

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1. Perjanjian

a. Pengertian Perjanjian

Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang atau lebih tersebut saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, dari peristiwa tersebut timbulah suatu hubungan hukum baru antara dua orang atau lebih yang disebut dengan perikatan.⁴

Perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Bab II Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1313, perjanjian adalah suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disampingnya sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak sepakat untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa persetujuan dan perjanjian itu adalah sama artinya. Perkataan kontrak lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis.⁵

b. Syarat Sahnya Perjanjian

Berdasarkan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

⁴Subekti, Hukum Perjanjian, PT. Intermasa, Jakarta, 1979, h.1

⁵*Ibid*

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat-syarat subyektif karena mengenai orang-orang atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.⁶

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Adapun dua syarat dari perjanjian, yakni :

1) Syarat Subyektif

Mengenai subyek perjanjian dengan diperlakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti bahwa kedua pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya “cacat” bagi perwujudan kehendak tersebut.⁷

⁶Subekti, *Op. Cit.*, h.17

⁷Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001,

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian harus bersepakat, setuju atau seia sekata mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal-balik.⁸

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada asanya, setiap orang yang sudah dewasa atau akil baliq dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum. Pada pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian :

1. Orang-orang yang belum dewasa, dewasa adalah mereka yang belum mencapai usia genap 21 (dua puluh satu) tahun dan belum kawin;
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-
4. perjanjian tertentu.⁹

h.73

⁸Subekti, *Loc. Cit.*

⁹*Ibid*

2) Syarat Objektif

Terdiri dari syarat ketiga dan keempat karena kedua syarat tersebut mengenai objek perjanjian. Suatu perjanjian haruslah mempunyai objek (*bepaald onderwerp*) tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan bahwa objek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada.¹⁰

Syarat tentang barang tersebut berupa :

- a) Barang itu adalah barang yang diperdagangkan;
- b) Barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum antara lain jalan umum, pelabuhan, gedung-gedung umum, dan sebagainya tidaklah dapat dijadikan objek perjanjian;
- c) Dapat ditentukan jenisnya;
- d) Barang yang akan datang, berdasarkan pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian”
- e) Objek suatu perjanjian, berdasarkan pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi

¹⁰Mariam Darus Badruluzaman, *Op. Cit.*, h.79

halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.”

- f) Barang yang akan ada berdasarkan pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Tetapi tidaklah diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, atau pun untuk meminta diperjanjikan sesuatu hal mengenai warisan itu, sekalipun dengan sepakatnya orang yang nantinya akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok perjanjian itu.”

Syarat objektif tentang sebab-sebab yang halal dan bukan untuk sebab yang terlarang yang sudah dilarang dan ketentuannya dalam peraturan perundang-undangan maupun kesusilaan atau ketertiban umum.

c. Asas Hukum Perjanjian

1) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak terdapat pada pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian

harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Ketentuan ini dikatakan terbuka karena setiap orang atau pihak yang hendak membuat persetujuan atau perjanjian diberi kebebasan untuk membuat perikatan yang mengatur hubungan hukum mereka tentang apa saja, bentuk apa saja asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang. Selain memiliki sistem terbuka, hukum perikatan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga memiliki sifat sebagai hukum pelengkap (*aanvullend recht*), artinya bahwa pasal-pasal hukum perikatan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata boleh dikesampingkan oleh para pihak jika mereka menghendakinya. Dengan demikian, para pihak yang telah setuju untuk saling mengikatkan dirinya, diperbolehkan untuk mengatur sendiri kepentingan mereka dalam perikatan yang mereka buat. Ketentuan-ketentuan dalam hukum perikatan hanya berlaku sebagai kerangka hukum, dalam hal para pihak tidak memuat aturan-aturan sendiri didalam persetujuan yang dibuatnya itu.¹¹

2) Asas Konsensualisme

Konsensualitas didalam asas ini berarti bahwa suatu perikatan telah lahir pada saat kata sepakat antara para pihak, dan perikatan semacam ini sah tanpa memerlukan formalitas. Dengan kata lain, asas konsensualisme menitik beratkan kepada unsur saling menerima secara bulat dan menyetujui tanpa keberatan. Keberadaan asas ini menjadi sangat penting dalam perumusan perikatan, bahkan menjadi salah satu syarat sahnya persetujuan yang telah ditentukan pada pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.¹²

3) Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat

¹¹Fajar Sugianto, Hukum Kontrak, SETARA Press, Surabaya, 2014, h.7

¹²*Ibid.*, h.8

perjanjian. Jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian, apabila salah satu pihak melakukan ingkar janji (*wanprestasi*), maka hakim dengan keputusannya dapat memaksa agar para pihak yang melanggar untuk melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai perjanjian. Putusan dari pengadilan merupakan jaminan bahwa hak dan kewajiban para pihak memiliki perlindungan hukum.

4) Asas Itikad Baik

Asas itikad baik ini tercantum dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata alinea ketiga yaitu semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas ini merupakan asas para pihak, yaitu kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan dan kesepakatan dari para pihak.

5) Asas Kepribadian

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang melakukan dan membuat kontrak hanya untuk kepentingan perserorangan saja. Seperti yang terdapat pada pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan dirinya atas nama dirinya sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri”. Dalam ketentuan tersebut untuk mengadakan suatu perjanjian, harus untuk kepentingan dari dirinya sendiri. Serta yang terdapat pada pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata “Suatu perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya” perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.

Terdapat adanya pengecualian dari pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Lagipun diperbolehkan juga unntuk meminta ditetapkan suatu janji guna kepentingan seorang pihak ke tiga, apabila suatu penetapan janji, yang dibuat oleh seorang untuk dirinya sendiri, atau suatu pemberian yang dilakukan kepada seseorang, memuat suatu janji yang seperti itu. Siapa yang telah memperjanjikan sesuatu seperti itu, tidak boleh menariknya kembali, apabila pihak ketiga tersebut telah menyatakan hendak mempergunakannya.” Seseorang dapat melakukan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga dengan adanya suatu syarat yang ditentukan.

d. Prestasi dan Wanprestasi

1) Prestasi

Adalah suatu hal yang wajib dipenuhi oleh para pihak dalam suatu perjanjian. Menepati isi perjanjian, melunasi pelaksanaan perjanjian dengan sempurna dan segala isi, tujuan, dengan ketentuan sesuai dengan kehendak yang telah disetujui oleh para pihak. Berdasarkan Pasal 1234 Kitab Undang-undang Hukum Perdata “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak

berbuat sesuatu”. Setiap perikatan yang lahir dari perjanjian memuat seperangkat hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan atau ditepati oleh para pihak dinamakan sebagai prestasi.

2) Wanprestasi

Adalah seseorang atau salah satu dari para pihak dalam perikatan tidak melakukan prestasinya sama sekali, keliru prestasi, atau salah prestasi. Berdasarkan Yahya Harahap wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Seorang debitur disebutkan dan berada dalam keadaan wanprestasi, apabila dia dalam melakukan pelaksanaan perjanjian telah lalai sehingga “terlambat” dari jadwal waktu yang telah ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatutnya atau selayaknya.¹³

2. Perjanjian Kredit

a. Pengertian Kredit

Pengertian formal kredit perbankan di Indonesia terdapat dalam ketentuan Pasal 1 (11) Undang-Undang No. 10/1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7/1992 tentang Perbankan Pengertian Perjanjian Kredit, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan

¹³M. Yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung, 1986, h.60

atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

b. Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit adalah perjanjian yang dilakukan antara debitur dan kreditur yang melahirkan hubungan hutang piutang, dimana debitur mempunyai kewajiban untuk membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh kreditur, dengan berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak.

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat nyata. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah *accessoir*. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok, bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank dalam hal ini juga disebut sebagai kreditur kepada nasabah dalam hal ini juga disebut debitur.

c. Pihak dalam Perjanjian Kredit

Pihak-pihak yang terdapat pada perjanjian kredit yaitu :

(1) Debitur

Debitur adalah pihak atau para pihak yang menerima kredit dalam hal ini yang dapat bertindak adalah subyek hukum. Subyek hukum adalah suatu badan yang mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Subyek hukum terdiri dari manusia yang cakap hukum dan badan

hukum.

(2) Kreditur

Kreditur adalah pihak yang memberikan fasilitas kredit. Baik perbankan ataupun lembaga pembiayaan lain yang bukan bank.

d. Dilihat dari berdasarkan pembuatannya, perjanjian kredit dapat dimacamkan menjadi :

1) Perjanjian Kredit dibawah Tangan

Perjanjian kredit dibawah tangan adalah perjanjian kredit oleh bank kepada nasabahnya ang hanya dibuat di antara kreditur dan debitur tanpa notaris. Penandatanganan akta perjanjian kredit tanpa adanya saksi yang turut serta dalam membubuhkan tanda-tangannya.¹⁴

Perjanjian kredit dibawah tangan terdiri dari :

- a) Perjanjian kredit dibawah tangan biasa;
- b) Perjanjian kredit dibawah tangan yang dicatatkan di Kantor Notaris (*Waarmedking*);
- c) Perjanjian kredit dibawah tangan yang ditandatangani dihadapan Notaris bukan akta notariil (*Legalisasi*).

2) Perjanjian Kredit Notariil

Perjanjian kredit notariil adalah perjanjian kredit yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak dihadapan Notaris. Perjanjian kredit notariil merupakan perjanjian yang bersifat akta otentik.¹⁵

e. Unsur-unsur Perjanjian Kredit

¹⁴Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia*, PT. CITRA ADITYA BAKTI, Bandung, 1998, h.141

¹⁵*Ibid.*, h.143

Suatu pinjam-meminjam uang akan digolongkan sebagai kredit perbankan memenuhi unsur. Adanya penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang, bank merupakan penyediaan dana dengan menyetujui pemberian sejumlah dana, tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang dalam praktik perbankan. Adanya persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain, persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam dibuat oleh bank dengan pihak debitur dalam bentuk perjanjian kredit. Adanya kewajiban melunasi hutang sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian kredit, yang sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan. Adanya jangka waktu tertentu, jangka waktu tersebut ditetapkan pada perjanjian kredit yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Jangka waktu yang ditetapkan merupakan batas waktu kewajiban kreditur untuk menyediakan dana pinjaman dan mewujudkan kesempatan dilunasi kredit. Berdasarkan jangka waktu yang telah ditetapkan atas pemberian kredit, maka kredit perbankan dapat dibedakan atas kredit jangka pendek, kredit jangka menengah, kredit jangka panjang. Kredit jangka pendek kredit yang mempunyai jangka waktu maksimal dengan satu tahun, kredit jangka menengah kredit yang jangka waktu minimal satu tahun dan maksimal tiga tahun, kredit jangka panjang kredit yang memiliki jangka waktu diatas tiga tahun. Jangka waktu atas kredit ditetapkan berdasarkan kebijakan dari masing-masing bank. Serta pemberian bunga kredit terhadap suatu kredit satu bentuk pinjaman uang ditetapkan adanya pemberian bunga.¹⁶

3. Kapal

a. Pengertian

Kapal didalam Kamus Umum Bahasa Indonesia adalah perahu besar yang dijalankan dengan mesin yang digerakkan oleh asap dan dapat digunakan sebagai pengangkut.¹⁷

Kapal biasanya cukup besar untuk membawa perahu kecil seperti sekoci. Berdasarkan Undang-undang Nomor 17 tahun 2008 tentang Pelayaran pasal 1 angka 36 Kapal adalah kendaraan air dengan bentuk dan jenis tertentu, yang digerakkan dengan tenaga

¹⁶M.Bahsan, Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, h.76-78

¹⁷Poerwadarminta, Kamus Umum Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 2007, h.519

angin, tenaga mekanik, energi lainnya, ditarik atau ditunda, termasuk kendaraan yang berdaya dukung dinamis, kendaraan di bawah permukaan air, serta alat apung dan bangunan terapung yang tidak berpindah-pindah.

Kapal laut yang memenuhi syarat untuk dapat dibebankan hipotek, yakni berat kapal laut minimal 20 m³ (dua puluh meter kubik), selain itu adanya hak kebendaan serta kapal laut yang sudah dibukukan di Indonesia.

Berdasarkan Peraturan Menteri Perhubungan Nomor PM 13 tahun 2012 tentang Pendaftaran dan Kebangsaan Kapal pasal 1 angka 1 kapal adalah kendaraan air dengan bentuk dan jenis tertentu, yang digerakkan dengan tenaga angin, tenaga mekanik, ebergi lainnya, ditarik atau ditunda, termasuk kendaraan dibawah permukaan air, serta alat apung dan bangunan terapung yang tidak dipindah-pindah.

Mengenai alat apung dan bangunan terapung yang tidak berpindah-pindah diatur dalam penjelasan pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 51 tahun 2002 tentang Perkapalan, bahwa alat apung dan bangunan terapung.

b. Pendaftaran Kapal

Dasar Hukum pendaftaran kapal Pasal 314 Kitab Undang-undang Hukum Dagang alinea pertama kapal-kapal Indonesia yang berukuran paling sedikit dua puluh meter kubik isi kotor dapat

dibukukan dalam suatu register kapal menurut ketentuan yang akan ditetapkan dalam suatu undang-undang tersendiri.

Serta terdapat pada Peraturan Pemerintah Nomor 51 tahun 2002 tentang Perkapalan Bab V tentang Pendaftaran dan Kebangsaan Kapal Indonesia pasal 19 ayat (1) pendaftaran kapal meliputi pendaftaran hak milik, pembebanan hipotek dan hak kebendaan lainnya atas kapal, ayat (2) pendaftaran kapal dicatat dalam buku daftar kapal Indonesia terdiri dari daftar harian, daftar induk, dan daftar pusat. Pasal 20 ayat (1) pendaftaran kapal dilakukan ditempat yang telah ditetapkan oleh Menteri, ayat (2) pemilik kapal bebas memilih salah satu tempat pendaftaran kapal. Pasal 21 kapal dilarang didaftarkan apabila pada saat yang sama kapal itu masih terdaftar ditempat pendaftaran lain.

c. Tujuan Pendaftaran Kapal

- 1) Mewujudkan hubungan yang sungguh-sungguh antara kapal Dengan Indonesia sebagai negara bendera, agar dapat memperoleh surat tanda kebangsaan kapal sebagai legalitas mengibarkan bendera Indonesia sebagai bendera kebangsaan kapal;
- 2) Memberikan identitas yang jelas (fisik dan pemilik) kepada kapal sehingga dapat dibedakan satu sama lain;
- 3) Mencatat dan mengikuti terus menerus beban-beban, hak-hak tanggungan dan sebagainya yang melekat pada kapal yang bersangkutan;

- 4) Mencatat dan mengikuti terus menerus setiap perubahan yang terjadi atas kapal yang bersangkutan, baik nama, mesin maupun badan kapal;
- 5) Dapat dijadikan jaminan hutang (hipotek).

4. Jaminan

a. Pengertian Jaminan

Jaminan adalah kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi utangnya kepada kreditur yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman yang diterima debitur terhadap krediturnya.¹⁸

Jaminan merupakan suatu tanggungan yang dapat dinilai dengan uang, berupa kebendaan tertentu yang diserahkan oleh debitur terhadap kreditur sebagai akibat dari suatu hubungan perjanjian hutang piutang. Jaminan berfungsi sebagai sarana atau menjamin pemenuhan pinjaman atau hutang debitur seandainya tidak melakukan prestasinya atau wanprestasi. Ada 2 kategori jaminan yaitu :

1) Jaminan Perseorangan

Jaminan perseorangan menimbulkan hak-hak perseorangan, sehingga terdapat hubungan hukum secara khusus antara kreditur dan orang yang menjamin pelunasan hutang debitur.¹⁹

2) Jaminan Kebendaan

¹⁸Rachmadi Usman, Hukum Jaminan Keperdataan, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, h.66

¹⁹Irma Devita Purnamasari, Hukum Jaminan Perbankan, Kaifa, Bandung, 2014, h.4

Jaminan ini merupakan hak mutlak atas suatu benda tertentu berupa bagian dari harta kekayaan debitur atau penjamin, sehingga memberikan kedudukan *preference* yaitu kedudukannya diutamakan dari kreditur lain atas benda tersebut. Apabila kreditur wanprestasi, ada benda yang secara khusus untuk dijual oleh kreditur agar dapat melunasi hutang debitur.²⁰

Untuk menetapkan suatu bentuk pengikatan atas jaminan tertentu bergantung pada jenis bendanya yang terdiri dari :

- a) Benda tetap tidak bergerak. Contohnya : tanah dan benda-benda lain yang merupakan atas kesatuan dengan tanah tersebut, seperti bangunan, atau tanaman yang ditanam diatas tanah dan tidak mudah dipindahkan. Jenis benda tersebut akan dibebani dengan Hak Tanggungan sesuai dengan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan beserta benda-benda lain yang terdapat diatasnya.²¹
- b) Benda bergerak. Contohnya : mobil, motor, mesin, piutang dagang, saham, atau bahkan hak-hak atas kenikmatan, suatu barang tertentu, seperti hak sewa, tagihan piutang terhadap proyek yang sedang dikerjakan dan sebagainya. Benda tersebut biasanya dibebani dengan tiga jenis jaminan yaitu :

²⁰*Ibid*

²¹*Ibid*

- 1) Fidusia berdasarkan Undang-undang Nomor 42 tahun 1999;
 - 2) Gadai atas saham-saham;
 - 3) *Cessie* atas tagihan.²²
- c) Benda bergerak tetapi ukuran bersihnya melebihi 20 m³ (duapuluh meter kubik), seperti kapal laut, kapal motor, tongkang, dan kapal sejenis. Benda tersebut akan dibebani Hipotek.²³
- d) Benda yang didirikan diatas hak milik dari pihak lain, seperti bangunan yang didirikan diatas hak guna bangunan, hak milik pemerintah kota, pemilik tanah dan pemilik bangunan adalah subyek hukum yang berbeda. Jika tanah yang digunakan untuk mendirikan bangunan tersebut merupakan tanah berstatus dapat dibebani Hak Tanggungan. Namun, jika tanah tersebut berstatus tanah hak pakai yang tidak dapat dipindah tangankan, atau hak sewa yang tidak dapat dibebani hak tanggungan atau bisa juga pemilik tanah menolak untuk memberikan jaminan berupa hak tanggungan atas tanahnya, bangunan tersebut dapat dibebani jaminan fidusia atas bangunan.²⁴

b. Fungsi Jaminan

Adanya jaminan kebendaan, dimaksudkan untuk memberikan

²²*Ibid* h.5

²³*Ibid*

²⁴*Ibid*

perlindungan dan kepastian hukum baik debitur maupun kreditur. Fungsi jaminan bagi kreditur, dengan diikatnya hutang dengan jaminan kebendaan, akan memberikan kepastian hukum tentang pelunasan hutang debitur apabila debitur lalai prestasi atau wanprestasi dan juga dinyatakan pailit. Kebendaan jaminan akan memberikan kepastian hukum terhadap pihak kreditur bank ataupun lembaga keuangan lainnya, bahwa hutang debitur dengan bunganya akan dikembalikan dengan menguangkan kebendaan jaminan hutang debitur. Fungsi jaminan bagi debitur, menjamin ketenangan dan kepastian dalam berusaha, modal yang dimiliki debitur dapat mengembangkan bisnis atau usahanya. Apabila debitur tidak dapat melunasi hutang dan bunga, maka kreditur dapat melakukan eksekusi terhadap objek jaminan.²⁵

c. Jenis Jaminan

1) Jaminan Materiil

Jaminan materiil merupakan jaminan kebendaan, memberikan hak mendahului atas benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan.

2) Jaminan Imateriil

Jaminan imateriil merupakan jaminan perorangan, jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda tertentu, hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang.

d. Objek Jaminan Kredit

²⁵Rachmadi Usman, *Loc. Cit.*

Sebagaimana objek jaminan utang yang lazim digunakan dalam suatu utang-piutang, secara umum jaminan kredit perbankan dapat dikelompokkan menjadi tiga kelompok, yaitu barang bergerak, barang tidak bergerak, dan jaminan perorangan (penanggung utang). Berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, barang bergerak terdiri atas yang berwujud dan tidak berwujud.²⁶

Masing-masing kelompok jaminan kredit tersebut terdiri dari bermacam jenis dan nama yang kadang-kadang sulit untuk dirinci secara tegas. Barang bergerak yang berupa barang berwujud, misalnya, adalah sangat banyak jenisnya walaupun masih dapat dibedakan menjadi beberapa sub kelompok antara lain berupa barang perhiasan, surat berharga, kendaraan bermotor, perlengkapan rumah tangga, perlengkapan kantor, alat berat, alat transportasi laut dan sungai, alat transportasi udara, barang persediaan, barang dagangan, dan sebagainya.²⁷

Barang tidak bergerak dapat berupa tanah dan benda yang berada di atasnya. Barang tidak berwujud dapat berupa tagihan, piutang dan sejenisnya. Pengaitan dengan ketentuan perundang-undangan yang mengatur sesuatu objek jaminan kredit adalah untuk memperjelas jenisnya, sehingga bank dapat mempertimbangkan sesuai dengan

²⁶M.Bahsan, Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, h.108

²⁷*Ibid*

kebijakannya tentang jenis-jenis objek jaminan kredit.²⁸

5. Hipotek

a. Pengertian Hipotek

Hipotek adalah suatu hak kebendaan yang merupakan perjanjian *assesoir* (tambahan) dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan hutang, dan berobjekan benda tidak bergerak yang tidak diserahkan penguasaan atas benda tersebut kedalam kekuasaan kreditur, dan juga kepada pemegang hipotek diberikan hak preferensi untuk didahulukan pembayarannya dari kreditur lainnya. Sebagai suatu hak kebendaan, hipotek mengikuti bendanya (*droit de suite*) kemanapun benda tersebut dipindah tangankan.²⁹

Berdasarkan pasal 1 angka 12 Undang-undang Nomor 17 tahun 2008 tentang Pelayaran hipotek kapal adalah hak agunan kebendaan atas kapal yang terdaftar untuk menjamin pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain. Sedangkan pada pasal 1162 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Hipotek adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan suatu perikatan.

Sifat dari hak kebendaan lainnya adalah absolut, dalam arti hak tersebut dapat dipertahankan terhadap siapa saja. Pemilik hak kebendaan dapat menuntut siapapun yang mengganggu haknya,

²⁸*Ibid*

²⁹Munir Fuady, Hukum Jaminan Utang, Erlangga, Jakarta, 2013, h.164

karena setiap orang harus menghormati hak kebendaan tersebut.³⁰

Prinsip utama dari hipotek dapat disebutkan sebagai berikut :

- 1) Debitur harus memelihara objek jaminan hipotek dengan baik, tidak boleh dialihkan kepada pihak lain;
- 2) Kreditur pemegang jaminan hipotek adalah kreditur preferens;
- 3) Berlaku prinsip *droit de suite*. Suatu jaminan hipotek mengikuti benda yang menjadi objek jaminan kemanapun atau kepada siapapun benda tersebut berpindah;
- 4) Jaminan hipotek merupakan jaminan tambahan dengan konsekuensi antara lain :
 - a. Jaminan hipotek mengikuti perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian utang-piutang;
 - b. Apabila hutangnya hapus atau dibayar lunas, maka hipotek dihapus;
 - c. Apabila utang yang dijamin dengan hipotek tersebut beralih ke pihak lain, maka hipotek beralih juga;
- 5) Hak pemegang hipotek untuk mengeksekusi jaminan baru ada jika ada wanprestasi dari pihak debitur;
- 6) Jika hasil penjualan eksekusi barang objek jaminan hipotek melebihi jumlah utangnya, maka sisa hasil penjualan harus dikembalikan kepada pihak pemberi hipotek;
- 7) Pada prinsipnya, hipotek dapat diletakkan atas utang yang

³⁰*Ibid*

sudah ada;

- 8) Pada prinsipnya, hipotek dapat diikat hanya atas benda yang sudah ada;
- 9) Pemberi hipotek haruslah pihak yang memiliki titel kepemilikan atas objek jaminan hipotek;
- 10) Benda objek jaminan hipotek tidak dapat dipisah-pisah;
- 11) Objek jaminan hipotek tidak dapat dipecah-pecah atau digabung;
- 12) Berlaku asas publisitas, hipotek harus didaftarkan ke kantor pendaftaran agar dapat dilihat oleh publik;
- 13) Tidak boleh dieksekusi secara mendaku, benda objek jaminan hipotek tidak dapat langsung dieksekusi menjadi milik kreditur meskipun diperjanjikan seperti itu oleh para pihak.³¹

b. Syarat Suatu Kapal Dapat Dibebeani Hipotek

Tidak semua kapal dapat dijadikan hipotek, adapapun syarat-syarat sebagai berikut :

- 1) Kepemilikan kapal, apakah kepemilikannya dari perorangan atau berdasarkan badan hukum atau perseroan terbatas. Serta kewarganegaraan pemilik kapal;
- 2) Berat kapal lebih dari 20 m³ (dua puluh meter kubik), berdasarkan pasal 314 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Dagang kapal-kapal Indonesia, yang berukuran paling sedikit

³¹*Ibid* h.165

- 20 m³ (duapuluh meter kubik) isi kotor, dapat dibukukan didalam suatu register kapal menurut ketentuan-ketentuan yang akan ditetapkan dalam suatu undang-undang tersendiri;
- 3) Adanya hak kebendaan berdasarkan pasal 1175 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, hipotek hanya dapat diletakkan atas benda yang sudah ada;
 - 4) Kapal sudah dibukukan di Indonesia, didalam pasal 314 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Dagang telah ditentukan bahwa kapal-kapal yang dibukukan dalam register kapal dapat dibebani hipotek;
 - 5) Diberikan akta otentik, jaminan berupa hipotek kapal harus dibuat secara otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, yaitu pejabat pendaftar dan pencatatan balik nama kapal, tempat kapal didaftarkan. Notaris berwenang untuk membuat surat kuasa memasang hipotek (SKMH) kapal yang digunakan sebagai dasar untuk pembuatan akta hipotek kapal dihadapan pejabat pendaftar dan balik nama kapal pada kantor kesyahbandaran;
 - 6) Menjamin tagihan hutang pada pasal 1176 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dalam pengajuan hipotek kapal harus ada utang yang dijamin dengan pembebanan hipotek tersebut. Dalam akta hipotek, selain mencantumkan identitas kapal yang dijamin, juga dicantumkan data mengenai berapa besar

hutang yang dijamin dan berapa besar nilai penjaminan kapal tersebut.³²

c. Dasar Hukum Hipotek Kapal Laut

Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hipotek kapal laut dapat dilihat pada peraturan perundang-undangan berikut ini :

- 1) Pasal 1162-1232 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
- 2) Pasal 314-316 Kitab Undang-undang Hukum Dagang;
- 3) Undang-undang Nomor 17 tahun 2008 tentang Pelayaran;

d. Subyek dan Objek Hipotek Kapal Laut

Ada dua pihak yang terkait dalam perjanjian pembebanan hipotek kapal laut, yaitu pemberi hipotek dan penerima hipotek. Pemberi hipotek adalah mereka yang sebagai jaminan memberikan suatu hak kebendaan atas benda tidak bergerak, dengan suatu utang yang terikat pada hipotek. Penerima hipotek yaitu pihak yang meminjamkan uang, lembaga keuangan non bank atau lembaga perbankan.³³

Hipotek objeknya adalah benda tidak bergerak, yaitu pada objek kapal berdasarkan Pasal 60 ayat 1 Undang-undang Nomor 17 tahun 2008 tentang Pelayaran “Kapal yang telah didaftarkan dalam daftar kapal Indonesia dapat dijadikan jaminan utang dengan pembebanan hipotek atas kapal”. Pada objek pesawat terbang berdasarkan pasal 12

³²Irma Devita Purnamasari, *Op. Cit.*, h.128

³³Salim, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, PT. RajaGrafindo, Jakarta, 2004, h.200

ayat 1 Undang-undang Nomor 15 tahun 1992 tentang Penerbangan “Pesawat terbang dan helikopter yang telah mempunyai tanda pendaftaran dan kebangsaan Indonesia dapat dibebani hipotek”.

e. Hak dan kewajiban yang timbul dari hipotek

- 1) Hak kreditur untuk menjual kapal yang dibebani dengan hipotek berdasarkan pasal 1178 Kitab Undang-undang Hukum perdata “Segala janji dengan mana si berpiutang dikuasakan memiliki benda yang diberikan dalam hipotek adalah batal. Namun diperkenankanlah kepada si berpiutang hipotek pertama untuk, pada waktu yang diberikannya hipotek, dengan tegas minta diperjanjikan bahwa, jika uang pokok tidak dilunasi semestinya, atau jika bunga yang terutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatkan dimuka umum, untu mengambil pelunasan utang pokok, maupun bunga serta biaya, dari pendapatan penjualan itu”. Dalam hal debitur wanprestasi maka kreditur selaku pemegang hipotek atas kapal berhak untuk melakukan penjualan secara lelang dimuka umum atas kapal-kapal yang sudah dibebani denga hipotek. Hasil penjualan tersebut digunakan sebagai pelunasan kewajiban debitur kepada kreditur;
- 2) Kewajiban debitur untuk memperoleh persetujuan tertulis dari kreditur, dalam hal kapal tersebut akan disewa kepada pihak lain berdasarkan pasal 1185 Kitab Undang-undang Hukum Perdata “Jika akta dalam hipotek telah diletakkan, memuat janji secara

tegas, dengan mana si berutang dibatasi dalam kekuasaannya untuk menyewakan benda yang dibebani tanpa izin si berpiutang, maupun juga mengenai cara atau lamanya waktu untuk mana benda itu akan dapat disewakan, maupun juga mengenai pembayaran muka uang sewa, maka janji yang sedemikian itu tidak saja mengikat diantara pihak, tetapi juga akan dapat dimajukan terhadap si penyewa oleh si berpiutang yang telah menyuruh membukukan janji tersebut didalam register-register umum”.

- 3) Dalam hal kapal tersebut disewa oleh pihak lain, maka kreditur berhak untuk meminta agar penyewa mengetahui bahwa kondisi kapal tersebut sedang dibebani hipotek, dan yang bertindak selaku pemegang hipotek adalah kreditur bersangkutan. Penyewa juga harus menandatangani surat pernyataan yang menyatakan bersedia setiap saat mengosongkan dengan sukarela dan selanjutnya menyerahkan kapal tersebut dalam keadaan baik kepada kreditur, pada saat debitur melakukan wanprestasi;
- 4) Pembeli kapal yang dijual melalui lelang berhak meminta agar hipotek yang terdaftar pada kapal tersebut dihapuskan atau diroya berdasarkan pasal 1210 Kitab Undang-undang Hukum Perdata “Siapa yang telah membeli benda yang dibebani, baik pada suatu lelangan atas perintah hakim, maupun karena suatu penjualan secara sukarela dengan harga yang ditetapkan dalam uang, dapat

menuntut supaya persil yang dibeli itu dibebaskan dari segala beban hipotek yang melebihi harga pembelian, dengan mengindahkan aturan-aturan yang diberikan dalam pasal-pasal yang berikut. Pembersihan itu namun tak akan terjadi pada suatu penjualan suka rela, manakala para pihak secara tegastelah mengadakan persetujuan yang demikian pada waktu mengadakan hipotek, janji mana telah dibukukan didalam register-register umum. Janji yang demikian hanyalah dapat dibuat oleh orang berpiutang hipotek yang pertama”.

Pada waktu pembelian kapal dilakukan, maka hasil penjualan kapal tersebut biasanya sudah dapat digunakan untuk melunasi utang debitur kepada kreditur. Jika demikian, harus dilakukan proses roya sebagaimana halnya dengan proses roya pada hak tanggungan;

- 5) Debitur atau pemberi hipotek diwajibkan mengasuransikan kapal yang dibebani dengan hipotek. Dalam hal terjadi suatu keadaan kapal tersebut musnah ataupun rusak sehingga klaim atas asuransi tersebut keluar, maka pembayarannya merupakan hak kreditur. Klain asuransi tersebut yang nantinya akan digunakan untuk melunasi utang dibeitir kepada kreditur. Berdasarkan pasal 297 Kitab Undang-undang Hukum Dagang apabila dalam suatu hipotek antara si berhutang dan si berpiutang telah diperjanjikan bahwa jika timbul suatu kerugian yang menimpa persil yang

dipertanggungkan atau yang akan dipertanggungkan, uang-uang asuransi, sampai jumlah piutangnya ditambah dengan bunga yang terutang, akan menjadi gantinya hipotek tersebut, maka wajiblah si penanggung, kepada siapa janji tersebut telah diberitahukan, memperhitungkan ganti rugi yang harus dibayar itu dengan si berpiutang hipotek.³⁴

f. Perjanjian Hipotek sebagai Perjanjian *Assesoir* (Tambahan)

Sebagaimana perjanjian jaminan utang lainnya seperti perjanjian gadai, hak tanggungan, atau fidusia, hipotek merupakan suatu perjanjian yang *assesoir* (tambahan). Perjanjian *assesoir* (tambahan) tidak mungkin berdiri sendiri, tetapi mengikuti perjanjian lainnya yang merupakan perjanjian pokok. Dalam konteks ini, yang merupakan perjanjian pokok adalah perjanjian utang-piutang.³⁵

Konsekuensi dari perjanjian *assesoir* ini adalah bahwa jika perjanjian pokok tidak sah ataupun karena sebab apapun hilang berlakunya atau dinyatakan tidak berlaku, maka perjanjian *assesoir* dalam hal ini perjanjian hipotek secara hukum juga ikut batal. Semua perjanjian jaminan utang merupakan perjanjian yang *assesoir*. Termasuk didalam perjanjian *assesoir* yaitu :

1. perjanjian fidusia;
2. perjanjian gadai;
3. perjanjian hipotek;

³⁴Irma Devita Purnamasari, *Op. Cit.*, h.130

³⁵Munir Fuady, *Op. Cit.*, h.166

4. perjanjian hak tanggungan;
5. perjanjian jaminan pribadi;
6. perjanjian jaminan perusahaan;
7. perjanjian *cessie* piutang.³⁶

g. Asas-asas Hipotek

1) Asas *Publiciteit*

Yaitu asas yang mengharuskan bahwa hipotek itu harus didaftarkan, supaya diketahui oleh umum. Mendaftarkannya ialah kepada pegawai pembalik nama yaitu kepada Kantor Kesyahbandaran. Yang didaftarkan ialah akta dari hipotek itu.³⁷

2) Asas *Specialiteit*

Yaitu asas yang menghendaki bahwa hipotek hanya dapat diadakan atas benda-benda yang ditujukan secara khusus. Misalnya, benda yang dipakai sebagai tanggungan itu berwujud apa, dimana letaknya, berapa luas atau besarnya, dan lain-lainnya.³⁸

h. Janji Dalam Hipotek

Dalam suatu akta hipotek, dapat dibuat janji khusus, yaitu :

- 1) Janji untuk memberi kuasa kepada krediturnya untuk menjual sendiri benda jaminan hipotek dengan kekuasaan sendiri, atau disebut juga dengan istilah janji lelang (*veiling beding*), yang

³⁶*Ibid*

³⁷Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Hukum Perdata : Hukum Benda, Liberty, Yogyakarta, 1975, h.104

³⁸*Ibid*

terdapat pada pasal 1178 Kitab Undang-undang Hukum Perdata segala 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 minta diperjanjikan bahwa, jika uang pokok tidak dilunasi semestinya, atau jika bunga yang terutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatkan di muka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok, maupun bunga serta biaya, dari penjualan.³⁹

- 2) Janji untuk membatasi pihak debitur dalam menyewakan benda objek jaminan hipotek (*huurbeding*), yang terdapat pada pasal 1185 Kitab Undang-undang Hukum Perdata jika akta dalam mana hipoteknya telah diletakkan, memuat suatu janji secara tegas, dengan mana si berhutang dibatasi dalam kekuasaannya untuk menyewakan benda yang dibebani tanpa izin si berpiutang, maupun juga mengenai pembayaran muka uang sewa, maka janji yang sedemikian itu tidak saja akan mengikat diantara para pihak, tetapi juga akan dapat dimajukan terhadap si penyewa oleh si berpiutang yang telah menyuruh membukukan janji tersebut didalan register umum. Segala sesuatu dengan tidak mengurangi ketentuan pasal 1341

³⁹Munir Fuady, Op. Cit., h.167

yang jika ada alasan dapat dimajukan oleh semua orang berpiutang tak peduli apakah telah dibuat atau tidak telah dibuat sesuatu janji yang membatasi dalam hal menyewakan atau pembayaran dimuka.⁴⁰

- 3) Janji agar semua uang asuransi atas benda objek jaminan utang diberikan kepada kreditur (*asurantie beding*) yang terdapat pada pasal 297 Kitab Undang-undang Hukum Dagang apabila dalam suatu hipotek antara si berhutang dan si berpiutang telah diperjanjikan bahwa jika timbul suatu kerugian yang menimpa persil yang dipertanggungjawabkan atau yang akan dipertanggungjawabkan, uang-uang asuransi, sampai jumlah piutangnya ditambah dengan bunga yang terutang akan menjadai gantinya hipotek tersebut, maka wajiblah si penanggungjawab, kepada siapa janji tersebut telah diberitahukan, memperhentikan ganti rugi yang harus dibayar itu dengan si berpiutang.⁴¹
- 4) Janji untuk tidak dibersihkan (*beding van niet zuivering*) yang terdapat pada pasal 1210 Kitab Undang-undang Hukum Perdata siapa yang telah membeli benda yang telah dibebani, baik pada suatu lelangan atas perintah hakim, maupun karena suatu penjualan secara suka rela dengan suatu harga yang ditetapkan dengan uang, dapat menuntut siapapun persil yang

⁴⁰*Ibid* h.168

⁴¹*Ibid*

dibeli itu dibebaskan dari segala hipotek yang melebihi harga pembelian dengan mengindahkan aturan-aturan.⁴²

i. Hak Preferensi Dari Pemegang Hipotek

Hak preferensi adalah hak dari kreditur pemegang jaminan tertentu untuk terlebih dahulu diberikan haknya dibandingkan dengan kreditur yang lain atas pelunasan hutang diambil dari sisa penjualan barang jaminan hutang tersebut. Sama dengan hak jaminan lainnya seperti hak tanggungan, gadai, atau fidusia kepada pemegang hipotek diberikan preferensi. Hak preferensi didapat pada saat didaftarkan hipotek.⁴³

j. Kuasa Memasang Hipotek

Menurut pasal 1171 ayat 1 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ditentukan bahwa kuasa untuk memasang hipotek harus dibuat dengan akta otentik. Yang dimaksud dengan pemberian kuasa disini ialah memingat acara pemasangan atau pemberia hipotek itu tidak gampang, harus menurut formalitas tertentu, memakan waktu dan biaya, maka adakalanya untuk kredit-kredit yang diberikan, kreditur telah merasa terjamin bilamana telah mendapat kuasa dari debitur untuk memasang hipotek. Pemasangan hipotek itu kemudian baru dilaksanakan jika benar-benar diperlukan misalnya jika ada tanda-tanda bahwa debitur akan mengingkari janjinya tidak memenuhi kewajibannya, maka terhadap benda yang dijadikan jminan itu

⁴²*Ibid*

⁴³*Ibid* h.173

dipasang hipotek. Dengan istilah perbankan dilakukan pemasangan nyata.⁴⁴

Pemberian kuasa yang demikian harus disertai dengan penyerahan sertipikat tanah atau benda yang akan dibebani hipotek kepada kreditur untuk ditahan atau disimpan. Penyerahan yang demikian ini selain untuk keperluan kemungkinan pemasangan hipotek nanti juga diperlukan. Kedudukan kreditur sebelum dan setelah pemasangan hipotek ada perbedaan. Sebelum pemasangan hipotek kedudukan kreditur adalah sebagai kreditur *konkuren* biasa yang sama berhak dan bersaing dengan kreditur-kreditur yang lain. Sedang setelah pemasangan nyata hipotek terhadap benda jaminan, kreditur berstatus sebagai kreditur yang paling kuat pemenuhan piutangnya didahulukan dari piutang-piutang yang lain, dan didahulukan.⁴⁵

k. Akta Hipotek

Pengikatan hipotek dilakukan dengan akta hipotek, akta hipotek harus memenuhi syarat-syarat :

- 1) Berupa akta otentik Surat Kuasa Memasang Hipotek Kapal yang dibuat dihadapan notaris;
- 2) Dibuat dalam bahasa Indonesia;
- 3) Berisi sekurang-kurangnya identitas pihak pemberi hipotek, identitas pihak penerima hipotek, dicantumkan hari tanggal dan

⁴⁴Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op. Cit.*, h.113

⁴⁵*Ibid* h.114

jam pembuatan akta hipotek, data perjanjian pokok yang dijaminakan dengan hipotek, uraian mengenai benda yang menjadi objek hipotek, nilai penjaminan.⁴⁶

1. Asas Publisitas Dari Jaminan Hipotek

Salah satu ciri jaminan utang yang modern adalah terpenuhinya unsur publisitas. Maksudnya adalah bahwa semakin terpublikasi jaminan utang akan semakin baik, sehingga kreditur atau khalayak ramai dapat mengetahuinya atau mempunyai akses untuk mengetahui informasi penting di sekitar jaminan utang tersebut. Asas publisitas ini menjadi semakin penting terhadap jaminan-jaminan utang yang fisik objek jaminannya tidak diserahkan kepada kreditur, seperti jaminan hipotek atau fidusia.⁴⁷

Kewajiban pendaftaran jaminan hipotek ke Kantor Kesyahbandaran atau ke instansi yang berwenang merupakan salah satu perwujudan dari asas publisitas yang sangat penting ini. Dengan pendaftaram, diharapkan agar pihak debitur tidak dapat membohongi kreditur atau calon kreditur dengan menjaminkan kembali atau menjual objek jaminan hipotek tanpa sepengetahuan kreditur.⁴⁸

m. Sertipikat Hipotek dan Kekuatan Pembuktian

Sebagai bukti bahwa pemegang hipotek memiliki hipoteknya, maka diserahkan dokumen tersebut dengan sertipikat hipotek. Ketentuan-ketentuan mengenai sertipikat hipotek ini adalah :

⁴⁶Munir Fuady, *Op. Cit.*, h.167

⁴⁷*Ibid* h.172

⁴⁸*Ibid*

- 1) Diterbitkan oleh kantor pendaftaran yang berwenang;
 - 2) Sertipikat tersebut diserahkan kepada pemegang hipotek;
 - 3) Isi dari sertipikat hipotek antara lain adalah :
 - a) identitas pihak pemberi hipotek;
 - b) identitas pihak penerima hipotek;
 - c) tanggal dan nomor akta jaminan hipotek;
 - d) nama dan tempat kedudukan notaris yang membuat akta hipotek;
 - e) data perjanjian pokok yang dijaminan dengan hipotek;
 - f) uraian mengenai benda yang menjadi objek jaminan hipotek;
 - g) nilai penjaminan;
 - h) nilai benda yang menjadi objek jaminan hipotek.
- n. Terdapat irahi-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

Dengan irah-irah tersebut, jaminan hipotek *grosse* akta nya mempunyai kekuatan eksekutorial, yakni mempunyai kekuatan yang sama dengan suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan tetap. Karena sertipikat hipotek dikeluarkan oleh instansi yang secara hukum berwenang, maka sertipikat tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sebagai suatu akta otentik. Jika ada alat bukti sertipikat hipotek dan sertipikat tersebut adalah sah, alat bukti lain dalam bentuk apapun harus ditolak. Para pihak tidak cukup untuk

membuktikan adanya hipotek dengan misalnya, hanya mempertunjukkan akta hipotek yang dibuat oleh notaris.⁴⁹

o. Jangka Waktu Berlakunya Hipotek

Jangka waktu berlakunya hipotek kapal laut tergantung pada substansi perjanjian pokok atau perjanjian kredit yang dibuat antara debitur dengan kreditur. Menurut jangka waktu perjanjian kredit dapat digolongkan menjadi 3 macam yaitu, kredit jangka pendek, kredit jangka menengah, dan kredit jangka panjang berdasarkan Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 Jo Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan.⁵⁰

Kredit jangka pendek yaitu kredit yang berjangka waktu maksimum 1 (satu) tahun. Termasuk dalam kredit jangka pendek untuk tanaman musiman yang berjangka waktu lebih dari 1 (satu) tahun. Kredit jangka menengah berjangka waktu 1 (satu) sampai dengan 3 (tiga) tahun.⁵¹

Kredit modal kerja dapat diberikan oleh bank untuk membiayai kegiatan-kegiatannya, misalnya untuk membelikan bahan baku, upah buruh, dan suku cadang serta lainnya. Kredit yang berjangka panjang ini pada umumnya adalah kredit investasi yang bertujuan menambah modal perusahaan dalam rangka untuk melakukan rehabilitasi, pelunasan, dan pendirian proyek baru.

⁴⁹*Ibid* h.172-173

⁵⁰Salim, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, h. 212

⁵¹*Ibid*

Berdasarkan penggolongan tersebut maka, kredit dengan menggunakan hipotek kapal laut adalah kredit yang jangka waktunya selama 3 (tiga) tahun keatas. Karena untuk membiayai sebuah kapal atau rehabilitasinya memerlukan biaya yang besar.⁵²

p. Hapusnya Hipotek

Apabila terjadi hal-hal tertentu, maka hipotek dianggap oleh hukum telah hapus. Kejadian tersebut berdasarkan pasal 1209 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah hipotek hapus :

1. karena hapunya perikatan;
2. karena pelepasan hipoteknya oleh si berpiutang;
3. karena penetapan tingkat oleh hakim.

Hapusnya hipotek karena hapusnya perikatan pokok adalah konsekuensi logis dari karakter perjanjian hipotek, yang merupakan perjanjian tambahan (*assessoir*), yakni *assessoir* terhadap perjanjian pokoknya yang berupa perjanjian utang-piutang atau perjanjian yang menimbulkan utang-piutang. Jika perjanjian utang-piutang atau piutangnya lenyap karena alasan apapun, maka jaminan hipotek sebagai tambahan juga menjadi lenyap.

Begitu juga apabila terjadi pelunasan terhadap utang pada perjanjian pokoknya yang menjadi dasar, maka terhadap perjanjian tambahan atau *assessoir* akan mengikuti.

Hapusnya hipotek karena pelepasan hak atas hipotek oleh

⁵²*Ibid* h.213

pemegang hipotek juga wajar, mengingat pihak pemegang hipotek sebagai yang memiliki hak atas hipotek tersebut bebas untuk mempertahankan atau melepaskan haknya. Prosedur tertentu yang harus ditempuh manakal suatu hipotek hapus, dicoret pencatatannya dikantor tempat pendaftaran hipotek.

Selanjutnya kantor tempat pendaftaran hipotek menerbitkan surat keterangan yang menyatakan bahwa sertipikat hipotek yang bersangkutan sudah dicoret atau dinyatakan tidak berlaku lagi.

q. Pencoretan (Roya) Akta Hipotek Kapal Laut

Roya atas hipotek kapal laut kaitannya dengan pelunasan kredit oleh debitur. Apabila kredit sudah lunas, debitur mengajukan surat permohonan untuk dilakukan roya kepada pejabat pendaftar dan pencatat balik nama kapal yang menerbitkan akta hipotek.

Surat permohonan harus dilampirkan *grosse* akta hipotek asli. Bunyi dari catatan roya pada *grosse* akta hipotek asli adalah kredit yang telah dijamin dengan kapal laut telah dibayar lunas oleh debitur.

Roya yang dilakukan terhadap hipotek kapal bertujuan untuk mengetahui bahwa kapal tersebut sudah tidak lagi sebagai jaminan utang. Debitur telah melakukan prestasinya dan dapat menunjukkan etiked baik serta menghapus hipotek dari pada jaminan kapal dengan dilakukan pencoretan atau roya.