

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **1. Kesimpulan**

Berdasarkan analisis dan uraian mengenai permasalahan yang telah penulis bahas pada bagian sebelumnya, maka dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut :

- a) Hipotik merupakan hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan yang telah lahir terlebih dahulu, hal ini berarti Hipotik hanyalah sebagai perjanjian tambahan dari adanya perjanjian pokok yang telah ada sebelumnya. Hipotik itu sendiri memiliki hak kebendaan, yang berarti memiliki kedudukan yang diutamakan untuk pelunasan piutangnya. Pembebanan Hipotik yang telah memenuhi syarat pendaftaran membuktikan bahwa ada itikad baik dari para pihak pelaku perjanjian hipotik, karena berarti mereka telah mengetahui status tanah yang bersangkutan. Demikian pula dengan Hak Tanggungan, yang diatur dalam ketentuan Undang-undang No. 4 tahun 1996, Hak Tanggungan merupakan pengganti dari Hipotik sepanjang yang menyangkut tentang tanah dan juga ketentuan dari Credietverband, yang pengaturannya melulu mengenai tanah. Pada dasarnya Hak Tanggungan tidak memiliki perbedaan yang mendasar dengan Hipotik, beberapa ketentuan Hak

Tanggungjawab yang merupakan penyempurnaan Hipotik membuat Hak Tanggungan lebih menjamin kepastian hukum bagi pemegangnya.

- b) Pelaksanaan prinsip kehati-hatian oleh bank harus diterapkan secara sungguh-sungguh. Pelaksanaan prinsip kehati-hatian dalam peletakan jaminan kebendaan terutama yang berkaitan dengan tanah merupakan hal yang mutlak harus dilakukan oleh bank, agar mendapatkan perlindungan yang sempurna oleh hukum. Di sisi lain Sita jaminan merupakan upaya hukum atas terjaminnya keutuhan dan keberadaan harta yang disita sampai putusan dapat dieksekusi, agar gugatan tidak hampa pada saat putusan dijatuhkan. Berdasarkan ketentuan dalam pasal 199 HIR ditegaskan bahwa pembebanan sita jaminan harus dicatatkan dalam buku tanah di kadaster umum, yang berarti kantor pendaftaran tanah. Apabila antara sita jaminan dan jaminan kebendaan yang dimiliki oleh bank, terutama yang berkaitan dengan tanah, bersinggungan. Maka bank berhak mengajukan perlawanan pihak ketiga, karena berdasarkan penafsiran dari pasal 195 ayat (6) HIR dan pasal 378 serta 379 RV pemegang jaminan berhak mengadakan perlawanan bila obyek jaminannya dijadikan obyek sita. Hal yang paling pokok dalam menghadapi persoalan diatas adalah dengan melihat pada proses pendaftarannya, karena hanya pihak yang telah melaksanakan

prosedur pendaftaran sesuai peraturan yang berlakulah yang patut dilindungi. Hal ini dikarenakan pendaftaran di kantor pendaftaran tanah merupakan media pengumuman kepada masyarakat mengenai status tanah yang bersangkutan.

## 2. Saran

Dari beberapa ilustrasi yang telah diberikan, maka dapat dirumuskan saran yang nantinya dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi pihak-pihak terkait dalam upaya menyelesaikan persoalan semacam ini.

- a) Agar kedudukan pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditur preferen lebih terjamin maka hendaknya para pihak melakukan pendaftaran Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan sesegera mungkin dan menyempurnakannya menjadi Akta Pembebanan Hak Tanggungan. Hal ini bertujuan agar pemegang hak Tanggungan dapat berkedudukan sebagai kreditur preferen. Sehingga apabila terjadi sengketa dikemudian hari maka kedudukannya akan lebih terjamin.
- b) Prinsip kehati-hatian haruslah diterapkan oleh bank dalam memberikan kredit, terutama dalam hal penerimaan agunan terhadap kredit yang diberikan. Pembebanan jaminan kebendaan terutama yang berupa tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 4 tahun 1996, harus

pula diterapkan prinsip kehati-hatian dalam pembebanannya, yaitu dengan memeriksanya terlebih dahulu di kantor pertanahan dan untuk mencegah hal-hal seperti yang telah dialami dalam kasus-kasus Hipotik terdahulu, maka ada baiknya pula apabila sebelum pembebanan Hak Tanggungan, calon penerima Hak Tanggungan memeriksa status tanah yang bersangkutan di Pengadilan Negeri tempat tanah itu berada. Demikian pula dengan BPN, agar tidak terjadi kasus yang serupa lagi maka hendaknya apabila menerima pemberitahuan mengenai sita jaminan langsung mencatatkannya dibuku tanah yang bersangkutan. Hal ini bertujuan agar terwujudnya tertib administrasi pertanahan sehingga kepentingan para pihak dapat dilindungi dengan baik.

