induknya atau hubungan hukum pokoknya. Namun, pola ini menjadikan hipotek sebagai andalan dari perikatan awalnya. Padahal sebenarnya perikatan yang terbentuk dari perjanjian pokok di dalamnya sudah ada jaminan umum yang diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata. Namun untuk kepastian pihak kreditor dalam pelunasan hutang masih diperlukan perjanjian tambahan dalam bentuk perjanjian jaminan yang dibuat dihadapan notaris.

Hipotek sebagai jaminan benda tidak bergerak ditetapkan oleh pembentuk undang-undang dalam kurun waktu lebih dari satu setengah abad yang lalu, hanya terfokus pada tanah, alasannya tanah memiliki nilai ekonomis yang jauh lebih tinggi dibandingkan benda bergerak. Sehingga wajar jumlah pasal yang mengatur tentang hipotek dalam KUH Perdata jauh lebih banyak berkisar 70 pasal (Pasal 1162-1232 KUH Perdata) dan rinci dibandingkan gadai. Namun, pasal-pasal hipotek dalam KUH Perdata tidak bakal mampu mengakomodir objek jaminan seperti pesawat udara sebagai benda terdaftar, dimana eksistensinya jauh lebih rumit dari pada tanah yang menurut KUH Perdata tergolong sebagai benda tidak bergerak. Apalagi pesawat udara sebagai benda terdaftar, secara teknis sangat rumit. Hal ini merupakan tantangan berat saat mengelaborasi lembaga jaminan hipotek agar dapat digunakan untuk membebani pesawat udara.<sup>15</sup>

Seiring dengan perkembangan waktu dan zaman, ternyata di Indonesia penggunaan Lembaga hipotek tetap digunakan, hanya saja mengalami pergeseran objek, yang sebelumnya untuk tanah yang terdaftar, saat ini Lembaga hipotek

---

<sup>15</sup>Moch, *Isneni, Dv. Cit.*

digunakan untuk kapal yang terdaftar seperti yang disebutkan dalam UU No. 17 Tahun 2008. Pengaturan hipotek di luar KUH Perdata, yang secara **eksplisit** diatur dalam Pasal 60 ayat (1) UU No. 1 Tahun 2009, memuat ketentuan bahwa: "kapal yang telah didaftarkan apabila diagunkan dapat menggunakan lembaga jaminan **hipotek**."<sup>86</sup>

Dengan diterbitkannya UU No. 4 Tahun 1996 yang mengatur objek jaminan kebendaan terhadap tanah tidak berarti lembaga jaminan hipotek hilang dari peredaran tata hukum di Indonesia. Hanya saja lembaga jaminan kebendaan hipotek tidak lagi berobjek tanah terdaftar, namun masih tetap eksis yang sasaraunya secara normatif adalah kapal terdaftar seperti yang dikirmakan dalam UU No. 17 Tahun 2008. Penggolongan benda terdaftar diatur juga dalam UU No. <sup>19</sup> 1 Tahun 2009 yang memuat ketentuan bahwa "pesawat terbang terdaftar" yang berpeluang pula digunakan sebagai jaminan hipotek.

Apabila muncul penggolongan benda yang baru seperti benda terdaftar dan tidak terdaftar, sebenarnya bukan merupakan hal yang baru. Hanya saja wujud varian bendanya yang melebar, yang semula yang didaftar hanya sebatas benda tanah, kemudian mulai dikenal benda-benda komersial lain yang memiliki sifat berpindah-pindah (secara alamiah merupakan benda bergerak). Oleh karena benda tersebut sudah didaftar dalam register umum, maka dalam kehidupan masyarakat, atribut benda terdaftar menjadi mengedepan. Misalnya benda benda yang terkait dengan moda transportasi masa kini yang strategis seperti kapal, pesawat udara, bahkan jika memungkinkan kereta api juga dapat dijadikan objek jaminan.

---

<sup>86</sup>UU No. 1 Tahun 2009 tentang Penerbangan.

Di beberapa negara mengakui pesawat udara adalah tergolong benda bergerak (*movable property*). Namun demikian, tidak semua peraturan yang berlaku terhadap benda bergerak, berlaku juga sepenuhnya terhadap pesawat udara. Pesawat udara sebagai benda bergerak mempunyai kebangsaan (*national and registration mark*).<sup>17</sup> Terkait dengan pendaftaran kebangsaan pesawat udara diatur dalam konvensi Chicago 1944<sup>18</sup> yang semua negara anggota *International Civil Aviation Organization* (ICAO), mengakui status hukum pesawat udara sebagai benda bergerak yang mempunyai kekhususan (*sui generis*). Hampir semua ketentuan Convention Chicago diadopsi oleh Undang Undang Penerbangan di Indonesia untuk mengimplementasikan *standard and recommended practices* yang disediakan oleh ICAO. Untuk itu, Republik Indonesia mengeluarkan UU No. 1 Tahun 2009 (*Civil Aviation Act 2009*) bertujuan untuk mempromosikan pengembangan pengangkutan udara Indonesia.<sup>19</sup> Selain itu, dalam Konvensi Jenewa 1948<sup>20</sup> memuat ketentuan bahwa negara anggota wajib mengakui hak-hak perdata pada pesawat udara yang dikategorikan sebagai benda bergerak, namun dapat dibebani hipotek terhadap benda bergerak (*chattle mortgage*).<sup>21</sup>

Pengaturan hukum internasional terkait dengan pembiayaan pesawat udara melalui Cape Town Convention of 2001 merupakan *the Convention on International Interests in Mobile Equipment*. The Cape Town Convention of 2001 *creates a uniform international legal framework to protect investors in*

<sup>17</sup>J.P. Honig, 1956; *The Legal Status of Aircraft*, Martinus Nijhoff, The Hague, p.58.

<sup>18</sup>*Convention on International Civil Aviation* (Chicago, 1944).

<sup>19</sup>Ms Mta and Marono Hadisti, 'Contributors of Indonesia to International and Regional Civil Aviation', *Journal of Electronics And Communication Engineering*, 11.4 (2016), 46-64.

<sup>20</sup>*The Convention on International Recognition of Rights in Aircraft* (Geneva, 1948).

<sup>21</sup>K. Maroso, 2007, *Pengantar Hukum Udara Nasional dan Internasional*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, hlm. 262.

*aircraft objects. It provides an International Registration for creditors and debtors to register their security interests and creates a set of basic remedies in the event of debtor default.*<sup>92</sup>

Beberapa negara seperti Belanda, Italia dan Perancis dalam hukum nasional mereka mengatur pesawat udara sebagai benda bergerak yang mempunyai sifat khusus (*sui generis*). Ketiga negara tersebut mengatur pesawat udara dapat dibebani hipotek, karena diamalogikan sebagai kapal laut yang dengan berat tertentu yang didaftarkan dan mempunyai kebangsaan dapat dibebani hipotek. Berdasarkan peraturan tersebut pesawat udara sebagai benda bergerak mempunyai status hukum khusus (*sui generis*) karena pesawat udara mempunyai tanda pendaftaran dan kebangsaan yang tercantum dalam daftar register pesawat udara untuk kepentingan hukum publik dan hukum perdata.

Dengan demikian, apabila ada rekonstruksi penormaan lembaga jaminan hipotek di Indonesia pada masa mendatang (*jus constituendum*), sebaiknya penormaan tersebut diatur bahwa "hipotek adalah hak kebendaan atas benda terdaftar untuk mengambil pelunasan utang secara mendahulu dalam suatu perikatan."

Pasal-pasal hipotek dalam KUH Perdata tidak bakal mampu mengakomodasi objek jaminan seperti pesawat udara sebagai benda terdaftar, dimana eksistensinya jauh lebih rumit dari pada tanah yang menurut KUH Perdata tergolong sebagai benda tidak bergerak. Apalagi pesawat udara sebagai benda terdaftar, secara teknis sangat rumit. Hal ini merupakan tantangan berat saat

<sup>92</sup>Ms Mui Hadafi and Martono, *Loc. Cit.*

mengelaborasi lembaga jaminan hipotek agar dapat digunakan untuk membeban pesawat udara.

Kapal secara normatif sudah ditegaskan, kalau dijaminan memakai hipotek, hanya saja sebatas kapal yang sudah terdaftar. Pasal 1 angka 12 UU No. 17 Tahun 2008 memuat ketentuan bahwa “ Hipotek Kapal adalah hak agunan kebendaan atas kapal yang terdaftar untuk menjamin pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.” Selanjutnya, Pasal 158 ayat (2) UU No. 1 Tahun 2009<sup>91</sup> memuat ketentuan bahwa “kapal yang dapat didaftarkan oleh pejabat pendaftar dan Pencatat Balik Nama Kapal, ukuran *tonnage* kotor sekurang-kurangnya GT 7 (tujuh *Gross Tonnage*). Pendaftaran kapal dilakukan dengan pembuatan akta pendaftaran, kemudian dicatat di dalam daftar kapal Indonesia yang berkedudukan sebagai register umum. Untuk kapal yang sudah didaftarkan, maka kepada pemilik diberikan *grosse* akta pendaftaran kapal yang fungsinya sebagai tanda bukti pendaftaran (bisa dilihat pada dinding kapal). Setiap kapal yang didaftarkan di Indonesia, diberikan surat tanda kebangsaan Indonesia yang menjadikan kapal tersebut secara **legal** untuk dipakai sebagai sarana transportasi komersial dan melahirkan tanda **bukti kepemilikan** kapal.

Seperti yang sudah disebutkan di atas, secara eksplisit dalam UU No. 17 Tahun 2008, diatur bahwa hanya kapal yang sudah terdaftar saja yang dapat dibebani hipotek. Untuk kapal yang tidak terdaftar yang banyak dimiliki oleh kaum nelayan, jika ingin mengajukan kredit bank. Sehubungan dengan itu,

---

<sup>91</sup>UU No. 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran.

hukum masih mampu menyelesaikan dengan solusi mendayagunakan lembaga jaminan fidusia<sup>94</sup>.

### **3. Model Reformulasi Hukum Pembuatan Surat Kuasa Memasang/Membebankan Hipotek**

Hal terpenting dalam menjadkan pesawat udara sebagai agunan adalah harus melalui pencatatan, sehingga dapat diketahui oleh publik. Dengan demikian, memberikan rasa aman kepada berbagai pihak.

Terkait dengan peminjaman modal atau perjanjian kredit dengan jaminan pesawat udara, dalam praktik ditemui akta Surat kuasa Memasang/Membebankan Hipotek yang dibuat di hadapan notaris, masih terdapat kelemahan-kelemahan terutama klausula-klausula yang terdapat dalam badan akta. Munculnya Surat Kuasa Memasang/Membebankan Hipotek adalah untuk memberikan rasa aman kepada pihak pemilik modal (bank). Apabila debitur cidera janji dalam perjanjian kredit, maka pihak debitur menguasai kepada bank untuk mengeksekusi benda tersebut dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut. Kegiatan perkreditan tersebut didampingi dengan kegiatan penjaminan demi keamanan. Sudah sepantasnya jika pemberi dan penerima kredit, serta pihak lain yang juga terkait dalam kegiatan perkreditan mendapat perlindungan melalui lembaga jaminan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak.

Faktual, pemasangan/pembebanan hipotek selalu dilakukan dengan pembuatan Surat Kuasa Memasang/Membebankan Hipotek yang berisi janji-janji terlebih dahulu. Walaupun tidak diwajibkan, Surat Kuasa Memasang/

---

<sup>94</sup>Mosh, Inazani, 2016, *Lembaga Jaminan Kebendaan Dalam Berzadik Webek, Gadau Dan Hipotek*, PT. Revka Petra Media, Surabaya.



Membebaskan Hipotek dirasakan oleh masyarakat dapat lebih menjembatani dan melindungi kepentingan para pihak.

Model reformulasi Surat Kuasa Memasang/Membebankan Hipotek yang dituangkan dalam akta di hadapan notaris, haruslah mengikuti ketentuan hukum dalam peraturan perundang-undangan, yaitu dengan kelengkapan seperti: kepala akta, badan akta dan penutup. Pada badan akta memuat substansi perjanjian kuasa memasang/membebankan hipotek tersebut meliputi:

- a. Menerangkan pihak yang berpiutang atau kreditor dan berutang atau debitor, adalah bagian awal yang mutlak keberadaannya dalam suatu akta karena akan menerangkan identitas seperti nama, tempat tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal dari para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili termasuk keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap, ataupun untuk memberikan keterangan atas permintaan siapa dibuat akta yang dimaksud.
- b. Nilai penjaminan hipotek, dalam akta dicantumkan nilai dari penjaminan barang yang diikat dengan hipotek, hal ini ditujukan karena seringkali terjadi bahwa nilai barang jaminan (pesawat yang diikat hipotek) berbeda dengan besarnya nilai penjaminannya, yang biasanya nilai penjaminannya lebih rendah dari nilai sebenarnya barang tersebut.
- c. Jenis, deskripsi, dan identitas objek barang jaminan (pesawat udara), yang uraiannya berupa nomor pendaftaran; tanda pendaftaran dan tanda kebangsaan; model pesawat udara menurut pembuat; nomor seri pesawat udara; nama pemilik pesawat udara; alamat pemilik pesawat udara; nama

operator pesawat udara; alamat operator pesawat udara; nama dan alamat pemberi sewa; dan tanggal penerbitan sertifikat pendaftaran pesawat udara.

- d. Perjanjian kredit yang menjadi pokok perjanjian. Sebagaimana telah diketahui bahwa perjanjian hipotek ini merupakan perjanjian *accessoire* dari perjanjian pokok kredit sebelumnya, maka dari itu adalah suatu keharusan untuk dicantumkan perjanjian induknya tersebut.
- e. Pernyataan tidak adanya duplikasi jaminan, yang berarti meyakinkan kedua belah pihak bahwa pesawat udara yang sedang dipasang/dibebani hipotek, tidak sedang dibebani dengan hipotek lain, tidak terbebani dan bebas dari sita manapun.

Dalam SKMH direformulasikan lagi dengan mencantumkan klausula-klausula atau janji-janji sebagai berikut agar tidak merugikan kreditor:

1) *Beding van Eigenmachtige Verkoop*

Klausula ini menjelaskan tentang janji untuk menjual atas kemauan sendiri. Berisi suatu janji, yaitu pemegang hipotek pertama diberi kekuasaan untuk melakukan penjualan di muka umum atas barang yang dijadikan objek jaminan tanpa harus melalui perantara pengadilan, bilamana penerima kredit (debitur) tidak memenuhi kewajiban dalam perjanjian kredit.

2) *Huur Beding*

Klausula ini menjelaskan tentang janji sewa. Berisi mengenai janji yang menyatakan bahwa pemilik barang yang dijaminakan harus meminta persetujuan terlebih dahulu kepada kreditor jika akan menyewakan barang jaminan kepada pihak lain.

### 3) *Assurantie Beding* (janji asuransi)

Berisi mengenai kreditor yang nanti akan menerima uang dari hasil pembayaran klaim asuransi untuk diperhitungkan dengan hutang debitor kepada kreditor jika terjadi resiko kerugian terhadap pesawat udara yang dibebani hipotek, dan pembayaran premi asuransinya tetap menjadi beban penerima kredit (debitor). Disini kreditor perlu mencantumkan Banker's Clause agar ada kewajiban dari pihak asuransi untuk membayar langsung ke kreditor. Pengertian Banker's Clause ini adalah suatu klausul yang menyatakan bahwa kreditor sebagai pihak perjanjian yang menerima santunan asuransi bilamana terjadi kerugian atas musnahnya benda yang menjadi objek jaminan yang dipertanggungjawabkan dalam klaim asuransi. Apabila pada waktu debitor melakukan permohonan kredit obyek jaminan tersebut belum diasuransikan, maka bank harus memberitahukan kepada perusahaan asuransi untuk mencantumkan Banker's Clause. Maka dengan adanya hal ini, kerap kali kreditor memperjanjikan Banker's Clause dengan mana perusahaan asuransi terikat untuk membayarkan santunan asuransi kepada kreditor.

### 4) *Beding Van Niet Zuivering*

Klausula ini menyebutkan janji untuk tidak dibersihkan. Berisi mengenai pemberian perlindungan kepada pemegang hipotek untuk tidak melakukan pencoretan hipotek atas barang jaminan kredit yang telah dibebani hipotek, yaitu dalam hal pesawat udara dijual secara sukarela dengan harga di bawah nilai

hipotek, sedangkan pinjaman belum sepenuhnya terlunasi dengan harga pesawat udara tersebut di atas.

5) Janji pengosongan

Janji pengosongan ini berisi ketentuan bahwa pemilik pesawat udara dengan biaya sendiri akan mengosongkan pesawat udara yang dijaminan tersebut jika kreditor memandang perlu untuk menjual kapal tersebut dalam rangka penyelesaian kredit.

6) Janji hipotek berlanjut

Merupakan janji yang berisi bahwa hipotek berlaku atas hutang yang timbul karena perjanjian kredit yang sudah ada beserta perubahan dan/atau perpanjangannya maupun hutang yang timbul karena perjanjian kredit yang dibuat kemudian.

7) Klausula tentang penyimpanan Grosse Akta Pendaftaran pesawat udara asli.

Janji ini berisi pernyataan bahwa pemberi hipotek memberi kuasa dengan hak substitusi pada kreditor untuk menerima dan menyimpan asli grosse tersebut setelah dilakukan pencatatan dalam Daftar Hipotek sampai kredit yang dijamin dengan hipotek tersebut dinyatakan lunas oleh bank, atau bila sudah tidak dijadikan sebagai jaminan kredit.

8) Klausula perlekatan

Klausula ini berisi pernyataan bahwa hipotek itu meliputi pesawat udara dengan segala peralatan (navigasi, elektronik, dan lainnya) baik yang sudah ada maupun yang akan ditempatkan atau diletakkan yang menurut sifat dan peruntukannya merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pesawat udara tersebut.

9) Janji tidak mengubah bentuk

Janji ini berisi mengenai pernyataan bahwa jika pemberi hipotek akan mengubah tata susunan objek hipotek (yang meliputi keseluruhan objek seperti tambahan susunan kabin, dll) diharuskan mendapat persetujuan tertulis lebih dahulu dari penerima hipotek.

Klausula dan janji-janji tersebut merupakan bagian dalam SKMH, dan dibuat secara mendetail, lebih lagi juga dicantumkan saksi dalam SKMH. saksi ini memiliki peranan penting, yaitu dimaksudkan sebagai pihak luar perjanjian yang ikut serta mengetahui adanya hubungan hukum yang dibuat oleh para pihak, sehingga keberadaan akta ini akan menjadi bukti sebagai akta otentik jika dikemudian hari terdapat sengketa. Dengan demikian apa yang tertuang dalam SKMH tentunya akan dirasakan dapat lebih menjamin kepentingan dari para pihak, dan mengakomodasi keinginan para pihak (debitur dan kreditor).<sup>25</sup>

Berdasarkan SKMH tersebut debitur memberikan kuasa pada kreditor untuk pemasangan hipotek pada pihak bank. Dalam prakteknya, para pihak cenderung untuk membuat **SKMH terlebih dahulu kepada notaris sebelum dilanjutkan untuk pembuatan Akta Pemasangan/Pembebanan Hipotek**. SKMH berperan sebagai pelengkap akta hipotek yang dibuat oleh notaris berdasarkan kewenangan

---

<sup>25</sup>Eani Martawan Kusum Putri, 'Suara Kuasa Memasang Hipotek Dalam Jaminan Hipotek Kapal Laut', *Perspektif*, 17.2 (2012): 93 <<https://doi.org/10.30742/perspektif.v17i2.992>>.

yang diberikan oleh UU No. 30 Tahun 2004 jo. UU No. 2 Tahun 2014 tentunya tidak dapat berdiri sendiri.

Setelah dibuat SKMH, selanjutnya Notaris cukup mencantumkan ke dalam Akta Pemasangan/Pembebanan Hipotek yang dibuatnya, kemudian dianggap apa yang termuat dalam SKMH juga termuat dalam akta hipotek yang dimaksud. Dalam akta hipotek akan dicantumkan bahwa dalam pembuatan Akta Pemasangan/Pembebanan Hipotek, perbuatan hukum tersebut berasarkan pada akta SKMH, nama notaris yang membuatnya, nomor, tanggal, dan nilai hutang yang tercantum dalam perjanjian kredit yang dimuat juga dalam SKMH, serta syarat-syarat yang ditetapkan sendiri oleh kreditor, kemudian terbitlah yang dinamakan grosse akta hipotek. Grosse akta berisi dokumen-dokumen termasuk nomor registrasi SKMH, dan grosse akta tersebut untuk disimpan kreditor.

<sup>2</sup> Mekanisme pendaftaran hipotik dan lembaga yang ditunjuk untuk melakukan pendaftaran pesawat terbang, masih belum jelas pengaturannya. Namun, dalam praktik muncul SKMH yang dibuat lebih awal sebelum Akta Pemasangan/Pembebanan Hipotek jika ke depan berlaku lembaga hipotek pesawat udara.

Seperti yang sudah disebutkan di atas akta hipotek dilengkapi oleh SKMH yang substansi Akta Pemasangan/Pembebanan Hipotek tidak jauh berbeda dengan isi akta SKMH. <sup>2</sup> Dalam praktek selama ini, yang dilakukan para pihak yang menjaminkan pesawat udara adalah membuat Surat Kuasa Memasang/

Membebankan Hipotik (SKMH) dan Surat Kuasa Jual (SKJ) dengan ketentuan sebagai berikut:<sup>16</sup>

1. Surat Kuasa Memasang/Membebankan Hipotik atas jaminan pesawat terbang wajib dibuat dalam akta notariil (Pasal 1171 KUHPerdata);
2. Untuk meminta pencatatan atas pesawat terbang yang menjadi jaminan pada kreditur kepada Kementerian Perhubungan tersebut dapat dilakukan oleh Notaris, Kreditur atau pihak lainnya;
3. Dilakukan pencatatan atas pesawat terbang yang menjadi jaminan dengan lampiran copy dokumen antara lain: Perjanjian Kredit, Surat Kuasa Memasang/Membebankan Hipotik, Surat Kuasa Jual, Surat Permohonan dari Kreditur, Surat dari Debitor yang menyatakan bahwa pesawat udara benar digunakan pada Kreditur, bukti kepemilikan pesawat terbang (*Bill of Sale, Invoice, Purchase Agreement*), Sertifikat Layak Terbang Pesawat Terbang, Sertifikat Pendaftaran Pesawat Terbang;
4. Kementerian Perhubungan atas permohonan Kreditur melakukan pencatatan pesawat terbang yang telah menjadi jaminan tersebut di dalam register Kementerian Perhubungan, dan mengeluarkan surat keterangan yang isinya bahwa pesawat terbang sedang digunakan pada Kreditur;
5. Sistem pencatatan oleh Kementerian Perhubungan ini bersifat pasif, sehingga salah satu pihak yaitu pemilik (*owner*), penyewa atau lessor dapat meminta penghapusan pencatatan tersebut, namun tetap harus ada persetujuan dari pihak lainnya.

---

<sup>16</sup>Ibid.

Adapun mengenai SKMH dan SKJ adalah merupakan satu di antara beberapa upaya yang dapat dilakukan kreditur sebelum pengikatan hipotek. Prosedur pembuatan akta SKMH dan SKJ, yang ditindaklanjuti dengan pencatatan pesawat terbang yang menjadi jaminan pada Kementerian Perhubungan. Kedudukan bank sebagai pemegang jaminan pesawat udara, meskipun hanya dengan SKMH dan SKJ yang sebenarnya adalah merupakan pemberian kuasa dari debitur kepada kreditur dikonstruksikan sebagai pemilik yuridis atas benda jaminan pesawat udara, sedangkan debitur dikonstruksikan sebagai pemilik secara ekonomis atas objek jaminan pesawat udara tersebut. Artinya, debitur pemberi jaminan pesawat udara tetap menguasai dan dapat mengambil manfaat dari objek jaminan pesawat udara tersebut termasuk mengalihkan atau menjual, dengan ketentuan bila jaminan pesawat terbang akan dialihkan harus diganti dengan jaminan lain yang setara nilainya.

Surat keterangan pencatatan yang diterbitkan oleh Kementerian Perhubungan adalah merupakan pemblokiran terhadap pesawat udara yang menjadi jaminan kreditur, yang melindungi kreditur atas adanya upaya dari debitur bila akan melakukan penjaminan ulang pesawat udara terhadap kreditur lain.

SKMH dan SKJ adalah merupakan satu di antara beberapa upaya yang dapat dilakukan kreditur sebelum pengikatan hipotek. Meskipun pesawat terbang merupakan satu jaminan yang cukup aman bagi Bank, namun pendaftaran hipotek pada pesawat udara belum dapat dilaksanakan. Dengan demikian, hal tersebut dalam praktek dilakukan dengan Surat Kuasa Memasang/Membebankan Hipotek



(SKMH) dan Surat Kuasa Jual (SKJ). Namun demikian, terdapat beberapa kerugian/kendala dalam pemberian kredit dengan jaminan berupa pesawat udara adalah:

1. Sebagaimana layaknya kuasa, maka pemberian SKMH dan SKJ ini hanyalah merupakan suatu kuasa, dan bukan suatu proses penyerahan jaminan kebendaan yang proper, yang memberikan hak preferensi dan tittel eksekutorial untuk keperluan eksekusi saat Debitor wanprestasi. Dalam surat kuasa, tentu di dalamnya dicantumkan juga mengenai dan/atau berakhirnya kuasa karena dicabut oleh pemberi kuasa sendiri atau pemberi kuasa meninggal dunia.
2. Ada kemungkinan terjadi 2 (dua) kali pencatatan pada Kementerian Perhubungan, mengingat pencatatan tersebut dilakukan secara *computerized* dan manual.
3. Pemblokiran atas pesawat udara yang menjadi jaminan pada bank, agar tidak dapat dijamin kembali pada kreditur lainnya, yang dilakukan oleh Kementerian Perhubungan hanya berupa pencatatan saja, dan tidak memberikan kekuatan eksekutorial.
4. Meskipun telah tersedia Surat Kuasa Memasang/Membebankan Hipotek (SKMH) dan Surat Kuasa Jual (SKJ). Bila suatu saat debitor wanprestasi, kreditor tidak dapat langsung melakukan eksekusi atas jaminan pesawat udara:

Surat Kuasa Memasang/Membebankan Hipotek (SKMH) atas pesawat udara pada dasarnya tidak operatif, karena apabila debitor wanprestasi,

selanjutnya bank membuat Akta Pemasangan/Pembebanan Hipotek berdasarkan SKMH, sementara proses pendaftaran yang diwajibkan oleh Undang-Undang belum dapat dilakukan. Dengan demikian, efektifitas dari hipotek dapat dipertanyakan. Sedangkan mengenai SKJ, kuasa ini diharapkan dapat membantu proses penyelesaian kredit dengan penjualan aset melalui pelelangan umum di kemudian hari. Namun, atas kuasa inipun dapat menimbulkan resiko apabila debitor dipailitkan dan kemudian dikelola oleh kurator. Kurator berhak untuk membatalkan tindakan penjualan pesawat yang dilakukan kreditor berdasarkan Surat Kuasa Jual (SKJ) tersebut, apabila harga jual tidak sesuai dengan harga taksiran umum dianggap pada harga yang baik untuk Debitor (*actio pauliana*) sesuai Pasal 1341 KUH Perdata. Untuk melakukan eksekusi atas jaminan pesawat terbang kreditor tetap harus mengajukan permohonan dan wajib adanya putusan dari Pengadilan Negeri (*vide* Pasal 1194 KUH Perdata).

#### 4. Model Akta Pemasangan/Pembebanan Hipotek Pesawat Udara

Berdasarkan penjelasan tentang model reformulasi hukum pembuatan Surat Kuasa Memasang/Membebankan Hipotek dan Akta Pemasangan/Pembebanan Hipotek Pesawat sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka dapat dikembangkan Model Akta Pemasangan/Pembebanan Hipotek Pesawat Udara seperti di bawah ini.

**MODEL AKTA PEMASANGAN/PEMBEBANAN HIPOTEK  
PESAWAT UDARA  
Nomor :**

- Pada hari ini..., tanggal .... Bulan... tahun... (*tulis angka*) pukul... (*tulis dengan huruf*)

- 4
- Berhadapan dengan saya (*nama Notaris*), Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di... (kota), dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya Notaris kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini :
    - 1.1.- Tuan WH, lahir di..., pada tanggal bertempat tinggal di Kabupaten..., Jalan..., Rukun Tetangga..., Rukun Warga..., Kelurahan..., Kecamatan..., pemegang Nomor-Induk Kependudukan..., Warga Negara Indonesia;
    - 2.- Nyonya S, lahir di..., pada tanggal..., bertempat tinggal di Kabupaten..., Jalan..., Rukun Tetangga..., Rukun Warga..., Kelurahan..., Kecamatan..., pemegang Nomor Induk Kependudukan..., Warga Negara Indonesia;
  - menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini bertindak:
    - a. masing-masing selaku Direktur Utama dan Komisaris Utama;
    - b. Berdasarkan Surat Persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS);
    - c. Berdasarkan Surat Persetujuan Dewan Komisaris;
 kedua surat tersebut dibuat di bawah tangan tertanggal..., bermaterai cukup dan dilekatkan pada bagian minuta akta ini dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama bersama-sama sah mewakili Perseroan Terbatas PT. (*nama Perusahaan bidang Penerbangan*), berkedudukan di Kabupaten..., yang anggaran dasarnya dibuat dengan akta tertanggal..., Nomor..., di hadapan (*nama Notaris*), Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Jayapura;
  - selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA** atau **PEMBERI KUASA**.
  - II.- Perseroan Terbatas PT. BANK..., berkedudukan dan berkantor pusat di..., Jalan..., Nomor..., kota..., didirikan berdasarkan akta tertanggal..... (tulis huruf) dan (tulis angka) Nomor..., yang dibuat di hadapan (*nama Notaris*), Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta dan telah mendapat pengesahan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia, dengan surat keputusannya tertanggal... *tulis huruf (tulis angka)* Nomor..., tambahan Nomor... sebagaimana telah diubah dengan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Bank... Nomor..., tanggal... *tulis huruf (tulis angka)* dibuat di hadapan... (*Nama Notaris*), Sarjana Hukum, Notaris di... (*nama kota*), akta mana telah memperoleh persetujuan Menteri Hukum Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Nomor... Tahun... tanggal.... *Tulis huruf (tulis angka)* dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor... tanggal... *tulis huruf (tulis angka)*, tambahan nomor..., dan telah mengalami beberapa kali perubahan dan terakhir diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham PT Bank... Nomor..., tanggal... *nulis huruf (tulis tanggal)*, dibuat di hadapan... *Nama Notaris*, Sarjana Hukum, selaku Notaris di Jakarta Selatan yang penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan telah

diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat nomor..., tanggal ..., tulis huruf (*tulis angka*), dalam hal ini diwakili oleh tuan AS, lahir di ..., pada tanggal ... tulis huruf (*tulis angka*), bertempat tinggal di..., Jalan ..., Nomor ..., Rukun Tetangga ..., Rukun Warga ..., Kelurahan ..., Kecamatan ..., pemegang Nomor Induk Kependudukan ..., Warga Negara Indonesia, bertindak berdasarkan Surat Kuasa yang dibuat di bawah tangan tertanggal ... tulis huruf (*tulis tanggal*), Nomor ..., dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama PT. Bank ..., berkedudukan di ..., tersebut,

- selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA** atau **PENERIMA HIPOTEK**.
- Para penghadap telah saya, Notaris kenal.
- Para penghadap masing-masing dalam tindakannya tersebut di atas menerangkan:
- Bahwa di antara PT. ... (*nama perusahaan penerbangan*) tersebut selaku pihak yang menerima fasilitas kredit (untuk selanjutnya cukup disebut Debitor) dan PENERIMA HIPOTEK selaku pihak yang memberi fasilitas kredit (selanjutnya cukup disebut kreditor) telah dibuat dan ditandatangani Addendum Akad Musyawarah Mutanqishah Refinancing) tertanggal... tulis huruf (*tulis angka*), Nomor... kedua akta tersebut dibuat di hadapan saya, Notaris, berikut perubahan, perpanjangan, pembaharuan, penambahan serta pengantiannya kemudian (baik sendiri-sendiri maupun keseluruhannya akan disebut juga "Akad Pembiayaan");
- Bahwa untuk lebih menjamin dan menanggung terbayarnya dengan baik segala sesuatu yang terhutang dan harus dibayar oleh debitor sebagaimana diatur dalam Akad Pembiayaan tersebut PEMBERI HIPOTEK diwajibkan untuk memberikan jaminan Hipotek atas 1 (satu) unit mesin pesawat milik PEMBERI HIPOTEK untuk kepentingan PENERIMA HIPOTEK, sebagaimana yang diuraikan di bawah ini:
- Bahwa untuk memenuhi ketentuan tentang pemberian jaminan yang ditentukan dalam Akad Pembiayaan tersebut, maka PEMBERI dan PENERIMA HIPOTEK telah mufakat dan setuju, dengan ini mengadakan perjanjian sebagaimana yang hendak dinyatakan sekarang dalam akta ini.
- Selanjutnya para penghadap dengan senantiasa bertindak dalam kedudukannya tersebut menerangkan untuk menjamin terbayarnya dengan baik segala sesuatu yang terhutang dan harus dibayarkan oleh debitor kepada kreditor, baik karena hutang pokok, bunga dan biaya-biaya lainnya yang timbul berdasarkan Akad Pembiayaan, maka Pihak Pertama dengan bertindak selaku PEMBERI HIPOTEK menerangkan dengan ini memberikan jaminan Hipotek kepada PENERIMA HIPOTEK untuk dan atas nama siapa dan Pihak Kedua dengan bertindak selaku PENERIMA HIPOTEK menerangkan dengan ini menerima jaminan Hipotek dari PEMBERI HIPOTEK, sampai dengan nilai penjaminan sebesar Rp. ....- tulis angka (*tulis huruf*, *jumlah* *belas* *milyar* *lima* *ratus* *juta* *rupiah*), atas objek jaminan berupa 1 (satu) unit Pesawat Udara Twin Otter, yang dibiayai oleh PENERIMA HIPOTEK dengan identitas sebagai berikut :

1. Badan Pesawat Type : DHC-6-300;  
    - Reg : PK YRU  
    - Tahun Pembuatan : 1980
  2. Nomor Mesin 1 :- Type Mesin : PT6A-27  
    - Nomor Part : CFM56-3-B1;  
    - Serial Number : PCE-51532;
  3. Nomor Mesin 2 :- Type Mesin : PT6A-27;  
    - Nomor Part : CFM56-3-B1;  
    - Serial Number : PCE-50840;
  4. Landing Gear 1 : C6UM1110-3;
  5. Landing Gear 2 : C6UM1110-4;
- Atas Nama : PT. *(nama perusahaan penerbangan)*;  
 (untuk selanjutnya dalam akta ini cukup disebut dengan "Obyek Hipotek").

- Selanjutnya para penghadap senantiasa dengan bertindak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut, menerangkan pemasangan/pembebanan Hipotek ini diterima dan dilangsungkan dengan persyaratan dan ketentuan sebagai berikut :

**Pasal 1.**

- Pemasangan/Pembebanan Hipotek atas benda jaminan telah dilakukan di tempat di mana benda jaminan sebagai Obyek HIPOTEK tersebut berada dan telah menjadi miliknya PENERIMA HIPOTEK, sedangkan Obyek HIPOTEK tersebut tetap berada pada dan dalam kekuasaan PEMBERI HIPOTEK selaku penjamin pakai.
- Obyek Jaminan Hipotek hanya dapat dipergunakan oleh PEMBERI HIPOTEK menurut sifat dan peruntukannya, dengan tidak ada kewajiban bagi PEMBERI HIPOTEK untuk membayar biaya/ganti rugi berupa apapun untuk pinjam pakai tersebut kepada PENERIMA HIPOTEK, namun PEMBERI HIPOTEK berkewajiban untuk memelihara Obyek Hipotek tersebut dengan sebaik-baiknya dan melakukan semua tindakan yang diperlukan untuk pemeliharaan dan perbaikan atas Obyek Hipotek atas biaya dan tanggungan PEMBERI HIPOTEK sendiri, serta membayar pajak dan beban lainnya yang bersangkutan dengan itu.
- Apabila untuk penggunaan Obyek Hipotek tersebut diperlukan suatu kuasa khusus, maka PENERIMA HIPOTEK untuk melakukan tindakan-tindakan yang diperlukan dalam rangka pinjam pakai Obyek Hipotek tersebut.

**Pasal 2**

- Obyek Hipotek hanya dapat dipergunakan oleh PEMBERI HIPOTEK menurut sifat dan peruntukannya dengan tidak ada kewajiban bagi PEMBERI HIPOTEK untuk membayar biaya/ganti rugi berupa apapun untuk pinjam pakai tersebut kepada PENERIMA HIPOTEK, namun PEMBERI HIPOTEK berkewajiban untuk memelihara Obyek Hipotek tersebut dengan sebaik-baiknya dan melakukan semua tindakan yang diperlukan untuk pemeliharaan dan perbaikan Obyek Hipotek atas biaya dan tanggungan PEMBERI HIPOTEK sendiri, serta membayar pajak dan beban-beban lainnya yang bersangkutan dengan itu.

- Apabila untuk penggunaan Obyek Hipotek tersebut diperlukan suatu kuasa khusus, maka PENERIMA HIPOTEK dengan ini memberi kuasa kepada PEMBERI HIPOTEK untuk melakukan tindakan-tindakan yang diperlukan dalam rangka pinjam pakai Obyek Hipotek tersebut.

#### Pasal 3

- PENERIMA HIPOTEK atau wakilnya yang sah setiap waktu berhak dan dengan ini telah diberi kuasa dengan hak substitusi oleh PEMBERI HIPOTEK untuk memeriksa tentang adanya dan tentang keadaan Obyek Hipotek tersebut.
- PENERIMA HIPOTEK atas biaya PEMBERI HIPOTEK berhak, namun tidak diwajibkan untuk melakukan atau suruh melakukan segala sesuatu yang seharusnya dilakukan oleh PEMBERI HIPOTEK atas Obyek Hipotek dalam hal PEMBERI HIPOTEK melakukan kewajibannya untuk itu, termasuk tetapi tidak terbatas untuk memasuki gedung, gudang, bangunan, ruang di mana Obyek Hipotek disimpan atau berada. PEMBERI HIPOTEK dan PENERIMA HIPOTEK menyatakan bahwa tindakan tersebut tidak merupakan tindakan memasuki tempat dan atau bangunan tanpa ijin.

#### Pasal 4

- Apabila bagian dari Obyek Hipotek atau di antara Obyek Hipotek tersebut ada yang tidak dapat dipergunakan lagi, maka PEMBERI HIPOTEK dengan ini berjanji dan karenanya mengikat diri untuk mengganti bagian dari Obyek Hipotek lainnya yang sejenis yang nilainya setara dengan yang digantikan serta yang dapat disetujui PENERIMA HIPOTEK, sedang pengganti Obyek Hipotek tersebut termasuk dalam Hipotek yang dinyatakan dalam akta ini.

#### Pasal 5

- PEMBERI HIPOTEK tidak berhak untuk melakukan hipotek ulang atas Obyek Hipotek, PEMBERI HIPOTEK juga tidak diperkenankan untuk membelanjakan dengan cara apapun, menggadaikan atau menjual atau mengalihkan dengan cara apapun Obyek Hipotek kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PENERIMA HIPOTEK .
- Bilamana PEMBERI HIPOTEK tidak memenuhi dengan seksama kewajibannya menurut yang telah ditentukan dalam akta ini atau Debitur tidak memenuhi kewajiban berdasarkan Akad Perbiayaan, maka lewat waktu yang ditentukan untuk memenuhi kewajiban tersebut saja sudah cukup membuktikan tentang adanya pelanggaran atau kelalaian PEMBERI HIPOTEK atau Debitur dalam memenuhi kewajiban tersebut, dalam hal mana hak PEMBERI HIPOTEK untuk meminjam pakai Obyek Jaminan Hipotek tersebut menjadi berakhir dan Obyek Hipotek harus diserahkan dengan segera oleh PEMBERI HIPOTEK kepada PENERIMA HIPOTEK, setelah diberitahukan secara tertulis oleh PENERIMA HIPOTEK .

#### Pasal 6

- PEMBERI HIPOTEK berjanji dan karenanya mengikat diri untuk mengasuransikan jaminan hipotek pada perusahaan asuransi yang ditunjuk atau disetujui oleh PENERIMA HIPOTEK terhadap bahaya kebakaran serta bahaya lainnya dan untuk suatu jumlah pertanggungan serta dengan persyaratan yang dipandang tepat oleh PENERIMA HIPOTEK. Di atas polis asuransi tersebut harus dicantumkan klausula bahwa dalam hal terjadi kerugian (*bank's clause*);

maka uang pengganti kerugiannya harus dibayarkan kepada Kreditur, yang selanjutnya akan memperhitungkannya dengan jumlah yang masih harus dibayarkan oleh Debitur kepada Kreditur berdasarkan Akad Pembiayaan, sedangkan sisanya jika masih ada harus dikembalikan oleh Kreditur kepada Debitur dengan tidak ada kewajiban bagi Kreditur untuk membayar bunga atau ganti rugi berupa apapun kepada PEMBERI HIPOTEK apabila ternyata uang pengganti kerugian dari perusahaan asuransi tersebut tidak mencukupi, maka Debitur berkewajiban untuk membayar lunas sisa yang masih harus dibayar oleh Debitur kepada PENERIMA HIPOTEK .

- Semua uang premi dan asuransi harus ditanggung dan dibayar oleh PEMBERI HIPOTEK ATAU Debitur.
- Apabila PEMBERI HIPOTEK atau Debitur lalai dan atau tidak mengasuransikan Obyek Hipotek tersebut, maka PENERIMA HIPOTEK berhak (namun tidak berkewajiban) dan seberapa perlu dengan ini kepadanya oleh PEMBERI HIPOTEK diberi kuasanya untuk mengasuransikan sendiri Obyek Hipotek tersebut, dengan ketentuan bahwa premi asuransinya tetap harus dibayar oleh PEMBERI HIPOTEK atau Debitur.
- Asli polis asuransi dan perpanjangannya di kemudian hari serta kuitansi pembayaran premi asuransi tersebut harus diserahkan untuk disimpan oleh PENERIMA HIPOTEK segera setelah diperoleh PEMBERI HIPOTEK dari perusahaan asuransi tersebut.

#### **Pasal 7**

- Dalam hal PEMBERI HIPOTEK dan atau Debitur tidak menjalankan atau menemani salah satu ketentuan dalam akta ini dan atau salah satu ketentuan dalam Akad Pembiayaan, terutama dalam hal PEMBERI HIPOTEK dan atau Debitur lalai, sedangkan kelalaian tersebut semata-mata terbukti dengan lewatnya waktu yang ditentukan tanpa untuk itu diperlukan sesuatu teguran juru sita atau surat lain yang serupa dengan itu, maka atas kekuasaannya sendiri PENERIMA HIPOTEK berhak :
  1. Untuk menjual Obyek Hipotek tersebut atas dasar titel eksekutorial, atau melalui pekelangan di muka umum, atau melalui penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan PEMBERI HIPOTEK dan PENERIMA HIPOTEK jika dengan cara demikian diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak;
  2. Untuk keperluan penjualan tersebut, PENERIMA HIPOTEK berhak menghadap di mana perlu membuat atau suruh membuat serta menandatangani semua surat akta serta dokumen lain yang diperlukan, menerima uang harga penjualan dan memberikan tanda penerimaan untuk itu, menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembelinya, memperhitungkan atau mengkompensir uang harga penjualan yang diterimanya itu dengan semua apa yang wajib dibayar oleh Debitur kepada Kreditur, akan tetapi dengan kewajiban bagi PENERIMA HIPOTEK untuk menyerahkan sisa uang penjualannya jika masih ada kepada PEMBERI HIPOTEK atau debitur, dengan tidak ada kewajiban bagi PENERIMA HIPOTEK untuk membayar bunga atau ganti kerugian berupa apapun juga kepada PEMBERI HIPOTEK atau Debitur mengenai sisa uang harga penjualan itu dan

selanjutnya PENERIMA HIPOTEK juga berhak untuk melakukan segala sesuatu yang dipandang perlu dan berguna dalam rangka penjualan Obyek Jaminan Hipotek tersebut dengan tidak ada satupun yang dikecualikan.

- Apabila hasil penjualan dari Obyek Hipotek tersebut tidak mencukupi untuk melunasi semua apa yang wajib dibayar oleh Debitur kepada Kreditur, maka Debitur tetap terikat membayar lunas sisa uang yang masih harus dibayar oleh Debitur kepada Kreditur.

#### **Pasal 8**

- Dalam hal PENERIMA HIPOTEK mempergunakan hak-hak yang diberikan kepadanya seperti diuraikan di atas, PEMBERI HIPOTEK wajib dan mengikat diri sekarang ini untuk dipergunakan di kemudian hari pada waktunya menyerahkan dalam keadaan terpelihara baik kepada PENERIMA HIPOTEK Obyek Hipotek tersebut atas pemberitahuan atau teguran pertama dari PENERIMA HIPOTEK dan dalam hal PEMBERI HIPOTEK tidak memenuhi ketentuan itu dalam waktu yang ditentukan dalam surat pemberitahuan atau teguran yang bersangkutan, maka PEMBERI HIPOTEK adalah hal semata-mata karena lewatnya waktu yang ditentukan tanpa untuk itu diperlukan lagi sesuatu surat teguran jua sita atau surat lain yang serupa dengan itu, maka PENERIMA HIPOTEK atau Kuasanya yang sah berhak, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku, untuk mengambil atau suruh mengambil Obyek Hipotek tersebut berada, baik dari tangan PEMBERI HIPOTEK maupun dari tangan pihak ketiga yang menguasainya, dengan ketentuan bahwa semua biaya yang berkaitan dengan itu menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh PEMBERI HIPOTEK.

#### **Pasal 9**

- Pemasangan/Pembebanan Hipotek ini dilakukan oleh PEMBERI HIPOTEK kepada PENERIMA HIPOTEK dengan syarat-syarat yang memutuskan, yakni: sampai dengan Debitur telah memenuhi/membayar lunas semua apa yang wajib dibayar oleh Debitur kepada Kreditur sebagaimana dinyatakan dalam Akad Pembiayaan.

#### **Pasal 10**

- PEMBERI HIPOTEK dengan ini memberikan kuasa kepada PENERIMA HIPOTEK yang menyatakan menerima kuasa dari PEMBERI HIPOTEK untuk melaksanakan Pendaftaran jaminan hipotek tersebut untuk keperluan tersebut menghadap dihadapan pejabat atau instansi yang berwenang termasuk (termasuk Direktorat Jenderal Perhubungan Udara Departemen Perhubungan), memberikan keterangan, menandatangani surat/formulir, mendaftarkan Hipotek atas Obyek Hipotek tersebut dengan melampirkan Pernyataan Pendaftaran Hipotek, serta untuk mengajukan permohonan pendaftaran atas perubahan. Dalam hal terjadi perubahan atas data yang tercantum dalam Sertifikat Hipotek, selanjutnya menerima Sertifikat Hipotek dan/atau Pernyataan Perubahan, serta dokumen-dokumen lain yang bertalian untuk keperluan itu membayar semua biaya dan menerima kwitansi segala uang yang berguna untuk melaksanakan ketentuan dari akta ini.



- Akta ini merupakan bagian yang terpenting dan tidak dapat dipisahkan dari Akad Pembiayaan demikian pula kuasa yang diberikan dalam akta ini merupakan bagian yang terpenting serta tidak terpisahkan dari akta ini tanpa adanya akta ini dan kuasa tersebut, niscaya Akad Pembiayaan demikian pula akta ini tidak akan diterima dan dilangsungkan diantara para pihak yang bersangkutan, oleh karenanya akta ini tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan selama berlakunya Akad Pembiayaan tersebut dan kuasa tersebut tidak akan batal atau berakhir karena sebab yang dapat mengakhiri pemberian sesuatu kuasa, termasuk sebab yang disebutkan dalam Pasal 1813, Pasal 1814, dan Pasal 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.

#### Pasal 11

- PENERIMA HIPOTEK berhak dan dengan ini diberi kuasa dengan hak substitusi PENERIMA HIPOTEK untuk melakukan perubahan atau penyesuaian atau ketentuan dalam akta ini, di dalam perubahan atau penyesuaian tersebut diperlukan. <sup>4</sup>

#### Pasal 12

- Segala perselisihan yang mungkin timbul di antara kedua belah pihak mengenai akta ini yang tidak dapat diselesaikan di antara kedua belah pihak sendiri, maka kedua belah pihak akan memilih domisili hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri..... (*klausula arbitrase*)
- Pemilihan domisili hukum tersebut dilakukan dengan tidak mengurangi hak dari PENERIMA HIPOTEK untuk mengajukan tuntutan hukum terhadap PEMBERI HIPOTEK berdasarkan Hipotek atas Obyek Hipotek tersebut dihadapan Pengadilan lainnya dalam wilayah Republik Indonesia, yaitu pada Pengadilan Negeri yang mempunyai yurisdiksi atas diri dari PEMBERI HIPOTEK atau Obyek Hipotek tersebut.

#### Pasal 13

- Biaya akta ini dan biaya lainnya yang berkenaan dengan pembuatan akta ini maupun dalam melaksanakan ketentuan dalam akta ini menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh Debitur demikian pula biaya pendaftaran dan pencatatan Hipotek ini di Direktorat Jenderal Perhubungan Udara Kementerian Perhubungan.
- Bahwa para pihak menjamin akan kebenaran identitas penghadap sesuai dengan tanda pengenal yang disampaikan kepada saya Notaris dan bertanggung jawab sepenuhnya atas kebenaran dari semua dokumen yang telah diberikan kepada saya, Notaris, sebagai dasar pembuatan akta ini, serta menjamin kebenaran dari semua keterangan yang tersebut di dalam akta ini dan selanjutnya para pihak menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini. Oleh karenanya membebaskan saya, Notaris dan para saksi (membebaskan sepenuhnya) dari semua sengketa hukum (perdata maupun pidana) yang mungkin timbul sebagai akibat dari dibuat dan ditandatanganinya akta ini.

#### DEMIKIAN AKTA INI

Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di ... (kota tempat dibuatnya akta) pada hari dan tanggal tersebut pada bagian kepala akta ini dengan dihadiri oleh:

1. Tuan D, lahir di..., pada tanggal... *Tulis huruf (tulis angka)*, Pegawai Kantor Notaris, bertempat tinggal di..., Jalan... , Rukun Tetangga ..., Kelurahan ..., Kecamatan ... , kota .... Warga Negara Indonesia, dan:
  2. Nona N, lahir di..., pada tanggal... *tulis huruf (tulis angka)*, pegawai Kantor Notaris, bertempat tinggal di Kota..., Jalan... , Rukun Tetangga..., Rukun Warga..., Kelurahan..., Kecamatan.... Warga Negara Indonesia;
- sebagai saksi-saksi,
  - segera setelah akta ini saya, Notaris bacakan kepada para penghadap dan para saksi, dan para penghadap membubuhkan sidik jari sebelah kanan pada lampiran tambahan tersendiri, maka para penghadap, para saksi dan saya, Notaris, menandatangani.
  - Dilaksanakan dengan tanpa perubahan.
  - Minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna.
  - Diberikan dengan salinan.

Notaris di .....

Nama lengkap Notaris



# HUKUM HIPOTEK PESAWAT UDARA

---

## ORIGINALITY REPORT

---

20%

SIMILARITY INDEX

21%

INTERNET SOURCES

2%

PUBLICATIONS

15%

STUDENT PAPERS

---

## PRIMARY SOURCES

---

1	<a href="http://maspolinnews.blogspot.com">maspolinnews.blogspot.com</a> Internet Source	3%
2	<a href="http://eprints.undip.ac.id">eprints.undip.ac.id</a> Internet Source	3%
3	<a href="http://dspace.uii.ac.id">dspace.uii.ac.id</a> Internet Source	2%
4	Submitted to Universitas Pamulang Student Paper	1%
5	<a href="http://jurnal.unej.ac.id">jurnal.unej.ac.id</a> Internet Source	1%
6	<a href="http://hukumtransportasi2015.wordpress.com">hukumtransportasi2015.wordpress.com</a> Internet Source	1%
7	<a href="http://repository.trisakti.ac.id">repository.trisakti.ac.id</a> Internet Source	1%
8	<a href="http://wassidikus.blogspot.com">wassidikus.blogspot.com</a> Internet Source	1%
9	<a href="http://www.jogloabang.com">www.jogloabang.com</a> Internet Source	1%

---

10	<a href="http://repositori.usu.ac.id">repositori.usu.ac.id</a> Internet Source	1 %
11	<a href="http://repository.unissula.ac.id">repository.unissula.ac.id</a> Internet Source	1 %
12	<a href="http://repo.jayabaya.ac.id">repo.jayabaya.ac.id</a> Internet Source	1 %
13	<a href="http://gresiabelgisdiansari.blogspot.com">gresiabelgisdiansari.blogspot.com</a> Internet Source	1 %
14	<a href="http://id.123dok.com">id.123dok.com</a> Internet Source	1 %
15	<a href="http://e-journal.unizar.ac.id">e-journal.unizar.ac.id</a> Internet Source	1 %
16	<a href="http://es.scribd.com">es.scribd.com</a> Internet Source	1 %
17	<a href="http://misbahulkhoironi.blogspot.com">misbahulkhoironi.blogspot.com</a> Internet Source	1 %
18	<a href="http://www.scribd.com">www.scribd.com</a> Internet Source	1 %
19	<a href="http://bphn.jdihn.go.id">bphn.jdihn.go.id</a> Internet Source	1 %

Exclude quotes  On

Exclude matches  < 1%

Exclude bibliography  On

