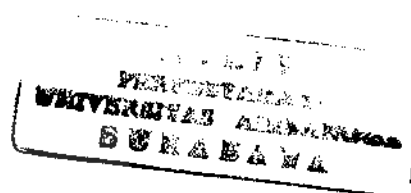


TESIS

KUASA MENJUAL SEBAGAI SARANA EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN MENURUT UU NO. 4/1996



TMK 28/57
Ang
k

Oleh:

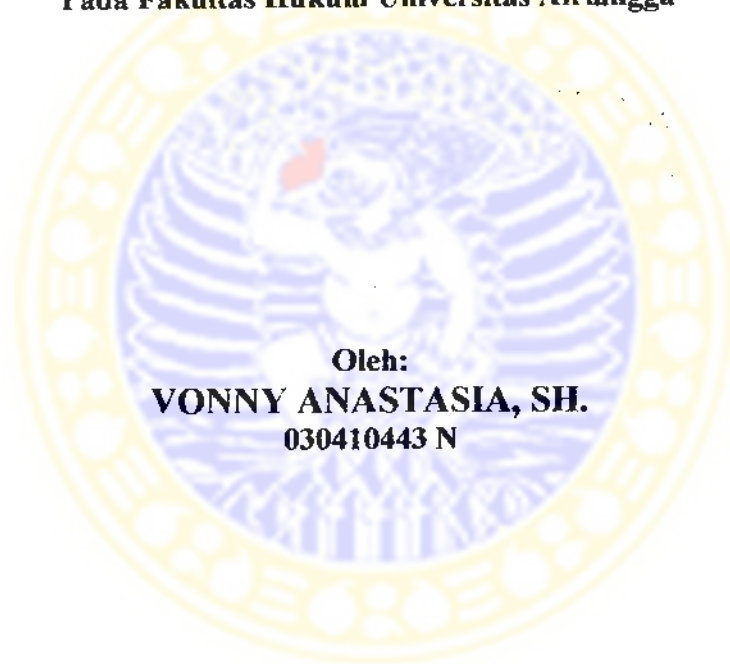
VONNY ANASTASIA, SH.
030410443 N

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2006

**KUASA MENJUAL SEBAGAI SARANA EKSEKUSI OBYEK
HAK TANGGUNGAN MENURUT UU NO. 4/1996**

TESIS

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Dalam Program Studi Magister Kenotariatan
Pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga**



Oleh:
VONNY ANASTASIA, SH.
030410443 N

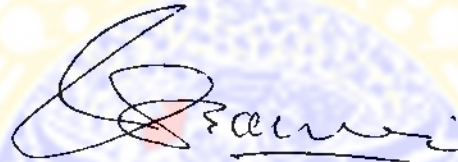
**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2006**

LEMBAR PENGESAHAN

**Tesis ini telah disetujui
pada hari Senin, tanggal 04 September 2006**

Oleh:

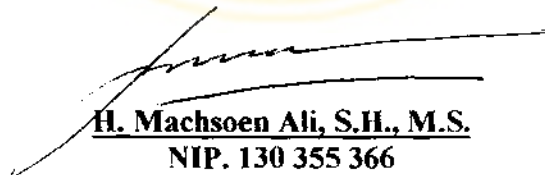
Dosen Pembimbing



Prof. DR. H.M. Isnaeni, SH., M.S.
NIP. 130 604 270

Mengetahui:

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya**



H. Machsoen Ali, S.H., M.S.
NIP. 130 355 366

Tesis ini telah diuji pada :

Hari : Kamis 24 Agustus 2006

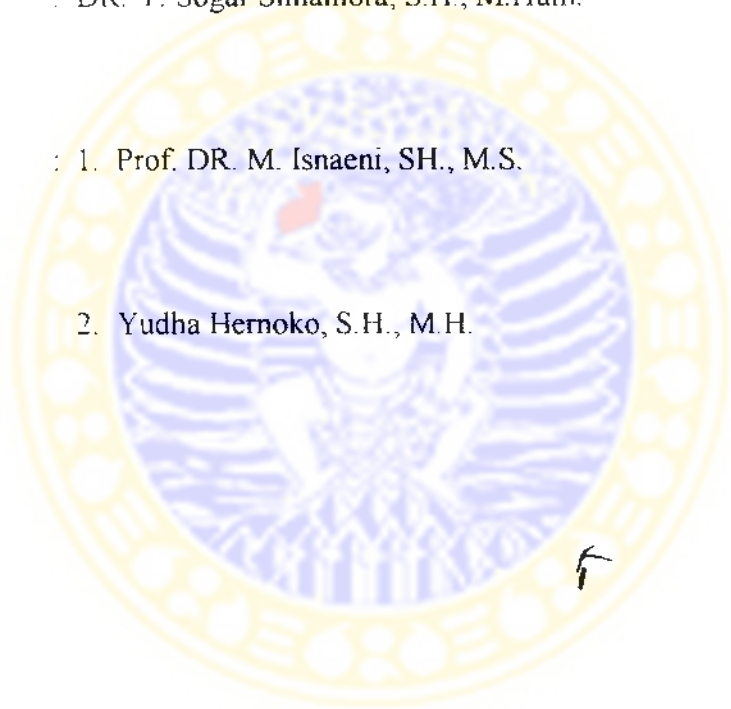
Pukul : 10.00 WIB.

PANITIA PENGUJI TESIS

Ketua : DR. Y. Sogar Simamora, S.H., M.Hum.

Anggota : 1. Prof. DR. M. Isnaeni, SH., M.S.

2. Yudha Hernoko, S.H., M.H.



KATA PENGANTAR

Puji syukur dan terima kasih penulis sampaikan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, berkat-Nya, penulis dapat menyusun dan menyelesaikan penulisan Tesis ini dengan judul “Kuasa Menjual Sebagai Sarana Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Menurut UU NO. 4/1996”.

Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang telah banyak membantu penulisan di dalam penyusunan Tesis ini. Ucapan terima kasih ini penulis tujukan kepada:

1. Prof. DR. M. Isnaeni, S.H.,M.S., selaku dosen pembimbing Tesis, terima kasih atas waktu dan perhatian serta arahan Ibu selama proses bimbingan Tesis ini.
2. DR. Y. Sogar Simamorang, SH.,M.Hum., Bapak Yudha Hernoko, SH.,M.H., selaku dosen-dosen penguji Tesis, terima kasih atas waktu yang diluangkan untuk menguji serta arahnya selama proses pengujian.
3. Dekan, Pembantu Dekan, dan para Dosen Program Magister Kenotariatan, dan seluruh staff serta pembantu akademik Fakultas Hukum Universitas Airlangga terima kasih atas kesempatan, ilmu, bantuan dan perhatian yang diberikan kepada penulis selama menuntut ilmu di Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
4. Khusus dan istimewa kepada kedua orang tua penulis yang telah membesarkan dan memberikan cinta dan kasih kepada penulis hingga saat ini.

5. Terima kasih kepada seluruh keluarga yang selalu memberikan bimbingan dan semangat bagi penulis dalam menghadapi berbagai masalah. Terima kasih atas dukungan moril maupun materiilnya.
6. Rekan-rekan Magister Kenotariatan Universitas Airlangga yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang telah banyak memberikan semangat dan motivasi bagi penulis untuk menyelesaikan Tesis ini.

Akhir kata, penulis berharap agar Tesis ini dapat bermanfaat bagi masyarakat, praktisi hukum, dunia akademis, dan peneliti-peneliti selanjutnya.



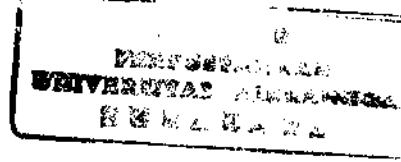
DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PENGESAHAN	
KATA PENGANTAR	
DAFTAR ISI	
BAB I : PENDAHULUAN	
1. Latar Belakang Masalah dan Rumusannya	1
2. Tujuan Penelitian	16
3. Manfaat Penelitian	16
4. Kajian Pustaka	17
5. Metode Penelitian	19
6. Pertanggungjawaban Sistematika	20
BAB II : KARAKTERISTIK KLAUSULA JUAL DALAM PERJANJIAN PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN	22
1. Hakekat Perjanjian Kuasa Sebagai Perjanjian Obligatoir	22
2. Klausula Kuasa Menjual Dalam Perjanjian Jaminan Kebendaan	34
3. Sifat Kuasa Menjual	52
BAB III : PENGATURAN KUASA MENJUAL DALAM UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN	55
1. Kerancuan Pasal 6 UUHT dan Penjelasanannya	55
2. Kuasa Menjual dalam UUHT Sebagai Parate Eksekusi yang Lahir Dari Perjanjian	76
3. Penjelasan Umum Angka 9 UUHT Mengaburkan Lembaga Parate Eksekusi	78

BAB IV : PENUTUP	81
1. Kesimpulan	81
2. Saran	82

DAFTAR BACAAN





BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah dan Rumusannya

Dalam rangka pembangunan ekonomi diperlukan tersedianya dana, yang salah satunya adalah dalam bentuk kredit yang diberikan oleh lembaga perbankan. Penyaluran kredit kepada pelaku usaha selaku debitur sarat dengan risiko kemacetan. Untuk mengurangi risiko kerugian dalam penyaluran kredit tersebut, maka diperlukan adanya lembaga jaminan sebagai sarana pengaman. Dalam UU Perbankan telah ditegaskan bahwa dalam menyalurkan kredit, bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan debitur dalam mengembalikan hutang (kredit) sebagaimana yang diperjanjikan. Sebenarnya undang-undang telah memberikan pengaman kepada kreditor dalam menyalurkan kredit kepada debitur, yakni dengan memberikan jaminan umum menurut Pasal 1131 dan 1132 B.W yang menentukan bahwa: semua harta kekayaan (kebendaan) debitur baik bergerak atau tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang baru akan ada menjadi jaminan atas seluruh perikatannya dengan kreditor. Apabila terjadi wanprestasi maka seluruh harta benda debitur dijual lelang dan dibagi-bagi menurut besar kecilnya piutang masing-masing kreditor.¹ Namun perlindungan yang berasal dari jaminan umum tersebut dirasakan masih belum memberikan rasa aman

¹ M. Khordin, *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*, Laksbang Resindo, Yogyakarta, 2005, h. 1.



kepada kreditor, sehingga dalam praktik penyaluran kredit, bank memandang perlu untuk meminta jaminan khusus terutama yang bersifat kebendaan.

Permintaan jaminan khusus kebendaan oleh bank dalam penyaluran kredit tersebut merupakan realisasi dari prinsip kehati-hatian bank sebagaimana ditentukan UU Perbankan. Jaminan kebendaan mempunyai posisi paling dominan dan dianggap strategis dalam penyaluran kredit bank. Jaminan kebendaan yang paling banyak diminta oleh bank adalah berupa tanah karena secara ekonomis tanah mempunyai prospek yang menguntungkan. Kelahiran hak tanggungan yang diatur dalam UU No. 5/1960 dan UU No. 4/1996 dirasakan dapat mengakomodasi kebutuhan lembaga perbankan sebagai upaya mengamankan kredit yang disalurkan kepada masyarakat. Perkembangan dunia perkreditan dapat memicu lajunya pembangunan dan pertumbuhan ekonomi nasional.

Salah satu fasilitas yang diberikan oleh UU HT adalah mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya jika pemberi hak tanggungan (debitur) tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan, demikian disebutkan dalam Penjelasan Umum angka 9 UUHT. Adapun mengenai tata cara eksekusi obyek hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 UUHT yang pada intinya memuat tiga cara, yaitu : (1) eksekusi berdasarkan janji untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri; (2) eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan; dan (3) eksekusi melalui penjualan obyek hak tanggungan secara di bawah tangan berdasarkan kesepakatan yang dibuat antara pemberi dan



pemegang hak tanggungan.²

Jadi, kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai tiga senjata yang dapat dipilih dalam mempercepat pelunasan piutang, yaitu eksekusi secara paksa dengan bantuan pengadilan, parate eksekusi dan penjualan di bawah tangan. Ketiga senjata tersebut digunakan jika debitur dianggap wanprestasi, yakni tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan. Apabila perjanjian kredit antara nasabah (debitur) dengan bank (kreditur) berjalan sesuai yang diperjanjian, maka keberadaan jaminan tidak menampakkan peran yang berarti. Lembaga jaminan baru mempunyai arti penting saat debitur wanprestasi kreditur pemegang hak jaminan mempunyai hak untuk mengeksekusi obyek jaminan secara paksa dengan bantuan pengadilan, yakni dengan menjual melalui pelelangan umum.

Dalam praktik perbankan debitur dikatakan wanprestasi jika tidak melaksanakan kewajiban membayar angsuran kredit sebagaimana yang telah diperjanjikan bersama. Menurut Pasal 1238 B.W jika dalam perikatannya telah dibuat suatu ketetapan, maka debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan. Jadi, eksekusi dapat dilaksanakan jika debitur sudah dianggap lalai dalam arti piutang yang dijaminan dengan hak jaminan khusus kebendaan tersebut telah dinyatakan matang untuk ditagih.

Di dalam perjanjian kredit (yang merupakan perjanjian pokok) yang dibuat oleh bank (kreditur) dengan nasabah (debitur) umumnya dicantumkan ketentuan

² *Ibid*, h 7

mengenai wanprestasi. Menurut Setiawan, hampir setiap perjanjian hutang piutang yang merupakan perjanjian pokok dari perjanjian pemberian jaminan (termasuk Hak Tanggungan) selalu mencantumkan pasal yang memuat *default clauses*, yaitu suatu kejadian atau peristiwa yang menyebabkan hutang tersebut jatuh tempo sebelum waktunya. Apabila bank secara sepihak telah menyatakan suatu kredit sebagai kredit macet, maka sejak saat itu perjanjian kredit menjadi *status quo*, dan tidak dibenarkan penambahan bunga atas kredit yang telah dinyatakan macet tersebut.³ Pada umumnya dunia perbankan menggunakan instrumen analisa yang terkenal dengan *the fives of credit* atau 5C atau 6C yaitu : 1) *character* (watak) adalah sifat dasar yang ada dalam hati seseorang, 2) *Capital* (modal) yaitu seseorang atau badan usaha yang akan menjalankan usaha atau bisnis sangat memerlukan modal untuk memperlancar kegiatan bisnisnya, 3) *Capacity* (kemampuan) yaitu seorang debitur yang mempunyai *character* atau watak baik selalu akan memikirkan mengenai pembayaran kembali hutangnya sesuai waktu yang ditentukan, 4) *Collateral* (jaminan) yang berarti harta kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna menjamin kepastian pelunasan hutang jika dikemudian hari tidak melunasi hutangnya dengan jalan menjual jaminan dan mengambil pelunasan dari penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan itu, 5) *condition of economy* (kondisi ekonomi) adalah situasi ekonomi pada waktu dalam jangka waktu tertentu dimana kredit itu diberikan oleh bank kepada pemohon.⁴

³ *Ibid*, h. 9.

⁴ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2004, h. 93-94.

Oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku di negara kita, pada dasarnya jenis-jenis jaminan kredit terdiri dari jaminan perorangan dan jaminan kebendaan.

Hak jaminan perorangan timbul dari perjanjian jaminan antara kreditur (bank) dan pihak ketiga. Perjanjian jaminan perorangan merupakan hak relatif, yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu yang terikat dalam perjanjian. Dalam perjanjian jaminan perorangan pihak ketiga bertindak sebagai penjamin dalam pemenuhan kewajiban debitur, berarti perjanjian jaminan perorangan merupakan janji atau kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban debitur apabila debitur ingkar janji (wanprestasi). Dalam jaminan perorangan tidak ada benda tertentu yang diikat dalam jaminan sehingga tidak jelas benda apa yang mana milik pihak ketiga yang dapat dijadikan jaminan apabila debitur ingkar janji (wanprestasi). Dengan demikian, para kreditur pemegang hak jaminan perorangan hanya berkedudukan sebagai kreditur pemegang hak jaminan perorangan hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren saja. Apabila terjadi kepailitan pada debitur maupun penjamin (pihak ketiga), berlaku ketentuan jaminan secara umum yang tertera dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 B.W.⁵ Kekayaan tersebut dapat merupakan kekayaan debitur sendiri atau kekayaan orang ketiga, penyendirian atas benda objek jaminan dalam perjanjian jaminan kebendaan adalah untuk kepentingan dan keuntungan kreditur tertentu yang telah memintanya, sehingga memberikan hak atau

⁵ H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, h. 210.

kedudukan istimewa kepada kreditur tersebut. Kreditur tersebut mempunyai kedudukan sebagai kreditur preferen yang didahulukan dari kreditur lain dalam pengambilan pelunasan piutangnya dari benda objek jaminan, bahkan dalam kepailitan debitur ia mempunyai kedudukan sebagai kreditur separatis. Jaminan kebendaan dengan mempunyai berbagai kelebihan, yaitu sifat-sifat yang dimilikinya, antara lain sifat absolut di mana setiap orang harus menghormati hak tersebut, memiliki *droit de preference*, *droit de suit*, serta asas-asas yang terkandung padanya, seperti asas spesialisitas dan publisitas telah memberikan kedudukan dan hak istimewa bagi pemegang hak tersebut/kreditur, sehingga dalam praktek lebih disukai pihak kreditur daripada jaminan perorangan. Jaminan kebendaan adalah jaminan berupa harta kekayaan, baik benda maupun hak kebendaan, yang diberikan dengan cara pemisahan bagian dari harta kekayaan, baik dari si debitur maupun dari pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada pihak kreditur, apabila debitur yang bersangkutan cidera janji (*wanprestasi*). Menurut sifatnya, jaminan kebendaan ini terbagi dua, yaitu :

- a. Jaminan dengan benda berwujud (*materiel*); dan
- b. Jaminan dengan benda tidak berwujud (*imateriel*).⁶

Benda berwujud, dapat berupa benda/barang bergerak dan atau benda/barang tidak bergerak. Sedangkan benda/barang tidak berwujud yang lazim diterima oleh bank sebagai jaminan kredit adalah berupa hak tagih debitur terhadap pihak ketiga.

⁶ *Ibid*, h 213-214.

Barang bergerak yang lazim diterima sebagai jaminan kredit oleh bank dapat berupa kendaraan bermotor, logam mulia, stok barang, dan sebagainya yang dapat dinilai, baik secara kuantitatif maupun kualitatif. Sedangkan barang tidak bergerak yang lazim diterima sebagai jaminan kredit oleh bank dapat berupa tanah bangunan, kapal berukuran 20 m³ (dua puluh meter kubik) ke atas dan lain-lain termasuk mesin-mesin pabrik yang melekat dengan tanah. Pembagian barang bergerak dan tidak bergerak tersebut di atas diatur dalam ketentuan Pasal 506 sampai dengan Pasal 518 B.W.

Sehubungan dengan kenyataan yang ada saat ini bahwa tanah-tanah dan benda-benda khususnya bangunan di atasnya merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, maka apabila bank akan menerima tanah sebagai jaminan kredit, benda-benda yang berada di atas tanah tersebut harus diminta pula sebagai jaminan atas kredit tersebut.

Dalam praktek, benda-benda tersebut biasanya adalah bangunan, baik rumah maupun kantor yang digunakan oleh perusahaan-perusahaan yang dibiayai.

Pada sisi lain, peraturan perundang-undangan kita yang ada saat ini, baik Undang-Undang Pokok Agraria maupun Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang rumah Susun (UURS), juga memberikan kemungkinan perbedaan pemegang hak antara tanah dan bangunan yang ada di atasnya. Dengan demikian, apabila bank akan menerima bangunan sebagai jaminan kredit, ada beberapa hal yang harus diperhatikan oleh aparat perkreditan bank, antara lain :

- Bukti pemilikan atau pemegang hak atas bangunan tersebut apakah hak milik sesuai dengan pemilik tanahnya, atau apakah hak pakai atas tanah hak milik, atau bahkan hak sewa atas bangunan. Untuk amannya bank, hanya bangunan yang pemilikannya sesuai dengan pemilik tanahnya, sehingga jaminan kredit tersebut tidak tersangkut dengan kepentingan pihak ketiga lainnya.
- Harus dimintakan Izin Mendirikan bangunan (IMB)-nya, selain berhubungan dengan kepemilikan bangunan, hal ini juga berhubungan dengan kesesuaian peruntukan tanah tempat di mana bangunan tersebut berdiri.

Apabila suatu bangunan tidak sesuai dengan peruntukan tanahnya, yang telah ditetapkan dengan rencana tata kota, akan berakibat dibongkarnya bangunan tersebut.

Untuk menerima tanah sebagai jaminan kredit, pertama-tama harus dilihat adalah jenis hak atas tanah tersebut, mengingat begitu banyak jenis-jenis hak atas tanah yang ada di negara ini. Mengenai jenis-jenis hak atas tanah tersebut dapat dilihat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria. Pentingnya mengetahui jenis hak atas tanah yang akan dijamin tersebut adalah agar dapat dinilai dengan benar serta dapat mengantisipasi risiko-risiko yang mungkin timbul di kemudian hari apabila terjadi kemacetan atas kredit yang telah diberikan. Adapun jenis-jenis hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria tersebut adalah sebagai berikut:

1. Hak milik

Yaitu hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, serta dengan mengingat bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

2. Hak guna usaha

Yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan dan diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit lima hektar serta dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

3. Hak guna bangunan

Yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan milik sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun serta dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

4. Hak pakai

Yaitu hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikan atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, serta segala

sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.

5. Hak sewa

Yaitu hak untuk mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

6. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan

Yaitu hak-hak yang hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur oleh peraturan pemerintah.

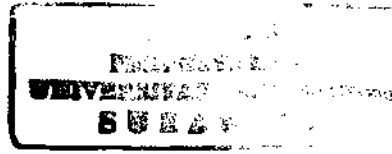
7. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas.

Hak-hak tersebut yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara, seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

Jika melihat dari semua jenis hak-hak atas tanah tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa untuk pengamanan atas jaminan kredit, bank seyogyanya hanya akan mempertimbangkan untuk menerima hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan sebagai jeminan kredit. Hal ini dengan melihat bahwa hanya ketiga jenis hak tersebut yang secara tegas disebutkan kemungkinan dapatnya beralih dan dialihkan. Namun demikian, melihat perkembangan dan persaingan antarbank saat ini, tidak sedikit bank yang berani menerima jenis hak atas tanah di luar ketiga jenis hak atas tanah tersebut, bahkan terhadap tanah-tanah yang tidak jelas kepemilikannya, yaitu berupa tanah kavling dan tanah garapan. Walaupun secara

yuridis formal, bank akan menghadapi banyak risiko apabila menerima tanah yang tidak jelas jenis hak dan status kepemilikannya.

Kelahiran UUHT juga dirasakan dapat menciptakan iklim per-kreditasi yang kondusif dan sehat, karena peraturan perundang-undangan sebelumnya dianggap tidak mampu memberikan rasa aman (termasuk lembaga jaminan atas tanah yang ada sebelumnya, yakni hipotik dan *credietverband*). Salah satu persoalan yang sering muncul berkaitan dengan lembaga jaminan atas tanah sebelum hak tanggungan adalah rumitnya eksekusi obyek hak jaminan, karena memakan waktu lama, biaya tinggi dan hasil yang tidak menjanjikan. Kondisi demikian jelas tidak menguntungkan bagi lembaga perbankan yang dalam kinerjanya selalu mengutamakan efisiensi dengan menghindari ekonomi biaya tinggi (*high cost economy*). Kendati telah dibentuk UUHT namun masih terdapat beberapa persoalan yang perlu diselesaikan, yakni sinkronisasi antara peraturan yang mengatur eksekusi dalam UUHT namun masih terdapat beberapa persoalan yang perlu diselesaikan, yakni sinkronisasi antara peraturan yang mengatur eksekusi dalam UUHT sebagai hukum materil dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 224 H.I.R / 258 R.Bg sebagai hukum formil. Sinkronisasi hukum itu diperlukan karena hingga saat ini masih terdapat persoalan berkaitan dengan perbedaan penafsiran mengenai kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan jika dikaitkan dengan Pasal 224 H.I.R/258 R.Bg yang menganut pandangan sempit, yakni hanya membatasi pada grosse akta hipotik dan akta pengakuan hutang saja yang dapat dieksekusi secara paksa atas bantuan pengadilan.



Mahkamah Agung RI juga berpendapat bahwa Pasal 224 H.I.R bersifat limitatif, yaitu bahwa grosse akta yang mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim “hanyalah” grosse akta hipotik dan grosse akta notariil yang berisi pengakuan hutang (vide Putusan MA No. 1520 K/Pdt/1984).⁷

Di sisi lain dalam hukum perdata formil ditentukan bahwa eksekusi pada dasarnya adalah tindakan melaksanakan atau menjalankan putusan pengadilan. Salah satu prinsip yang terkandung dalam hukum eksekusi adalah eksekusi hanya dijalankan terhadap putusan tersebut tidak dapat diajukan upaya hukum biasa (banding dan kasasi). Di samping itu, suatu eksekusi dilakukan secara paksa, yakni dengan bantuan pengadilan. Apabila terhadap suatu putusan pihak lawan berkenan menjalankan (mencukupi) isi putusan secara sukarela, maka tidak diperlukan tindakan eksekusi. Tindakan eksekusi baru diperlukan jika pihak yang kalah tidak mau memenuhi putusan secara sukarela.⁸ Eksekusi dilakukan atas perintah dan di bawah pengawasan Ketua Pengadilan Negeri. Kewenangan menjalankan eksekusi mutlak berada di tangan pengadilan negeri yang menjatuhkan putusan pada tingkat pertama. Meski yang hendak dieksekusi adalah putusan Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung, namun kewenangan menjalankan putusan tetap ada pada Pengadilan Negeri yang pertama menjatuhkan putusan. Agar suatu putusan dapat

⁷ M. Kholidin, *Op.Cit.*, h. 3.

⁸ *Ibid*

dijalankan secara paksa kepada pihak yang kalah maka pada kepala putusan tersebut harus tercantum kata-kata "*Demi Keadilan Berdasarkan Tuhan Yang Maha Esa*".⁹

Di samping putusan hakim, suatu grose akta notariil oleh undang-undang juga dipersamakan dengan putusan hakim sehingga dapat dilaksanakan secara paksa jika tidak dipenuhi secara sukarela oleh para pihak. Menurut Tan A Sioe grose akta notaris kekuatannya sama dengan putusan hakim, sehingga mempunyai daya eksekusi atau *executoriale cracht*. Grose akta tersebut dapat digunakan untuk menjual lelang barang milik debitur tanpa harus melalui proses pengadilan dengan segala konsekuensinya seperti banding dan kasasi. Pemegang grose dapat meminta kepada pengadilan agar barang milik debitur tanpa harus melalui proses pengadilan dengan segala konsekuensinya seperti banding dan kasasi. Pemegang grose dapat meminta kepada pengadilan agar barang milik debitur dieksekusi dan dijual lelang.¹⁰

Grose adalah salinan dari suatu akta, suatu tulisan yang diberikan kepada yang berkepentingan. Grose merupakan salinan dari suatu minuta yang ada pada pejabat yang bersangkutan. (*Grose is het voor de belanghebbende bestemde, eerst uitgegeven afschrift van een geschrift (akte), in tegenstelling tot de minuut, die onder de betrokken ambtenaar verblift*). Menurut G.H.S Lumban Tobing grosse akta adalah salinan atau (secara pengecualian) kutipan akta yang di atasnya memuat suatu kalimat berbunyi "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*", dan di

⁹ *Ibid.*, h. 3

¹⁰ *Ibid.*, h. 4

bawahnya dicantumkan kata-kata "*Diberikan Sebagai Grosse Pertama*" dengan menyebut nama dari orang yang atas permintaannya grosse itu diberikan dan tanggal pemberiannya.¹¹

Senada dengan kedua pendapat di atas, Iskandar Ocripkartawinata juga berpendapat bahwa yang dimaksud dengan grosse adalah suatu salinan atau petikan dalam bentuk eksekutorial sebagaimana yang diatur dalam Pasal 41 P.J.N yang dibuat untuk dapat melakukan eksekusi tanpa melalui pengajuan perkara. Pendapat lain yang disampaikan oleh Imam Radjo Mulano menyatakan bahwa grosse adalah salinan dari suatu akta otentik yang diperbuat dalam bentuk yang dapat dilaksanakan, karena pada bagian kepalanya memuat kata-kata "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhan Yang Maha Esa*".¹²

Fungsi grosse akta sebagai alas eksekusi berdasarkan Pasal 224 H.I.R diganti dengan sertifikat hak tanggungan. Dalam UUHT terdapat ketentuan bahwa sertifikat hak tanggungan mempunyai irah-irah dengan kata-kata "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhan Yang Maha Esa*". Berdasarkan titel eksekutorial tersebut sertifikat hak tanggungan diberi kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Sertifikat hak tanggungan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah (Pasal 14 ayat 2

¹¹ *Ibid.*

¹² *Ibid.*, h. 5.

dan 3 UU No.4/1996).¹³

Oleh karena fungsinya adalah sebagai tanda bukti atas sesuatu hak (atas tanah), maka pada sertifikat tidak perlu diberi eksekutorial dan tidak dapat disamakan dengan putusan pengadilan, meski hal itu ditentukan dengan undang-undang sekalipun. Di samping itu, di dalam sertifikat biasanya hanya berisi pernyataan konstitutif dari pejabat yang menerbitkan sertifikat yang menerangkan mengenai jenis hak dan nama pemegang haknya. Pernyataan konstitutif itu berlaku sejak sertifikat diterbitkan oleh pejabat tersebut tanpa memerlukan tindakan eksekusi.¹⁴

Pencantuman titel eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan berdasarkan UU No. 4/1996 bertentangan dengan prinsip hukum eksekusi. Bahwa H.I.R sebagai peraturan hukum formil (hukum acara perdata), termasuk di dalamnya mengatur eksekusi, telah menentukan secara limitatif mengenai dokumen atau akta selain putusan pengadilan yang dapat dieksekusi secara paksa, namun kemudian oleh UU No. 4/1996 ditambahi lagi, yaitu Sertifikat Hak Tanggungan. Padahal, UU No. 4/1996 merupakan peraturan hukum materil, sedang ketentuan formilnya (khusus mengenai eksekusi) tetap mengacu pada Pasal 224 H.I.R dan 258 R.Bg.¹⁵

Dengan pertimbangan di atas mendorong penulis untuk menyusun Thesis dengan judul **“Kuasa Menjual Sebagai Sarana Eksekusi Obyek Hak tanggungan**

¹³ *Ibid.*

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ *Ibid.*

Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996”.

Berdasarkan dari apa yang diuraikan sebagaimana tersebut di atas, maka Rumusan permasalahan yang akan dikaji dalam tesis ini adalah:

- a. Apa karakteristik klausula kuasa menjual dalam perjanjian pembebanan hak tanggungan?
- b. Bagaimana pengaturan kuasa menjual dalam UUHT?

2. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui apa saja yang menjadi karakteristik klausula kuasa menjual dalam perjanjian pembebanan hak tanggungan.
- b. Untuk mengetahui bagaimana pengaturan kuasa menjual dalam UUHT.

3. Manfaat Penelitian

- a. Sebagai salah satu syarat akademis guna memperoleh gelar studi Magister Kenotariatan.
- b. Untuk membelikan sumbangan pemikiran dari kesempurnaan suatu peraturan perundang-undangan, khususnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

4. Kajian Pustaka

Bank dalam menjalankan usaha memberikan kredit kepada debitor menerapkan prinsip kehati-hatian sebagaimana pasal 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (UU Perbankan). Penerapan prinsip kehati-hatian tersebut diwujudkan oleh bank yaitu hanya memberikan kredit jika ada kepastian atas kesanggupan debitor mengembalikan pinjamannya sebagaimana pasal 8 UU Perbankan beserta penjelasannya.

Pengamanan kredit tersebut dilakukan oleh bank dengan menganjurkan debitor untuk menyerahkan barang miliknya yang dibebani sebagai jaminan kredit. Bagi barang-barang tidak bergerak berupa hak atas tanah yang dibebani sebagai jaminan kredit dengan hak tanggungan, ketika debitor ingkar janji atau wanprestasi bank tidak dapat dengan sendirinya menjual hak atas tanah yang dibebani dengan hak tanggungan tersebut, kecuali dijanjikan.

Dalam perjanjian pemberian kuasa pihak pemberi kuasa memberikan kuasa kepada penerima kuasa untuk dan atas nama pemberi kuasa menjalankan suatu urusan. Mengenai untuk dan atas nama, Wirjono Prodjoikoro mengemukakan bahwa "kata-kata atas nama yaitu bahwa pihak yang diberi kuasa, bertindak secara mewakili pihak yang memberi kuasa. Juga ada sepakat bahwa soal pemberian kuasa dan soal perwakilan adalah dua hal tersendiri yang tidak selalu berada bersama-sama pada

suatu perhubungan hukum".¹⁶ Hal ini berarti bahwa penerima kuasa menjalankan kuasanya untuk dan atas nama pemberi kuasa.

Suatu perjanjian kredit kepada setiap debitor sudah menjadi suatu keharusan bagi setiap bank untuk membuat perjanjian kredit secara tertulis. Perjanjian mana biasanya dibuat secara di bawah tangan atau secara notariil yang dibuat dan ditandatangani dihadapan seorang notaris sebagai pejabat umum. Fungsinya dari adalah sangat penting, agar ada suatu keteraturan administrasi bank, dan yang lebih penting adalah perjanjian kredit tersebut kelak akan dijadikan suatu alat bukti sempurna dalam proses pembuktian yang penyelesaiannya dilakukan dengan cara litigasi di pengadilan.

Perjanjian kredit yang dibuat secara tertulis oleh debitor dan kreditor, maka dalam tata cara pembuatannya tentu mengacu kepada hukum perjanjian yang diatur dalam B.W, khususnya pada pasal 1313 B.W yang menyebutkan bahwa perjanjian adalah perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Sahnya suatu perjanjian sesuai Pasal 1320 B.W adalah :

1. Sepakat mereka untuk mengikatkan diri,
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian,
3. Mengenai suatu hal tertentu,
4. Suatu sebab yang halal.

¹⁶Wirjono Prodjodikoro. *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*. Sumur Bandung. Jakarta. 1991, h. 151.

Syarat pada bagian 1 dan 2 disebut syarat subjektif, karena syarat-syarat tersebut langsung mengenai orang atau subjek yang membuat perjanjian. Apabila salah satu syarat subjektif ini tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum artinya batal sejak semula. Jadi dianggap tidak pernah ada perjanjian.

Pencantuman klausula "janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri", kiranya perlu kita dahului dengan pembahasan mengenai, apa sebenarnya maksud dan kegunaan janji seperti itu. Dalam keadaan normal kalau tidak terkait masalah janji seperti tersebut di atas maka kalau debitur wanprestasi, kreditur akan berupaya mengambil pelunasan atas tagihannya dengan menggugat debitur di pengadilan, untuk mendapatkan keputusan yang membenarkan kedudukan keputusan yang memenangkan dirinya mempunyai kekuatan yang tetap, bisa melaksanakan eksekusi benda jaminan.

5. Metode Penelitian

a. Pendekatan Masalah

Tipe penelitian dalam tesis ini adalah tipe penelitian hukum normatif. Pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah *statute approach*. *Statute approach* artinya permasalahan yang dirumuskan dalam tesis ini dikaji, disoroti dan dipecahkan sesuai peraturan yang berlaku. Dalam hal ini adalah BW, Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Terkait Dengan Tanah, Undang-Undang Perbankan, dan peraturan-peraturan yang terkait lainnya.

b. Bahan Hukum

Bahan Hukum yang diperoleh berupa bahan hukum primer yaitu *Burgerlijk Wetboek* Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan permasalahan. Bahan hukum sekunder berwujud pendapat para sarjana.

c. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terkumpul dihimpun dan dikelompok-kelompokkan, untuk kemudian dianalisa guna memecahkan masalah.

6. Sistematika Penulisan

Bab Pertama Pendahuluan, merupakan langkah awal dari penulisan tesis ini yang berisi gambaran umum permasalahan, sub bab-sub banya terdiri dari latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab Kedua dengan judul Karakteristik Klausul Kuasa Jual Dalam Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan. Bab ini disajikan untuk menjawab permasalahan apa karakteristik klausula kuasa menjual dalam perjanjian pembebanan hak tanggungan. Sub babnya terdiri atas hakekat perjanjian kuasa sebagai perjanjian obligatoir, klausula kuasa menjual dalam perjanjian jaminan kebendaan dan sifat klausula menjual.

Bab Ketiga dengan judul Pengaturan Kuasa Menjual Dalam Undang-undang Hak Tanggungan. Sub babnya terdiri atas kerancuan pasal 6 UUHT dan Penjelasannya, kuasa menjual dalam UUHT sebagai parate eksekusi yang lahir dari perjanjian serta penjelasan umum angka 9 UUHT mengaburkan lembaga parate eksekusi.

Bab Keempat sebagai bagian akhir dari penulisan, memaparkan beberapa kesimpulan dan saran-saran sesuai masalah yang dijadikan obyek kajian.



BAB II

KARAKTERISTIK KLAUSULA JUAL DALAM PERJANJIAN PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

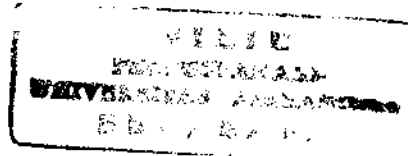
1. Hakekat Perjanjian Kuasa Sebagai Perjanjian Obligatoir

1.1. Perjanjian Sebagai Sumber Perikatan

Perikatan menurut Subekti bahwa "suatu perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut".¹⁷ Dengan demikian merupakan suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang masing-masing mempunyai hak untuk menuntut pihak lain jika tidak memenuhi kewajibannya. Perikatan yang dimaksud adalah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1233 B.W., bahwa: "Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian, baik karena undang-undang".

Perikatan yang dilahirkan karena perjanjian menurut Pasal 1313 B.W. adalah "suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Subekti mengartikan perjanjian adalah "suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji

¹⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (selanjutnya disingkat Subekti I), Intermasa, Jakarta, 1991, h. 1



untuk melaksanakan sesuatu hal".¹⁸ Mengenai hubungan antara perikatan dengan perjanjian, dijelaskan oleh Subekti sebagai berikut: "Hubungan antara perikatan dengan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, di samping sumber-sumber lain".¹⁹

Perikatan yang dilahirkan karena undang-undang diatur dalam Pasal 1352 sampai dengan Pasal 1379 B.W. Pasal 1352 B.W. menentukan: "Perikatan-perikatan yang dilahirkan demi undang-undang, timbul dari undang-undang saja, atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang". Perikatan yang timbul dari undang-undang karena perbuatan orang diatur dalam Pasal 1353 B.W., yang menentukan: "Perikatan-perikatan yang dilahirkan dari undang-undang sebagai akibat perbuatan halal atau dari perbuatan melanggar hukum".

Setelah mengetahui mengenai perikatan yang lahir karena perjanjian dan yang lahir karena undang-undang, maka berikutnya adalah mengetahui macam-macam perikatan.

Macam-macam perikatan menurut Subekti terdiri atas:

- a. perikatan bersyarat;
- b. perikatan dengan ketetapan waktu;
- c. perikatan manasuka;
- d. perikatan tanggung menanggung.

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ *Ibid.*

- e. perikatan dapat dan tidak dapat dibagi;
 - f. perikatan dengan ancaman hukuman, dan
 - g. perikatan wajar
- ad. a. Perikatan bersyarat, dapat dilihat pada ketentuan Pasal 1253 B.W., yang menentukan:

Suatu perikatan adalah bersyarat manakala ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggihkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut.

Mengenai perikatan bersyarat ini, Abdulkadir Muhammad mengemukakan sebagai berikut:

Perikatan yang digantungkan pada syarat. Syarat itu adalah suatu peristiwa yang masih akan terjadi dan belum pasti terjadinya, baik dengan menanggihkan pelaksanaan perikatan hingga terjadi peristiwa semacam itu maupun dengan membatalkan perikatan karena terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut.²⁰

- Ad. b. Perikatan dengan ketetapan waktu, maksudnya ialah "pelaksanaan perikatan itu digantungkan pada waktu yang ditetapkan. Waktu yang ditetapkan itu adalah peristiwa yang masih akan terjadi dan terjadinya itu sudah pasti, atau dapat berupa tanggal yang sudah tetap".²¹
- Ad. c. Perikatan manasuka. Dikatakan sebagai perikatan manasuka karena "debitor boleh memenuhi prestasinya dengan memilih salah satu dari dua barang yang

²⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, h. 44.

²¹ *Ibid*, h. 46.

dijadikan obyek perikatan. Tetapi debitor tidak dapat memaksa kreditor untuk menerima sebagian barang yang satu dan sebagian barang yang lain”²²

- Ad. d. Perikatan tanggung menanggung dapat terjadi seorang debitor berhadapan dengan beberapa orang kreditor, atau seorang kreditor berhadapan dengan beberapa orang debitor. Apabila pihak kreditor terdiri dari beberapa orang, disebut tanggung menanggung aktif. Dalam hal ini setiap kreditor berhak atas pemenuhan prestasi seluruh hutang dan jika prestasi tersebut sudah dipenuhi, debitor dibebaskan dari hutangnya dan perikatan menjadi hapus sebagaimana Pasal 1278 B.W.
- Ad. e. Perikatan dapat dan tidak dapat dibagi. Perikatan dikatakan dapat atau tidak dapat dibagi apabila barang yang menjadi obyek prestasi dapat atau tidak dapat dibagi menurut imbangan dan dengan pembagian itu tidak boleh mengurangi hakekat dari prestasi tersebut. Jadi sifat dapat atau tidak dapat dibagi itu didasarkan pada, sifat barang yang menjadi obyek perikatan dan maksud perikatannya, apakah itu dapat atau tidak dapat dibagi.
- Ad. f. Perikatan dengan ancaman hukuman. Sebagai perikatan dengan ancaman hukuman apabila debitor lalai memenuhi kewajibannya. Syarat ancaman hukuman ini bermaksud untuk memberikan suatu kepastian atas pelaksanaan perjanjian sebagaimana yang disepakati bersama.

²²*Ibid.*, h 47.

Ad. g. Perikatan wajar, dapat dilihat pada Pasal 1359 ayat (2) B.W., yang menentukan: "Terhadap perikatan-perikatan bebas, yang secara sukarela telah dipenuhi, tak dapat dilakukan penuntutan kembali".

Perjanjian pemberian kuasa termasuk dalam perikatan yang bersumber dari perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1793 jo Pasal 1313 B.W.

1.2. Perjanjian Kuasa Sebagai Perjanjian Obligatoir

Pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 B.W.. Pasal 1792 B.W. mengartikan kuasa adalah sebagai berikut: "Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan".

Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian, yang berarti harus dibuat memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 B.W., agar perjanjian pemberian kuasa tersebut mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) B.W.

Dalam perjanjian pemberian kuasa pihak pemberi kuasa memberikan kuasa kepada penerima kuasa untuk dan atas nama pemberi kuasa menjalankan suatu urusan. Mengenai untuk dan atas nama, Wirjono Prodjoikoro mengemukakan bahwa "kata-kata atas nama yaitu bahwa pihak yang diberi kuasa, bertindak secara mewakili pihak yang memberi kuasa. Juga ada sepakat bahwa soal pemberian kuasa dan soal perwakilan adalah dua hal tersendiri yang tidak selalu berada bersama-sama pada

suatu perhubungan hukum".²³ Hal ini berarti bahwa penerima kuasa menjalankan kuasanya untuk dan atas nama pemberi kuasa.

Sebagai suatu perjanjian menimbulkan suatu kewajiban secara timbal balik yang lebih dikenal dengan prestasi. Penerima kuasa, selama kuasanya belum dicabut, wajib melaksanakan kuasanya dan bertanggung jawab atas segala biaya, kerugian dan bunga yang timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa itu. Begitu pula ia wajib menyelesaikan urusan yang telah mulai dikerjakannya pada waktu pemberi kuasa meninggal dan dapat menimbulkan kerugian jika tidak segera diselesaikannya sesuai dengan Pasal 1800 B.W. Penerima kuasa tidak hanya bertanggung jawab atas perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan sengaja melainkan juga atas kelalaian-kelalaian yang dilakukan dalam menjalankan kuasanya. Akan tetapi tanggung jawab atas kelalaian-kelalaian orang yang dengan cuma-cuma menerima kuasa, tidaklah seberat tanggung jawab yang diminta dari orang yang menerima kuasa dengan mendapatkan upah sesuai Pasal 1001 B.W.

Pemberi kuasa wajib memenuhi perikatan-perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa menurut kekuasaan yang telah ia berikan kepadanya. Ia tidak terikat pada apa yang telah dilakukan di luar kekuasaan itu kecuali jika ia telah menyetujui hal itu secara tegas atau diam-diam sesuai Pasal 1807 B.W. Pemberi kuasa wajib mengembalikan persekot dan biaya yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa

²³Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*. Sumur Bandung, Jakarta, 1991, h. 151.

untuk melaksanakan kuasanya, begitu pula membayar upahnya bila tentang hal ini telah diadakan perjanjian. Jika penerima kuasa tidak melakukan suatu kelalaian, maka pemberi kuasa tidak dapat menghindarkan diri dari kewajiban mengembalikan persekot dan biaya serta membayar upah tersebut di atas, sekalipun penerima kuasa tidak berhasil dalam urusannya itu sesuai Pasal 1808.B.W.

Sebagai suatu perjanjian, maka perjanjian pemberian kuasa bersifat obligatoir, maksudnya perjanjian pemberian kuasa antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa terjadi sejak tercapai kata sepakat baru pada taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak-hak, pemindahan hak baru terjadi apabila telah diperjanjikan secara tersendiri yang disebut perjanjian yang bersifat kebendaan.

2.3. Asas Kebebasan Berkontrak Sebagai Prinsip Hukum Perjanjian

Perjanjian sebagaimana diatur dalam buku III B.W. tentang Perikatan, yang menganut asas kebebasan berkontrak atau terbuka, maksudnya “setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja, walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Walaupun berlaku asas ini, kebebasan berkontrak tersebut dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum”²⁴

²⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, h. 84.

Selain hal di atas, dikenal pula asas dalam buku III B.W., yaitu asas konsensual, yaitu “perjanjian itu terjadi (ada) sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak. Dengan kata lain perjanjian itu sudah sah dan mempunyai akibat hukum sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian”.²⁵

Persetujuan yang telah disepakati bersifat obligatori artinya “perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik. Hak milik baru berpindah, apabila diperjanjikan tersendiri yang disebut perjanjian yang bersifat kebendaan”.²⁶

Oleh karena para pihak diberi kebebasan dalam membuat persetujuan, maka Pasal-Pasal dalam buku III B.W. sebagai pelengkap, maksudnya “Pasal-Pasal itu boleh disingkirkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian. Mereka diperbolehkan membuat ketentuan-ketentuan tersendiri yang menyimpang dari pasal-pasal hukum perdata. Mereka diperbolehkan mengatur sendiri kepentingan mereka dalam perjanjian-perjanjian yang mereka adakan”.²⁷

Pada kontrak bisnis, menurut Munir Fuady dikenal asas-asas sebagai berikut:

- a. Hukum kontrak bersifat hukum mengatur, maksudnya hukum tersebut baru berlaku sepanjang para pihak tidak mengaturnya lain. Jika para pihak dalam

²⁵ *Ibid.*, h. 85.

²⁶ *Ibid*

²⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1991, h. 13.

kontrak mengaturnya secara lain dari yang diatur dalam hukum kontrak, maka yang berlaku adalah apa yang diatur sendiri oleh para pihak tersebut, kecuali undang-undang menentukan lain.

- b. Asas kebebasan berkontrak, sebagaimana telah disebutkan pada uraian terdahulu.
- c. Asas *pacta sunt servanda* (janji itu mengikat) menentukan bahwa suatu kontrak yang dibuat secara sah mempunyai ikatan hukum yang penuh.
- d. Asas konsensual dari suatu kontrak, sebagaimana telah dijelaskan pada uraian terdahulu.
- e. Asas *obligatoir*, sebagaimana telah dijelaskan pada uraian terdahulu.⁷

2.4. Pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) e UUHT

Tentang kuasa menjual telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UUHT yang menentukan bahwa: "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut". Hal ini merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan. Namun apabila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Hal ini sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT, bahwa: "Atas kesepakatan pemberi

⁷Munir Fuady, *op. Cit.*, h. 29-31.

dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak". Oleh karena penjualan di bawah tangan dari obyek Hak Tanggungan hanya dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak Tanggungan, maka bank tidak mungkin melakukan penjualan di bawah tangan terhadap obyek Hak Tanggungan atau agunan kredit itu apabila debitur tidak menyetujuinya.

Pelaksanaan eksekusi jaminan, pada umumnya terdapat dua cara, yaitu:

- a. setelah ada keputusan pengadilan yang berkekuatan pasti, untuk perjanjian di bawah tangan, dan
- b. setelah permohonan riil eksekusi diberikan oleh pengadilan negeri dalam hal adanya akta hak tanggungan.

Eksekusi jaminan berdasarkan putusan pengadilan negeri yang sudah mempunyai kekuatan hukum pasti, penyelesaian yang demikian ini dilaksanakan jika debitur telah lalai atau wanprestasi dalam pemenuhan kewajibannya, kreditor perlu mengambil tindakan untuk melakukan eksekusi atas barang yang diikat sebagai jaminan hutang melalui cara mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri, agar dalam putusannya dapat memaksakan pemenuhan prestasinya. Proses penyelesaian pelaksanaan pemenuhan prestasi melalui mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri diperlukan waktu, tenaga dan biaya yang tidak sedikit, karena jika putusan Pengadilan Negeri pihak debitur merasa keberatan, dan dirugikan dapat mengajukan

upaya hukum banding pada Pengadilan Tinggi dan seterusnya hingga tingkat kasasi pada Mahkamah Agung jika atas putusan Pengadilan Tinggi pihak debitor merasa keberatan.

Eksekusi jaminan atas akta hak tanggungan ini didasarkan atas ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT. Eksekusi hak tanggungan dilakukan berdasarkan:

1) hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT, dan

titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT.

Sehubungan dengan Hal ini berarti bahwa UUHT menyediakan dua cara untuk melakukan eksekusi hak tanggungan, yaitu:

Pertama, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT yang dikenal dengan eksekusi yang disederhanakan. Apabila debitor wanprestasi, kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri serta mengambil petunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Ketentuan ini berarti bahwa jika terdapat lebih dari seorang kreditor yang mengikat barang yang sama, maka hak untuk menjual obyek hak tanggungan diberikan kepada kreditor pertama untuk memperoleh pelunasan piutangnya atas hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut. Penjualan obyek hak tanggungan atas kekuasaan kreditor pertama sendiri tersebut dilakukan tanpa harus terlebih dahulu meminta persetujuan

debitor selaku pemilik hak tanggungan, asalkan penjualannya dilakukan dengan perantara kantor lelang sesuai dengan ketentuan **Pasal 11** ayat (2) UUHT.

Kedua, dengan menggunakan acara parate eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR. Pada Pasal 26 UUHT ditentukan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 14 UUHT, peraturan mengenai hipotek yang ada mulai berlakunya UUHT, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan. Atas permohonan kreditor pemegang hak hipotek, Ketua Pengadilan Negeri memberi perintah agar debitor memenuhi kewajibannya dan apabila perintah itu diabaikan, maka diperintahkan eksekusinya tanpa diperlukan pengajuan gugatan terlebih dahulu. Dalam masa peralihan ini, UUHT juga menegaskan bahwa sebelum ada peraturan yang khusus mengatur eksekusi hak tanggungan, maka ketentuan hukum acara eksekusi hipotek berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan, dengan menyerahkan sertifikat hak tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Penjualan obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum dapat disimpangi berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT, yang menyatakan apabila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan maka penjualan dapat dilaksanakan di bawah tangan. Jika dengan cara demikian itu akan dapat diperoleh harga tinggi yang menguntungkan kedua belah pihak.

Debitor yang persil jaminannya dapat terkena parate eksekusi, hanyalah persil yang dipakai sebagai jaminan debitor, yang telah tidak memenuhi kewajiban

prestasinya sebagaimana yang telah dijanjikan. Jadi atas jaminan, yang debitornya telah wanprestasi.²⁸

2. Klausula Kuasa Menjual Dalam Perjanjian Jaminan Kebendaan

2.1. Lembaga Parate Eksekusi

Perihal pelaksanaan pemenuhan hutang atas barang agunan, pada umumnya terdapat dua cara, yaitu:

- a. setelah ada keputusan pengadilan yang berkekuatan pasti, untuk perjanjian di bawah tangan, dan
- c. setelah permohonan riil eksekusi diberikan oleh pengadilan negeri dalam hal adanya akta hak tanggungan.²⁹

Ad. a. Eksekusi jaminan berdasarkan putusan pengadilan negeri yang sudah mempunyai kekuatan hukum pasti

Penyelesaian yang demikian ini dilaksanakan jika debitur telah lalai atau wanprestasi dalam pemenuhan kewajibannya, kreditor perlu mengambil tindakan untuk melakukan eksekusi atas barang yang diikat sebagai jaminan hutang melalui cara mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri. agar dalam putusannya dapat memaksakan pemenuhan prestasinya. Proses penyelesaian pelaksanaan pemenuhan prestasi melalui mengajukan gugatan pada

²⁸Satrio, *Parate Eksekusi sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, (selanjutnya disingkat Satrio 2). Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, h 70

²⁹Frans Hendra Winarta, (Anggota Komisi Hukum Nasional), *Teknis Penyelesaian Kredit Bermasalah melalui Pendekatan Hukum*, h. 2

Pengadilan Negeri diperlukan waktu, tenaga dan biaya yang tidak sedikit, karena jika putusan Pengadilan Negeri pihak debitor merasa keberatan, karena dengan putusan tersebut dirinya merasa dirugikan, dapat mengajukan upaya hukum banding pada Pengadilan Tinggi dan seterusnya hingga tingkat kasasi pada Mahkamah Agung jika atas putusan Pengadilan Tinggi pihak debitor merasa keberatan. Langkah-langkah hukum yang ditempuh tersebut tentunya memakan waktu yang lama, tenaga dan biaya yang tidak sedikit.

Ad. b. Eksekusi jaminan atas akta hak tanggungan

Eksekusi jaminan atas akta hak tanggungan ini didasarkan atas ketentuan Pasal 20 UUHT. Eksekusi hak tanggungan dilakukan berdasarkan: 1) hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT, dan 2) titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT. Hal ini berarti bahwa UUHT menyediakan dua cara untuk melakukan eksekusi hak tanggungan, yaitu:

Pertama, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT yang dikenal dengan *parate eksekusi* yang disederhanakan. Apabila debitor wanprestasi, kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Ketentuan ini berarti bahwa jika terdapat lebih dari seorang kreditor yang mengikat barang yang sama, maka hak untuk menjual obyek hak tanggungan

diberikan kepada kreditor pertama untuk memperoleh pelunasan piutangnya atas hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut. Penjualan obyek hak tanggungan atas kekuasaan kreditor pertama sendiri tersebut dilakukan tanpa harus terlebih dahulu meminta persetujuan debitor selaku pemilik hak tanggungan, asalkan penjualannya dilakukan dengan perantara kantor lelang sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat (2) UUHT.

Kedua, dengan menggunakan acara fiat eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR atau Pasal 258 RBg. Pada Pasal 26 UUHT ditentukan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 14 UUHT, peraturan mengenai hipotek yang ada mulai berlakunya UUHT, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan. Atas permohonan kreditor pemegang hak hipotek, Ketua Pengadilan Negeri memberi perintah agar debitor memenuhi kewajibannya dan apabila perintah itu diabaikan, maka diperintahkan eksekusinya tanpa diperlukan pengajuan gugatan terlebih dahulu. Dalam masa peralihan ini, UUHT juga menegaskan bahwa sebelum ada peraturan yang khusus mengatur eksekusi hak tanggungan, maka ketentuan hukum acara eksekusi hipotek berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan, dengan menyerahkan sertifikat hak tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Eksekusi dilaksanakan karena debitor tidak dapat memenuhi prestasinya dengan baik, sehingga pemenuhannya harus dilakukan melalui paksaan hukum. Jika pemenuhan prestasi tersebut disertai dengan pengikatan barang sebagai hak

tanggungan, maka kreditor akan dapat dengan mudah memperoleh kembali piutangnya.

2.2. Parate Eksekusi yang Lahir dari Undang-undang

Titel eksekutorial untuk pelaksanaan pemenuhan prestasi dapat dilakukan melalui keputusan Pengadilan, maupun melalui parate eksekusi yang tertuang dalam sertifikat hak tanggungan yang dibuat oleh Kantor Pertanahan. Dengan demikian, bahwa kreditor dapat melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan melalui judul eksekutorial, berdasarkan :

- keputusan Pengadilan
- Sertifikat Hak tanggungan,
- parate eksekusi eks Pasal 6 UUHT.²⁴

Hal tersebut di atas menunjukkan bahwa pembuatan Akta Tanah. Kreditor yang mengikat barang sebagai agunan penyelesaiannya jika debitur ingkar janji memberikan hak kepada kreditor dalam pelunasan piutang atas barang jaminan tersebut, berupa hak untuk didahulukan di antara kreditor lainnya yang lebih dikenal dengan kreditor *preferen*.

Hak untuk didahulukan dalam pelunasan piutang jika debitur wanprestasi sesuai dengan Pasal 6 UUHT bahwa "apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya

²⁴Satrio, *Loc. Cit.*

dari hasil penjualan tersebut". Dengan demikian kreditor mempunyai hak atas kekuasaannya sendiri menjual barang agunan untuk pelunasan piutang yang disebut juga dengan penjualan melalui parate eksekusi. Parate eksekusi, hanyalah diperuntukan bagi persil yang dipakai sebagai jaminan debitor, yang telah tidak memenuhi kewajiban prestasinya sebagaimana yang telah dijanjikan. Jadi atas jaminan, yang debitornya telah wanprestasi.³⁰ Meskipun mempunyai hak atas kekuasaan sendiri menjual barang agunan, penjualannya harus dilakukan melalui lelang umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dengan memberikan hak untuk didahulukan daripada kreditor lainnya sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT. Penjualan barang yang dijadikan obyek hak tanggungan dengan kekuasaan sendiri yang berarti bahwa penjualan barang agunan tersebut tidak perlu meminta fiat eksekusi sebagaimana Pasal 224 HIR. Dengan demikian penjualan melalui parate eksekusi tentunya sangat menguntungkan pihak kreditor karena tidak harus meminta penetapan pada Ketua Pengadilan Negeri, yang tentunya memakan biaya, tenaga dan waktu yang tidak sedikit. Demikian halnya dengan debitor. penjualan barang agunan melalui parate eksekusi juga menguntungkannya, karena dengan penjualan barang agunan tanpa melalui penetapan hakim dapat menekan biaya dan penjualan diharapkan dapat dengan harga tinggi atau

³⁰Satrio. *Parate Eksekusi sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, (selanjutnya disingkat Satrio I). Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, h. 70.

maksimal. Dengan demikian jika harga penjualan masih tersisa setelah digunakan untuk melunasi hutangnya menjadi hak debitor.

Istilah eksekusi diartikan sebagai pelaksanaan putusan atau dapat pula diartikan sebagai menjalankan putusan pengadilan, yang melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan hukum apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankannya secara sukarela, eksekusi itu dapat dilakukan apabila telah mempunyai kekuatan hukum tetap.³¹

Pelaksanaan putusan pengadilan atau eksekusi dibedakan dalam 2 (dua) bentuk, yaitu:

- 1) eksekusi riil adalah yang hanya mungkin terjadi berdasarkan putusan pengadilan untuk melakukan suatu tindakan nyata atau riil yang:
 - a. telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
 - b. bersifat dijalankan lebih dahulu;
 - c. berbentuk provisi, dan
 - d. berbentuk akta perdamaian di sidang pengadilan.
- 2) eksekusi pembayaran sejumlah uang tidak hanya didasarkan akta yang gunanya untuk melakukan pembayaran sejumlah uang yang oleh undang-undang disamakan nilainya dengan putusan yang memperoleh kekuatan hukum yang tetap, berupa:

³¹ Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Grosse Akta dalam pembuktian dan Eksekusi*. Rineka Cipta, Jakarta, 1993, 119.

- a. grosse akta pengakuan utang;
- b. grosse akta hipotek/hak tanggungan;
- c. grosse akta verband.³²

Eksekusi riil hanya mungkin terjadi berdasarkan putusan pengadilan untuk melakukan suatu tindakan nyata atau riil, yang berarti merupakan pelaksanaan putusan pengadilan didasarkan atas suatu sengketa antara pihak-pihak. Dalam suatu sengketa di pengadilan pihak yang dirugikan dalam hal ini penggugat agar dalam gugatannya jika dikabulkan tidak menang di atas kertas, disertakan pula permohonan sita atas barang milik tergugat. Barang yang disita tersebut dimaksudkan sebagai pelaksanaan putusan jika tergugat secara sukarela tidak melaksanakan putusan pengadilan.

Sedangkan eksekusi pembayaran sejumlah uang tidak hanya didasarkan akta yang gunanya untuk melakukan pembayaran sejumlah uang yang oleh undang-undang disamakan nilainya dengan putusan yang memperoleh kekuatan hukum. Akta yang digunakan sebagai dasar eksekusi adalah surat yang ditanda tangani, dibuat untuk digunakan sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.³³ Meskipun demikian tidak semua akta dapat dijadikan dasar eksekusi, melainkan akta yang harus dibuat memenuhi syarat-syarat tertentu. Akta yang dapat digunakan sebagai dasar eksekusi adalah akta yang di dalamnya terdapat

³² *Ibid* . h 120

³³ Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa*, terjemahan Isa Arif, Intermasa, Jakarta, 1978, h. 52

titel “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Akta yang terdapat kata tersebut disebut dengan *grosse*, yaitu salinan atau turunan dari suatu akta notaris yang pada bagian kepalanya memuat titel eksekutorial “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. *Grosse* akta tersebut mempunyai kekuatan eksekusi yang sama dengan putusan pengadilan yang tetap.³⁴ Untuk itu yang perlu dipertanyakan adalah apa bedanya antara akta dengan *grosse* akta.

Perihal pelaksanaan penjualan lelang hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 UUIIT ditentukan bahwa:

- (1) apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :
 - a. hak pemegang Hak tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6. atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2),
Obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya;
- (2) atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak tanggungan, penjualan obyek Hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;
- (3) pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan;
- (4) setiap janji untuk melaksanakan Eksekusi Hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum;
- (5) sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang

³⁴ Victor M. Situmorang, *op. Cit.*, h. 47-48

dijamin dengan Hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Mengenai penjualan obyek Hak Tanggungan di muka umum, Pasal 20 UUHT hanya menyebutkan 2 cara saja: cara yang memang bisa diharapkan akan paling banyak digunakan, yaitu berdasarkan Parate Eksekusi sebagaimana Pasal 6 UUHT atau berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana Pasal 14 ayat 2 UUHT. Mengingat bahwa ketentuan Pasal 20 UUHT ada pada Bab V yang mengatur tentang eksekusi Hak Tanggungan, maka Penjualan yang disebutkan dalam Pasal 20 UUHT adalah penjualan melalui eksekusi, yang dipandang dari sudut pemberi-Hak Tanggungan merupakan penjualan terpaksa. Maksudnya bahwa penjualan hak tanggungan tidak didasarkan sukarela, melainkan karena paksaan putusan pengadilan.

Penyebutan kedua cara tersebut secara berurutan menunjukkan bahwa pembuat undang-undang menyadari, bahwa pelaksanaan kedua cara itu berbeda, yang satu berdasarkan titel eksekutorial dan karenanya, seperti suatu keputusan Pengadilan, harus mengikuti prosedur yang ditentukan dalam hukum acara perdata, sedang yang lain adalah eksekusi di luar campur tangan pihak Pengadilan, yaitu memberikan hak kepada debitor untuk menjual sendiri barangnya tanpa melalui penetapan Ketua Pengadilan Negeri.

Pada dasarnya, pelaksanaan eksekusi harus melalui penjualan di muka umum atau melalui lelang sesuai Pasal 1 ayat 1 UUHT. Dengan dasar pikiran, bahwa dengan penjualan di muka umum atau melalui lelang diperkirakan akan diperoleh harga yang wajar atau paling tidak mendekati wajar, karena dalam suatu lelang tawaran yang

rendah bisa diharapkan akan memancing peserta lelang lain untuk mencoba mendapatkan benda lelang dengan menambah tawaran. Ini merupakan salah satu wujud bagi perlindungan undang-undang kepada pemberi-jaminan. Untuk melindungi asas tersebut di atas, pembuat undang-undang sampai merasa perlu untuk mencantumkan Pasal 20 ayat 4, yang nanti akan kita bicarakan lebih lanjut. Kenyataan dalam praktek ada kalanya tidak sesuai dengan yang kita bayangkan dan harapkan. Karena untuk menjadi pembeli dalam suatu eksekusi, atau paling tidak, orang hanya tertarik untuk turut serta, kalau ada harapan untuk memperoleh barang lelang dengan harga yang murah. Di samping itu, biaya yang harus dikeluarkan untuk melaksanakan lelang juga tidak murah.

Pembuat undang-undang tampaknya menyadari adanya kendala-kendala seperti tersebut di atas, dengan melihat, bahwa paling tidak dalam peristiwa-peristiwa tertentu, ada kemungkinan diperolehnya harga yang lebih baik, kalau penjualan itu dilakukan secara di bawah tangan dan karenanya ia, dengan melalui Pasal 20 ayat 2 UUHT, memberikan peluang untuk pelaksanaan eksekusi menyimpang dari asas seperti tersebut di atas.

Dalam Pasal 20 ayat 2 UUHT kita melihat wujud perlindungan kepentingan para pihak, sekalipun yang paling berkepentingan tentunya adalah pemberi Hak Tanggungan. Kalau penilaian jaminan, yang dulu dilakukan kreditor, diperkirakan mepet dengan taksiran harga-jual sekarang, dan taksiran harga-jual mepet sekali dengan atau lebih kecil dari kredit kreditor, maka kreditor pemegang Hak

Tanggung jawab berkepentingan sekali atas penjualan persil jaminan dengan harga yang tinggi, dengan pengharapan seluruh tagihannya akan tertutup. Sudah tentu pemberi Hak Tanggungan juga mengharapkan harga yang tinggi, sebab sisa penjualan sesudah diambil kreditor adalah haknya. Tetapi kalau taksiran harga penjualan adalah jauh di atas total tagihan kreditor, maka kreditor tidak begitu peduli, apakah akan dilaksanakan eksekusi melalui lelang atau penjualan di bawah tangan, sebab melalui jalan yang manapun ia memperkirakan, tagihannya akan dapat terlunasi dengan hasil penjualan persil jaminan. Lain halnya dengan pihak pemberi Hak Tanggungan, ia selalu berkepentingan, bahwa persilnya memberikan hasil penjualan yang tinggi, karena ia tentunya mengharapkan ada sisa uang penjualan kalau bisa yang besar yang sesudah dipotong dengan pelunasan tagihan kreditor, menjadi miliknya.

2.3. Parate Eksekusi yang Lahir Dari Perjanjian

Eksekusi Grosse Akta pengakuan Hutang

a. Penyelamatan kredit

Penyelamatan kredit melalui gugatan ke Pengadilan yang bertujuan untuk memperoleh keputusan Pengadilan yang pasti memerlukan waktu yang cukup lama karena terikat pada sistem dan prosedur hukum acara perdata yaitu melalui persidangan berkali-kali sesuai acaranya dan belum lagi jika Debitor sebagai Tergugat mengajukan banding dan kasasi setelah mendapat keputusan Pengadilan.

Menyadari bahwa penagihan piutang atau penyelamatan kredit melalui prosedur gugatan memerlukan waktu lama maka pembentuk undang-undang memberikan pengecualian dari prosedur penagihan piutang melalui gugatan. Dengan adanya pengecualian yang diciptakan pembentuk undang-undang tersebut maka dalam menyelesaikan Debitor yang wanprestasi Kreditor tidak perlu menempuh melalui gugatan perdata kepada Debitor tetapi dapat langsung mengeksekusi jaminan kredit berdasar grosse akta pengakuan hutang.

Mengapa grosse akta pengakuan hutang dapat dijadikan dasar hukum untuk melakukan eksekusi terhadap jaminan kredit? Untuk menjawab pertanyaan ini dapat mengacu ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBG yang berbunyi sebagai berikut :

Surat asli dari pada surat hipotik dan surat hutang yang dibuat dihadapan notaris di Indonesia dan yang memakai perkataan “atas nama keadilan” di kepalanya, kekuatannya sama dengan surat putusan hakim.

Dari ketentuan Pasal tersebut ada dua akta yang oleh undang-undang diberi kekuatan sama dengan keputusan hakim yang berkekuatan tetap yakni :³⁵

- 1) Surat asli hipotik diartikan Grosse akta hipotik yang memiliki irah-irah “Atas Nama Keadilan” Grosse akta hipotik artinya salinan atau turunan pertama dari minut akta hipotik. Bunyi irah-irah seperti itu sekarang telah diganti dengan bunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Hipotik merupakan pengikatan jaminan yang diatur dalam KUH Perdata yang berkaitan dengan tanah

³⁵ Sutarno. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Jakarta, 2004, h 313

dan benda di atasnya serta kapal laut dengan bobot tertentu/kapal udara. Hipotik yang berkaitan dengan tanah telah diganti dengan undang-undang nomor 6 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

- 2) Surat Hutang diartikan grosse akta pengakuan hutang yang dibuat oleh notaris yang mempunyai irah-irah Atas Nama Keadilan. Grosse akta pengakuan hutang artinya salinan atau turunan pertama dari minut akta pengakuan hutang yang dibuat oleh notaris. Bunyi irah-irah seperti itu sekarang telah diganti dengan irah-irah yang berbunyi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".
- 3) Grosse akta-akta tersebut diatas dapat digunakan oleh Kreditor sebagai dasar mengajukan eksekusi jaminan melalui Pengadilan tanpa harus mengajukan gugatan dengan syarat Debitor dianggap melakukan cidera janji.

Karena grosse akta hipotik (sekarang hak tanggungan yang berkaitan dengan tanah) dan grosse akta pengakuan hutang oleh pembentuk undang-undang diberikan kekuatan yang sama dengan keputusan hakim yang tetap, maka grosse-grosse akta tersebut dapat dijadikan dasar hukum untuk melakukan eksekusi atas jaminan kredit. Dengan adanya grosse akta pengakuan hutang atau grosse hipotik maka untuk menyelesaikan kredit macet Kredit tidak perlu melakukan gugatan kepada Debitor melalui Pengadilan karena membutuhkan waktu yang sangat lama. Pembentuk undang-undang telah menyadari bahwa penyelesaian kredit dengan cara mengajukan gugatan perdata kepada Debitor tidak efisien sehingga pembentuk undang-undang

menciptakan akta-akta yang kekuatan hukumnya disamakan dengan keputusan hakim yang tetap yang merupakan pengecualian dari prosedur gugatan.

Pembentuk undang-undang yang menciptakan akta-akta yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan keputusan hakim yang tetap sangat menguntungkan Bank atau Kreditor lainnya, maka Bank-Bank dalam memberikan kredit harus membuat akta pengakuan hutang notariil selain perjanjian kredit dibawah tangan. Jika suatu saat Debitur cidera janji Bank dapat meminta Notaris yang membuat akta untuk menerbitkan grosse akta pengakuan hutang sebagai dasar untuk mengajukan eksekusi langsung atas jaminan kredit tanpa harus mengajukan gugatan kepada Debitornya.

b. Cara mengajukan eksekusi grosse akta pengakuan hutang

Jika Debitur wanprestasi karena tidak membayar hutangnya Kreditor dapat mengajukan eksekusi harta kekayaan debitur dengan menggunakan grosse akta pengakuan hutang. Kreditor dapat mengajukan permohonan eksekusi melalui Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi jaminan berada.

Langkah-langkah yang harus dilakukan :

- 1) Membuat surat kuasa dari Direksi perusahaan kepada pegawai yang mewakili perusahaan untuk mengajukan permohonan eksekusi.

- 2) Membuat surat permohonan eksekusi grosse akta pengakuan hutang dengan dilampiri bukti-bukti surat kuasa, grosse akta pengakuan hutang, besarnya hutang contoh sebagai berikut :

Setelah surat kuasa dari perusahaan dan surat permohonan eksekusi berdasarkan grosse akta pengakuan hutang persiapannya telah selesai maka segera didaftarkan di bagian kenaniteraan perdata khususnya seksi eksekusi. Pendaftaran eksekusi memerlukan biaya. Atas permohonan eksekusi berdasarkan grosse akta pengakuan hutang tersebut Pengadilan Negeri akan melakukan langkah-langkah Pertama memanggil Debitor untuk diberi teguran (aanmaning) agar dalam jangka waktu 8 (delapan) hari sejak ditegur. Kedua melakukan sita eksekusi terhadap jaminan yang akan dieksekusi agar tidak dialihkan oleh Debitor kepada pihak lain. Ketiga mengeluarkan penetapan eksekusi untuk melakukan pelelangan terhadap jaminan yang telah diletakkan sita eksekusi. Untuk melakukan pelelangan tersebut Pengadilan meminta bantuan kantor Lelang Negara untuk menyelenggarakan lelang di Pengadilan. Sebelum melakukan pelelangan jaminan yang berupa tanah biasanya Pemohon Eksekusi diminta untuk mengurus Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan setempat.

Grosse akta hipotik yang memiliki irah-irah dengan kata-kata "Atas Nama Keadilan" yang sekarang irah-irah telah diganti dengan kata-kata "Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" irah sebagaimana ditegaskan dalam keputusan Pengadilan yang tetap. Ini merupakan keputusan pembentuk undang-

undang yang merupakan pengecualian dari penyelesaian prosedur penagihan hutang melalui gugatan yang memerlukan waktu, tenaga lama dan biaya yang tidak sedikit. Dengan memiliki grosse akta hipotik ini Kreditor tidak perlu mengajukan gugatan kepada Direktur supaya membayar hutangnya tetapi dapat mengajukan eksekusi langsung atas jaminan yang telah dibebani hipotik itu. Eksekusi jaminan diajukan melalui Pengadilan Negeri yang meliputi wilayah hukum jaminan itu berada dengan mengajukan permohonan eksekusi.

Jaminan hipotik yang diatur dalam BW khususnya yang berkaitan dengan tanah sekarang sudah tidak berlaku lagi karena jaminan benda tidak bergerak seperti tanah dan benda yang ada diatas tanah tersebut telah diatur kembali oleh undang-undang nomor 6 tahun 1996 tentang hak tanggungan yang mencabut ketentuan-ketentuan hipotik yang berkaitan dengan tanah. Sedangkan hipotik tentang kapal laut dengan bobot tertentu dan kapal udara masih tetap berlaku. Karena ketentuan hipotik yang berkaitan dengan tanah sudah tidak berlaku lagi maka pembahasan eksekusi ini ditekankan pada eksekusi hak tanggungan yang diatur dalam undang-undang hak tanggungan.

Ketentuan-ketentuan undang-undang hak tanggungan sebagian mengadopsi ketentuan hipotik sehingga dengan membaca ketentuan hipotik dalam KUHPerdara akan lebih mudah memahami ketentuan hak tanggungan. Jadi undang-undang hak tanggungan itu sebenarnya menyempurnakan saja ketentuan hipotik untuk disesuaikan dengan perkembangan ekonomi dan untuk menampung dunia perkreditan

sekaligus menjamin kepastian hukum. Pembentuk undang-undang hak tanggungan juga menciptakan pengecualian penyelesaian hutang tidak semata-mata melalui gugatan tetap dapat memanfaatkan sertifikat hak tanggungan sebagai dasar hukum eksekusi. Hal ini ditentukan dalam Pasal 14 yang menentukan : Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah. Bagi Kreditor yang telah memegang sertifikat hak tanggungan, jika Debitur cidera janji maka untuk melakukan penagihan piutangnya Kreditor dapat mengajukan eksekusi langsung atas jamina tanpa harus mengajukan gugatan.

Cara mengajukan eksekusi hak tanggungan pada dasarnya sama dengan cara mengajukan eksekusi berdasarkan grosse akta pengakuan hutang. Jika Debitur telah nyata-nyata melakukan wanprestasi yang terbukti Debitur tidak membayar utangnya yang telah jatuh tempo atau kualitas kredit macet dan telah diberikan peringatan secara patut maka Kreditor dapat segera mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan melalui Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi obyek hak tanggungan yang akan di eksekusi. Langkah-langkah eksekusi dilakukan sebagai berikut :³⁶

³⁶Sutarno, *Op. cit.*, h. 321

- 1) Menyiapkan surat kuasa khusus dari Direksi perusahaan kepada pegawai yang mewakili mengajukan eksekusi hak tanggungan. Bentuk surat kuasa.
- 2) Menyiapkan surat permohonan eksekusi hak tanggungan yang dilampiri bukti-bukti surat kuasa, perjanjian, kredit, akta pembebanan hak tanggungan, sertifikat hak tanggungan, rekening yang membuktikan besarnya hutang, surat-surat peringatan.
- 3) Mendaftarkan surat permohonan eksekusi hak tanggungan melalui kepaniteraan bagian perdata seksi eksekusi.³⁷

Setelah pengadilan menerima permohonan eksekusi langkah pertama pengadilan akan melakukan langkah memanggil Debitor ke Pengadilan untuk diberi teguran (aanmaning) agar Debitor segera melunasi hutangnya dalam waktu 8 hari sejak diberi teguran. Kedua Pengadilan melakukan sita eksekusi atas obyek hak tanggungan yang akan di eksekusi. Ketiga bila masa aanmaning telah lewat 8 hari Debitor tidak melunasi hutangnya maka Pengadilan mengeluarkan penetapan eksekusi dan meminta bantuan Kantor Lelang Negara untuk melakukan eksekusi obyek hak tanggungan.

³⁷*Ibid*, 325

3. Sifat Kuasa Menjual

3.1. Pasal 1813 B.W., Sebagai Regelend Recht

Ketentuan Pasal 1813 sampai dengan Pasal 1819 B.W., mengatur mengenai macam-macam Cara Berakhirnya Pemberian Kuasa. Pemberian kuasa sebagaimana Pasal 1792 B.W., merupakan suatu perjanjian yang dibuat didasarkan atas kata sepakat antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, sehingga jika akan mengakhiri perjanjian kuasa, maka juga harus didasarkan atas kata sepakat atau karena sebab lain yang diperkenankan oleh peraturan perundang-undangan sesuai dengan Pasal 1338 alinea 2 B.W.

Di dalam perjanjian pemberian kuasa, dapat berakhir dengan penarikan kembali kuasa penerima kuasa: dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa; dengan meninggalnya, pengampuan atau pailitnya, baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa dengan kawinnya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa (Pasal 1813 B.W).

Pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya bila hal itu dikehendakinya dan dapat memaksa pemegang kuasa untuk mengembalikan kuasa itu bila ada alasan untuk itu. Penarikan kuasa yang hanya diberitahukan kepada penerima kuasa tidak dapat diajukan kepada pihak ketiga yang telah mengadakan persetujuan dengan pihak penerima kuasa karena tidak mengetahui penarikan kuasa itu hal ini tidak mengurangi tuntutan hukum dan pemberi kuasa terhadap penerima kuasa. Pemegang kuasa dapat membebaskan diri dari kuasanya dengan memberitahukan penghentian

kepada pemberi kuasa. Akan tetapi bila pemberitahuan penghentian ini, baik karena ia tidak mengindahkan waktu maupun karena sesuatu hal lain akibat kesalahan pemegang kuasa sendiri, membawa kerugian bagi pemberi kuasa, maka pemberi kuasa ini harus diberikan ganti rugi oleh pemegang kuasa itu kecuali bila pemegang kuasa itu tak mampu untuk meneruskan kuasanya tanpa mendatangkan kerugian yang berarti bagi dirinya sendiri.

3.2. Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982

Kuasa mutlak berarti merupakan suatu penyimpangan dari surat kuasa pada umumnya sesuai dengan yang dikemukakan oleh Djaja S. Meliala, yang mengemukakan bahwa "surat kuasa ini adalah merupakan penyimpangan dari Pasal 1813 B.W."³⁸ Surat kuasa mutlak ini timbul dari kebiasaan dalam praktek hukum sehari-hari. Hal ini sejalan dengan yang dikemukakan oleh Djaja S. Meliala sebagai berikut:

Dalam praktek hukum sehari-hari, kita akan menemui satu jenis surat kuasa lain, melalui akta-akta notaris/di bawah tangan, yang sekarang telah dilarang penggunaannya oleh instruksi Mendagri tanggal 6 Maret 1982 No. 14/1982. Surat kuasa ini memakai klausula "tidak dapat dicabut kembali", atau lebih populer dengan istilah kuasa mutlak.³⁹

Hal ini berarti bahwa surat kuasa mutlak tidak lagi boleh dibuat dengan alasan apapun. Apabila memang surat kuasa mutlak dilarang untuk dibuat, maka hal yang

³⁸ Djaja S. Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab UU Hukum Perdata*, Tarsito, Bandung, 1982, h. 4

³⁹ *Ibid*

perlu diketahui adalah ketentuan Pasal 39 ayat (1) angka 2 huruf d PP No. 24 Tahun 1997, yang isinya melarang Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat akta jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak tersebut untuk jenis surat kuasa yang mana, dan apa bedanya dengan surat kuasa pada umumnya. Mengenai perbedaan antara surat kuasa pada umumnya dengan surat kuasa mutlak, menurut Daja S. Meliala adalah sebagai berikut:

Berbeda dengan pemberian kuasa pada umumnya yang secara tegas dapat dicabut kembali, juga dari sudut kepentingan, pemberian kuasa pada umumnya adalah untuk kepentingan pemberi kuasa, sedang surat kuasa yang memakai klausula tidak dapat dicabut kembali (surat kuasa mutlak), tidak hanya semata-mata untuk kepentingan pemberi kuasa, tetapi untuk kepentingan penerima kuasa.⁴⁰

Jadi letak perbedaan antara surat kuasa pada umumnya yang diatur dalam B.W. dengan surat kuasa mutlak yang tidak dapat dicabut kembali yang ditemukan dalam praktek hukum sehari-hari adalah jika surat kuasa yang diatur dalam B.W. dapat dicabut kembali, namun jika surat kuasa mutlak, surat kuasa tersebut dengan alasan apapun tidak dapat dicabut, karena itu untuk kepentingan kedua belah pihak.

⁴⁰ *Ibid.*

BAB III

PENGATURAN KUASA MENJUAL DALAM UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN

1. Kerancuan Pasal 6 UUHT dan Penjelasannya

Pasal 6 UUHT menentukan bahwa “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Dengan demikian ketentuan Pasal 6 UUHT mengenai kekuasaan untuk menjual sendiri melalui pelelangan umum terjadi ketika debitur dinyatakan wanprestasi

Perihal debitur dinyatakan wanprestasi dalam dunia perbankan tidak diketahui kapan debitur dinyatakan wanprestasi. Di dalam dunia perbankan kredit dikatakan debitur wanprestasi berarti termasuk kredit bermasalah. Terhadap kredit bermasalah cara penyelesaian kredit bermasalah dengan menggunakan pendekatan hukum yang dikenal dalam praktik perbankan yaitu:

a. Penyelesaian Melalui Jalur Pengadilan.

Upaya yang ditempuh dalam hal ini adalah dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri atas dasar wanprestasi. Hanya saja proses penyelesaian perkara perdata di Pengadilan Negeri sampai adanya putusan pengadilan yang tetap dan pasti

(*in kracht van gewisjde*) biasanya melalui 3 (tiga) tingkatan peradilan yaitu: a) Pengadilan Negeri selaku peradilan tingkat pertama, b) Pengadilan Tinggi selaku peradilan tingkat banding dan c) Mahkamah Agung. Pertama-tama perlu kita ketahui, kapan eksekusi jaminan kredit dilaksanakan/diperlukan. Bahwa perjanjian jaminan merupakan suatu perjanjian buntut (*accessoir*) dari perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit. Apabila perjanjian kredit tersebut telah dipenuhi seluruhnya dengan sebaik-baiknya atau dengan kata lain debitur telah melunasi pinjaman pokok beserta bunga, provisi dan ongkos-ongkos lainnya maka perjanjian jaminan tersebut dengan sendirinya menjadi tidak berlaku lagi. Tetapi bila debitur lalai melunasi pinjamannya pada saat jatuh tempo dan kreditor/bank telah menegur debitur agar supaya selekasnya melunasi pinjamannya dan apabila peneguran tersebut dengan meminta bantuan Pengadilan Negeri maka teguran demikian disebut somasi. Kalau debitur telah menerima teguran kemudian membayar lunas pinjamannya, maka eksekusi jaminannya tidak diperlukan lagi, sebaliknya jika walaupun sudah ditegur, debitur tetap tidak mau membayar pinjamannya, maka mulailah kreditor/bank mulai berusaha untuk mengeksekusi jaminan kredit tersebut. Perihal somasi ini, Bank Indonesia dengan SEBI No.3/189/UPPB/PbB tanggal 11 juni 1970 telah mengingatkan kepada semua bank di Indonesia agar menggunakan lembaga ini dalam menangani masalah debitornya yang menunjukkan tanda-tanda kemacetan, dengan jalan pada tahap awal menggunakan somasi tersebut sesuai dengan Pasal 1238 KUH perdata yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hanya

dapat diminta dimuka hakim, apabila gugatan tersebut didahului dengan suatu penagihan tertulis. Penagihan tertulis ini akan disampaikan oleh juru sita pengadilan Negeri kepada debitor yang bersangkutan. Sesuai dengan adanya beberapa macam cara pengikatan jaminan maka cara/pelaksanaan eksekusi jaminanpun terdapat berbagai cara, sesuai dengan bentuk/cara pengikatan kreditnya, yaitu sebagai berikut:

- a. Setelah ada keputusan pengadilan yang berkekuatan pasti, untuk perjanjian di bawah tangan,
- b. Setelah permohonan riil eksekusi diberikan oleh Pengadilan Negeri dalam hal adanya akta hak tanggungan (dahulu dikenal dengan grosse akta dan akta hipotek).

Ad.a. Eksekusi Jaminan Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri yang sudah berkekuatan pasti.

Apabila debitor lalai melunasi hutangnya dan berkeberatan pula untuk dieksekusi jaminannya, maka bagi bank/kreditor tidak ada jalan lain kecuali mengusahakan eksekusi jaminan melalui suatu gugatan terhadap debitor untuk memperoleh putusan pengadilan negeri sebagai dasar untuk eksekusi jaminan tersebut. Proses perkara di Pengadilan Negeri sebagaimana sudah diuraikan sebelumnya adalah memerlukan waktu yang cukup panjang dan biaya yang tidak sedikit sebelum diperoleh putusan yang bisa dieksekusi. Adapun urutan jalannya berperkara di Pengadilan Negeri adalah sebagai berikut:

1. Pertama, kreditor/bank menyiapkan surat gugatan terhadap debitor yang disertai bukti-bukti berupa surat-surat perjanjian kredit, surat-surat jaminan, surat teguran dan lain sebagainya. Dan gugatan tersebut didaftarkan pada Pengadilan Negeri yang berwenang disamping mengajukan gugatan biasa juga disertai permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas barang-barang jaminan.
2. Debitor, yang kemudian menjadi tergugat biasanya tidak tinggal diam dan mengajukan perlawanan terhadap gugatan tersebut dengan mengajukan jawaban bahkan kadang-kadang mengajukan gugatan balik (*gugat rekovensi*) dan banding serta kasasi, yang tujuannya biasanya hanyalah untuk mengulur-ulur waktu saja.

Gugatan harus memuat unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Identitas para pihak, yaitu penggugat, tergugat, maupun penjamin (bila ada)
 - b. Posita atau dasar gugatan yang berisi antara lain:
 - Uraian tentang kejadian atau peristiwanya (*feitelijk gronden*)
 - Uraian tentang dasar hukumnya (*recht gronden*)
 - c. Petitum (tuntutan).
3. Setelah tergugat mengajukan jawaban, maka penggugat harus mengajukan replik dan dijawab oleh tergugat dengan duplik dan setelah itu disusul dengan pengajuan saksi-saksi. Terakhir masing-masing pihak mengajukan

kesimpulan. Setelah itu hakim menjatuhkan putusan. Proses perkara seperti di atas biasanya berlangsung berbulan-bulan (kurang lebih 6-8 bulan). Bahkan kadang-kadang dapat berlangsung lebih dari itu. Lebih-lebih bila debitor yang nakal tersebut berusaha untuk mengulur-ulur waktu. Setelah adanya putusan maka tergugat biasanya mengajukan banding dan proses perkara dalam tingkat banding ini diperiksa oleh Pengadilan Tinggi dimana pembanding (semula tergugat) mengajukan memori banding dan harus ditanggapi oleh penggugat (sekarang disebut terbanding) dengan kontra memori banding. Proses ini dapat berbulan-bulan bahkan bertahun-tahun baru diputus perkaranya. Setelah ada putusan Pengadilan Tinggi dalam perkara banding tersebut, maka masih ada satu upaya hukum lagi bagi debitor yang nakal yaitu mengajukan kasasi pada Mahkamah Agung. Perkara kasasi ini juga biasanya memerlukan waktu yang cukup lama.

Ad.b. Eksekusi Jaminan Atas Akta Hak Tanggungan

Menurut Pasal 20 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (untuk selanjutnya disingkat UUHT), eksekusi hak tanggungan dilakukan berdasarkan: 1) hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT, 2) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 2 UUHT.

Dengan demikian UUHT menyediakan 2 (dua) cara eksekusi hak tanggungan, yaitu: Pertama, adalah yang diatur dalam Pasal 6 UUHT yang dikenal dengan sebutan eksekusi yang disederhanakan. Apabila debitor wanprestasi, kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Kalau ada lebih dari seorang kreditor pemegang hak tanggungan, maka kewenangan tersebut berada pada pemegang hak tanggungan pertama. Penjualan obyek hak tanggungan wajib dilakukan melakukan pelelangan umum yang dilaksanakan oleh kantor lelang. Dalam melaksanakan penjualan obyek hak tanggungan ini dan mengambil pelunasan piutangnya berlaku kedudukan istimewa yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan, yaitu *droit de preference* dan *droit de suite*. Untuk dapat menggunakan wewenang menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, tanpa persetujuan dari debitor, diperlukan janji debitor sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat 2 UUHT. Janji itu wajib dicantumkan dalam akta pemberian hak tanggungan. Kedua, dengan menggunakan acara *parate* eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR atau Pasal 258 RBg. Dalam Pasal 26 UUHT ditentukan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 14 UUHT peraturan mengenai hipotik yang ada mulai berlakunya UUHT, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan. Atas permohonan kreditor pemegang hipotik, ketua Pengadilan Negeri memberi perintah agar debitor memenuhi kewajibannya dan apabila perintah itu diabaikan, maka

diperintahkan eksekusinya tanpa diperlukan pengajuan gugatan terlebih dahulu. Dalam masa peralihan ini, UUHT juga menegaskan bahwa sebelum ada peraturan yang khusus mengatur eksekusi hak tanggungan, maka ketentuan hukum acara eksekusi hipotik berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan, dengan penyerahan sertifikat hak tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya. Penjualan obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum dapat disimpangi berdasarkan Pasal 20 ayat 2 UUHT, yang menyatakan apabila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan maka penjualan dapat dilaksanakan di bawah tangan. Jika dengan cara demikian itu, akan dapat diperoleh harga tinggi yang menguntungkan semua pihak. Ketentuan hipotik tidak secara tegas menentukan boleh atau tidak boleh dilakukan penjualan di bawah tangan atas obyek hak hipotik, sehingga timbul keragu-raguan dalam masyarakat. Timbul kekhawatiran jual beli di bawah tangan atas obyek hipotik itu merupakan perjanjian yang melanggar hukum sehingga terancam batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Oleh karena itu, dengan dicantumkannya ketentuan yang ada dalam Pasal 20 ayat 2 UUHT ini tidak ada keragu-raguan lagi. Proses permohonan eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan (dahulu dikenal dengan grosse akte dan akte hipotik) pada prinsipnya adalah sama. Urutan dari tindakan yang dilakukan oleh bank/kreditor adalah sebagai berikut:

1. Kredit/bank mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan negeri yang berwenang.

2. Dalam waktu beberapa hari/minggu setelah diajukan permohonan tersebut maka diadakan sidang pengadilan yang dihadiri oleh pemohon (kreditor) dan termohon (debitur). Dalam sidang tersebut oleh hakim disampaikan tegoran (*aanmaning*) kepada termohon, bahwa dalam waktu 8 (delapan) hari yang bersangkutan harus melaksanakan pembayaran lunas pinjaman beserta bunga ongkos-ongkos dan sebagainya, dan apabila tidak maka diadakan eksekusi atas jaminan kreditnya.
3. Apabila dalam 8 (delapan) hari tersebut termohon/debitur tetap membandel, maka pemohon/kreditor melanjutkan usahanya dengan melanjutkan permohonan sita eksekusi.
4. Setelah menerima ketetapan sita eksekusi, maka juru sita Pengadilan Negeri mengadakan sita eksekusi atau barang-barang tidak bergerak yang menjadi jaminan tersebut.
5. Pemohon/kreditor menerima berita acara eksekusi dari juru sita Pengadilan Negeri.
6. Kemudian pemohon/kreditor mengajukan permohonan untuk melelang barang-barang jaminan tersebut dan menerima penetapan lelang.
7. Berdasarkan ketetapan lelang tersebut Pengadilan Negeri menghubungi kantor lelang negara untuk melaksanakan lelang. Setelah ditetapkan harinya kemudian diadakan "pengumuman lelang" dalam surat kabar paling sedikit 2

(dua) kali dengan antara waktu 2 (dua) minggu yang biasanya diurus panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

8. Dalam pelaksanaan lelang tersebut biasanya ditetapkan oleh pengadilan berdasarkan informasi dari pihak keseluruhan (misalnya menyangkut harga tanah) dan kantor pajak. Pengadilan dapat menentukan harga lelang minimal dalam pelaksanaan harga lelang tersebut. Apabila harga lelang minimal tersebut tidak tercapai, maka lelang dibatalkan untuk dilaksanakan pada kesempatan berikutnya. Untuk lelang berikutnya tersebut, dikenakan biaya iklan, ongkos lelang dan lain sebagainya. Dengan gambaran pelaksanaan eksekusi atas jaminan kredit secara ringkas, yang dalam praktik banyak hal-hal yang merupakan penghalang kelancaran pelaksanaan eksekusi misalnya adanya bantahan pihak ketiga, adanya intervensi dalam perkara lain dan lain sebagainya. Dengan adanya gambaran tersebut diharapkan menjadi pedoman bagi para pejabat yang berkecimpung di bidang kredit agar lebih berhati-hati dalam menyeleksi debitornya. Karena, debitor yang bermental jelek cenderung untuk mengulur-ulur waktu dan bersedia melakukan apapun juga dengan tujuan menghindari tanggung jawab atas pinjamannya.

Sehubungan dengan penyelesaian melalui Pengadilan Negeri di atas, pemerintah harus mempunyai political will untuk memperbaiki sistem peradilan yang ada. Oleh karena itu sudah waktunya pemerintah melakukan proses deregulasi dan dehumanisasi proses peradilan dengan cara-cara antara

lain, membuat ketentuan yang dapat menjamin murah dan cepatnya proses peradilan, menatar bahkan bila perlu memecat hakim-hakim yang orthodox yang tidak pro reformasi, menghilangkan sistem mafia peradilan, menghapuskan sistem suap menyuap dan sistem katabelece yang dewasa ini memang sangat merajalela di dalam praktik peradilan. Penanganan kredit macet lewat pengadilan biasa dengan prosedur biasa, yang berbelit-belit dan time consuming, dengan hakim-hakim yang pas-pasan pengetahuannya tentang bidang perkreditan atau bisnis pada umumnya, ternyata tidak akomodatif untuk penanganan kredit macet. Oleh karena itu Pengadilan Negeri dan Pengadilan tinggi harus berusaha untuk memenuhi penggarisan yang diberikan oleh Mahkamah Agung untuk menyelesaikan perkara dalam 6 (enam) bulan dan apabila ada hambatan-hambatan, melaporkan hal tersebut kepada Mahkamah Agung dengan segera.

b. Penyelesaian Melalui Pengadilan Niaga

Penyelesaian melalui Pengadilan Niaga merupakan salah satu alternatif yang dapat digunakan oleh pihak kreditor terhadap debitor sepanjang memenuhi persyaratan tertentu yang ditentukan oleh Undang-Undang Kepailitan. Pada dasarnya proses permohonan pernyataan pailit berdasarkan Undang-Undang Kepailitan terdiri atas tahap-tahap sebagai berikut:

1) Tahap Pertama

Permohonan pengajuan pailit diajukan kepada Pengadilan Niaga yang berada di lingkungan Peradilan Umum. Permohonan pernyataan pailit tersebut di atas diajukan kepada Pengadilan Niaga melalui Panitera. Panitera mendaftarkan permohonan pernyataan pailit pada tanggal permohonan yang bersangkutan diajukan, dan kepada pihak pemohon diberikan tanda terima tertulis yang ditandatangani Panitera dengan tanggal yang sama dengan tanggal pendaftaran. Selanjutnya Panitera menyampaikan permohonan pernyataan pailit kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam jangka waktu paling lambat 1 X 24 jam terhitung sejak tanggal permohonan tersebut didaftarkan.

2) Tahap Kedua

Dalam jangka waktu paling lambat 2 X 24 jam terhitung sejak tanggal permohonan pernyataan pailit didaftarkan, Ketua Pengadilan Negeri mempelajari permohonan dan menetapkan hari sidang. Tentunya dalam mempelajari permohonan pernyataan pailit tersebut, Pengadilan Negeri berpedoman pada Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Kepailitan yang menegaskan bahwa debitor yang bersangkutan dapat dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan yang berwenang baik atas permohonannya sendiri, maupun atas permintaan seorang atau lebih kreditornya.

Sidang pemeriksaan atas permohonan pernyataan pailit diselenggarakan dalam jangka waktu paling lambat 20 (dua puluh) hari terhitung sejak tanggal

permohonan didaftarkan. Namun demikian atas permohonan debitor dan berdasarkan alasan yang cukup, Pengadilan dapat menunda penyelenggaraan sidang sampai dengan paling lama 25 (dua puluh lima) hari terhitung sejak tanggal permohonan didaftarkan.

3) Tahap Ketiga

Pengadilan wajib memanggil debitor, dalam hal permohonan pernyataan pailit diajukan oleh debitor dan terdapat keraguan bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Kepailitan telah terpenuhi. Pemanggilan sebagaimana dimaksud diatas, dilakukan oleh Panitera paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum sidang pemeriksaan pertama diselenggarakan.

4) Tahap Keempat

Selama putusan atas permohonan pernyataan pailit belum ditetapkan, setiap kreditor atau Kejaksaan dapat mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk:

- a. meletakkan suta jaminan terhadap sebagian atau seluruh kekayaan debitor, atau.
- b. menunjuk kurator sementara untuk:
 1. mengawasi pengelolaan usaha debitor, dan

2. mengawasi pembayaran kepada kreditor, pengalihan atau pengagungan kekayaan debitor yang dalam rangka kepailitan memerlukan persetujuan kurator.

5) Tahap Kelima

Putusan atas permohonan pernyataan pailit harus diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum dan dapat diajukan suatu upaya hukum. Terhitung sejak tanggal putusan pernyataan pailit ditetapkan, kurator berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan pemberesan atas harta pailit, meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali. Dalam hal putusan pernyataan pailit dibatalkan sebagai akibat adanya kasasi atau peninjauan kembali, segala perbuatan yang telah dilakukan oleh kurator sebelum atau pada tanggal kurator menerima pemberitahuan tentang putusan pembatalan tetap sah dan mengikat bagi debitor.

6) Tahap Keenam

Dalam jangka waktu paling lambat 2 X 24 jam terhitung sejak tanggal putusan atas permohonan pernyataan pailit ditetapkan, pengadilan wajib menyampaikan salinan putusan Pengadilan yang memuat secara lengkap pertimbangan hukum yang mendasari putusan tersebut dengan surat dinas tercatat atau melalui kurir kepada:

- a. debitor,
- b. pihak yang mengajukan permohonan pernyataan pailit,
- c. kurator, dan
- d. hakim pengawas.

7) Tahap Ketujuh

Apabila salah satu pihak yang bersengketa merasa tidak puas terhadap putusan atas pernyataan pailit yang dikeluarkan oleh Pengadilan Niaga tersebut maka pihak yang bersangkutan dapat langsung mengajukan permohonan kasasi dalam jangka waktu 8 hari sejak tanggal putusan yang dimohonkan kasasi ditetapkan. Putusan kasasi diberikan paling lambat 30 hari sejak putusan pengadilan tingkat pertama ditetapkan. Hal ini dilakukan karena tidak tersedia fasilitas banding bagi pihak-pihak yang bersangkutan. Upaya hukum tersebut dilakukan dengan mendaftarkannya pada panitera dimana Pengadilan yang telah menetapkan putusan atas permohonan pernyataan pailit berada.

Terhadap putusan atas permohonan pernyataan pailit yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dapat diajukan peninjauan Kembali kepada Mahkamah Agung.

Berdasarkan langkah-langkah yang ditetapkan dalam Undang-Undang Kepailitan di atas, jelas bahwa proses beracara di Pengadilan Niaga dilihat dari sudut waktu proses persidangan atau penyelesaian proses perkaranya

memakan waktu yang cukup cepat. Hal ini dapat dilihat dari pengambilan keputusan di tingkat pertama, dimana hakim hanya dalam jangka waktu 30 hari saja sudah dapat memutuskan perkara kepailitan tersebut. Meskipun selanjutnya masih ada upaya hukum kasasi dan peninjauan kembali yang sepenuhnya diserahkan pada para pihak yang bersengketa.

c. Penyelesaian Melalui Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)

Penyelesaian kredit macet pada bank-bank swasta diselesaikan melalui jalur pengadilan. Sedangkan khusus terhadap kredit macet pada bank-bank pemerintah, selama ini proses penagihannya dilakukan lewat panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), yang dibentuk dengan UU No.49/Prp/1960, dan Badan Usaha Piutang dan Lelang Negara (BUPLN), yang dibentuk dengan Keputusan Presiden No.21 Tahun 1991. Pasal 2 dari Keppres No. 21 tahun 1991 menentukan bahwa BUPN mempunyai tugas menyelenggarakan pengurusan piutang negara dan lelang baik yang berasal dari penyelenggaraan pelaksanaan tugas PUPN maupun lainnya ditetapkan oleh Menteri Keuangan. Dalam hal tertentu, kredit macet pada bank pemerintah, atau bank swasta yang ada dana pemerintah dapat dikategorikan sebagai tindak pidana korupsi. Contohnya tentang tuduhan korupsi ini adalah heboh kredit macet di BAPINDO diawal tahun 1994.

PUPN bertugas menyelesaikan piutang negara yang telah diserahkan padanya oleh instansi pemerintah atau badan-badan negara. Dengan demikian bagi bank

milik negara menyelesaikan kredit macetnya harus dilakukan melalui Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), dimana dengan adanya penyerahan piutang macet kepada badan tersebut secara hukum wewenang penguasaan atas hak tagih dialihkan kepadanya.

d. Penyelesaian Melalui Lembaga Paksa Badan

Khusus terhadap debitor yang beritikad tidak baik dan mempunyai hutang sekurang-kurangnya Rp. 1.000.000.000,00 (Satu Milyar Rupiah) dapat dikenakan paksa badan. Hal ini sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung RI No. 1 Tahun 2000 tentang Lembaga Paksa Badan. Paksa Badan adalah upaya paksa tidak langsung dengan memasukan seseorang debitor yang beritikad tidak baik kedalam rumah tahanan negara yang ditetapkan oleh pengadilan, untuk memaksa yang bersangkutan memenuhi kewajibannya. Lebih lanjut dalam bagian menimbang peraturan tersebut ditegaskan: a) bahwa pembukuan penerapan lembaga gijzeling sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 2 Tahun 1964 dan No.4 Tahun 1975 yang tidak menginstruksikan kepada para Ketua Pengadilan dan hakim untuk tidak mempergunakan lagi peraturan-peraturan mengenai gijzeling yang diatur dalam Pasal 109 sampai dengan Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (HIR) serta Pasal 242 sampai dengan Pasal 258 Reglemen Hukum Acara untuk daerah luar Jawa dan Madura (Rbg), dipandang tidak sesuai lagi dengan keadaan dan kebutuhan hukum dalam rangka menegakan hukum dan

keadilan serta pembangunan ekonomi bangsa Indonesia sehingga perlu dicabut dan mengatur kembali ketentuan tersebut, b) bahwa penterjemahan istilah "Gijzeling" dengan kata "Sandera" atau "Penyanderaan" sebagaimana terdapat dalam Surat edaran Mahkamah Agung No.2 Tahun 1964 Tanggal 22 Januari 1964 dan Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975, dipandang tidak tepat karena tidak mencakup pengertian terhadap debitor yang mampu tetapi tidak mau memenuhi kewajibannya dalam membayar hutang, sehingga penterjemahannya perlu disempurnakan menjadi paksa badan, sebagaimana terkandung dalam pengertian "Imprisonment for Civil Debts" yang berlaku secara universal, c) bahwa perbuatan debitor, menanggung atau penjamin hutang tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar kembali hutang-hutangnya, padahal ia mampu untuk melaksanakannya, merupakan penyelenggaraan hak asasi manusia yang nilainya lebih besar daripada pelanggaran hak asasi atas pelaksanaan paksa badan terhadap yang bersangkutan, d) bahwa guna mengisi kekosongan hukum yang dapat menampung dan menyelesaikan permasalahan lembaga paksa badan tersebut perlu mengeluarkan peraturan pemerintah tentang lembaga paksa badan.

Hal ini yang perlu diperhatikan sehubungan dengan lembaga paksa badan adalah sebagai berikut:

- a. pelaksanaan paksa badan terhadap debitor yang beritikad tidak baik (dalam arti debitor, penanggung atau menjamin hutang yang mampu tetapi tidak mau

memenuhi kewajibannya untuk membayar hutang-hutangnya) menjalankan berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109 sampai dengan 124 HIR dan Pasal 242 sampai dengan 258 Rbg, kecuali dalam hal yang diatur secara khusus,

- b. paksa badan tidak dapat dikenakan terhadap debitor yang beritikad tidak baik yang telah berusia 75 tahun. Paksa badan dapat dikenakan terhadap ahli waris yang telah menerima warisan dari debitor yang beritikad tidak baik,
- c. paksa badan ditetapkan untuk 6 (enam) bulan lamanya dan dapat diperpanjang setiap 6 (enam) bulan dengan keseluruhan maksimum selama 3 (tiga) tahun,
- d. Keputusan tentang paksa badan ditetapkan bersama-sama dengan putusan pokok perkara,
- e. Khusus terhadap debitor yang beritikad tidak baik yang mempunyai hutang terhadap negara atau yang dijamin oleh negara, ketentuan point diatas dilaksanakan secara *serta merta* (*uitvoerbaar bij vooraad*),
- f. Pelaksanaan keputusan yang menyangkut pelaksanaan paksa badan dilakukan dengan penetapan ketua Pengadilan Negeri,
- g. Kewajiban debitor yang didasarkan atas pengakuan hutang sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR/258 Rbg., paksa badan dapat diajukan tersendiri dan dilaksanakan berdasarkan penetapan ketua Pengadilan Negeri,
- h. Biaya selama debitor yang beritikad tidak baik menjalani paksa badan, dibebankan kepada pemohon paksa badan. Selama menjalani paksa badan

debitor yang beritikad tidak baik dapat memperbaiki kehidupannya atas biaya sendiri,

- i. Pelaksanaan paksa badan dilakukan oleh Panitera/juru sita atas perintah Ketua Pengadilan Negeri, bilamana perlu dengan bantuan alat negara. Kehadiran PERMA No. 1 Tahun 2000 tentang Lembaga Paksa Badan sudah tepat mengingat upaya hukum yang ada sekarang dalam rangka penyelesaian kredit bermasalah kurang ampuh sehingga keberadaan lembaga paksa badan di lingkungan perbankan akan sangat besar dirasakan manfaatnya. Terlebih lagi semakin banyaknya debitor yang tidak mau mengembalikan hutang padahal yang bersangkutan cukup mampu secara finansial alias ingin lari dari kewajibannya dan merugikan pihak lain secara lebih tidak manusiawi. Mentalitas debitor yang demikian kurang dan tidak menghargai kepercayaan yang diberikan oleh pihak bank dirasakan sangat merugikan, karena selain menanggung kelancaran usaha pihak bank juga dapat berakibat tingkat kesehatan bank menjadi menurun dan ini sangat mempengaruhi usaha bank dalam semakin meningkatkan tingkat pembangunan nasional.

Dengan demikian keberadaan lembaga paksa badan sesuai dengan peraturan tersebut di atas diharapkan dapat memenuhi aspirasi banyak pihak terutama lembaga perbankan. Hanya saja perlu diingat bahwa lembaga paksa badan tersebut harus dilaksanakan secara hati-hati. Sehingga ditujukan kepada debitor yang tergolong nakal yang berpura-pura miskin. Pelaksanaan lembaga paksa

badan (liftsdwang) terhadap orang-orang yang pura-pura miskin, kiranya tidak perlu dipandang betentangan dengan perikemanusiaan, melainkan merupakan kebutuhan hukum dan rasa adil yang berkembang diantara kurang lebih 200 juta penduduk Indonesia sekarang ini di era reformasi.

Memperhatikan uraian di atas menunjukkan bahwa penyelesaian kredit bermasalah melalui kekuasaan sendiri atau parate eksekusi merupakan penyelesaian kredit bermasalah yang dilakukan secara tidak resmi dalam arti di luar prosedur penyelesaian sebagaimana di atas, meskipun demikian penyelesaian yang demikian diperkenankan oleh undang-undang. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Satrio bahwa hak dari pemegang Hak Tanggungan untuk melaksanakan haknya berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT tersebut adalah hak semata-mata diberikan oleh undang-undang. Walau demikian tidaklah berarti hak tersebut demi hukum ada, melainkan harus diperjanjikan lebih dahulu oleh para pihak dalam akta Pembebanan Hak Tanggungan atas hak atas tanah.⁴¹

Mengenai kondisi sebagaimana di atas jika penjualan dilakukan secara parate eksekusi dalam arti dengan kekuasaan sendiri berdasarkan perjanjian, dijelaskan lebih lanjut oleh penjelasan Pasal 6 UUHT sebagai berikut: Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.

⁴¹ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan (Hak Tanggungan)*, Prenada Media, Jakarta, 2005, h. 248.

Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Apabila memperhatikan ketentuan Pasal 6 UUHT dan penjelasan Pasal 6 UUHT menunjukkan adanya suatu yang berbeda, di mana di satu sisi bahwa penjualan dengan kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, namun di sisi yang lain menurut penjelasan Pasal 6 UUHT disebutkan bahwa penjualan tersebut tanpa memerlukan persetujuan, yang berarti bahwa timbul suatu keraguan apakah penjualan lelang dengan kekuasaan sendiri tersebut harus didasarkan atas persetujuan dari debitor atau tanpa meminta persetujuan dari debitor.

Hal di atas semakin lebih rancu jika dikaitkan pula dengan Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT. bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain: janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji. sedangkan dalam penjelasan Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT dijelaskan lebih lanjut bahwa untuk dipunyainya kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan janji ini. Jadi perlu ada atau tidak adanya janji yang digunakan sebagai dasar kreditor dalam mengambil

pelunasan piutang dengan kekuasaan sendiri melalui penjualan lelang masih menimbulkan silang pendapat.

2. Kuasa Menjual dalam UUHT Sebagai Parate Eksekusi yang Lahir Dari Perjanjian

Hal tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa manakala debitur wanprestasi, UUHT memberikan hak kepada kreditor selaku pemegang hak tanggungan untuk mengeksekusi hak tanggungan yang dimilikinya melalui mekanisme parate executie dan titel eksekutorial. Eksekusi hak tanggungan melalui mekanisme parate executie memerlukan fiat dari pengadilan negeri, karena Mahkamah Agung Republik Indonesia mencampuradukkan eksekusi hak tanggungan melalui mekanisme parate executie dan *titel eksekutorial*. Menghadapi kondisi sedemikian itu, UUHT tidak mengatur secara jelas, lugas dan tuntas eksekusi hak tanggungan, baik melalui mekanisme parate executie ataupun eksekutorial titel. Bahkan, penjelasan I sub 9 UUHT dan penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT pun turut mencampuradukkan eksekusi hak tanggungan melalui mekanisme parate executie dan titel eksekutorial. Ketidakpastian hukum itu mengakibatkan, praktek perbankan jarang melakukan eksekusi hak tanggungan melalui mekanisme parate executie dan selalu melakukan eksekusi hak tanggungan melalui mekanisme *titel eksekutorial*. Topik eksekusi hak tanggungan yang diatur secara jelas dan lugas oleh UUHT hanyalah eksistensi sertipikat hak tanggungan yang diberi irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan

yang memiliki kekuatan eksekutorial sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sebagaimana dimaksud oleh Pasal 224 HIR dan Pasal 258 Rbg. Namun, UUHT tidak mengatur bentuk dan isi sertipikat hak tanggungan serta kepastian tanggal penerbitannya. Hak tanggungan merupakan *accessoir* terhadap utang-piutang, sehingga eksekusi hak tanggungan tergantung sepenuhnya pada keberadaan utang-piutang. Eksekusi hak tanggungan seringkali mengalami hambatan manakala terjadi ketidakpastian jumlah utang. Perjanjian utang-piutang sebagai *pactum de contrahendo* yang selalu tertuang dalam perjanjian baku kadang mengundang perdebatan mengenai keabsahannya manakala ia dikaitkan dengan asas konsensualisme, asas kekuatan mengikat dan asas kebebasan berkontrak sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1338 BW.

Kesepakatan kedua belah pihak tersebut jika berisikan mengenai kuasa menjual yang dituangkan dalam akta Pembebanan Hak Tanggungan. Sebagai suatu kuasa, maka pihak pemberi kuasa dapat mencabut kuasanya sesuai dengan Pasal 1813 B.W., di mana pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kembali kuasanya dari penerima kuasa dengan pemberitahuan penghentian kuasanya. Oleh karena tidak perlu mendapatkan kesepakatan dari pihak penerima kuasa, maka debitor selaku pemberi kuasa dapat saja menarik isi kuasa dengan mengirimkan surat pemberitahuan mengenai penarikan kuasa. Dengan ditariknya kuasa tersebut, maka kreditor selaku

penerima kuasa tidak dapat menjalankan lagi kekuasaannya untuk menjual dengan kekuasaan sendiri barang yang dibebani hak tanggungan.

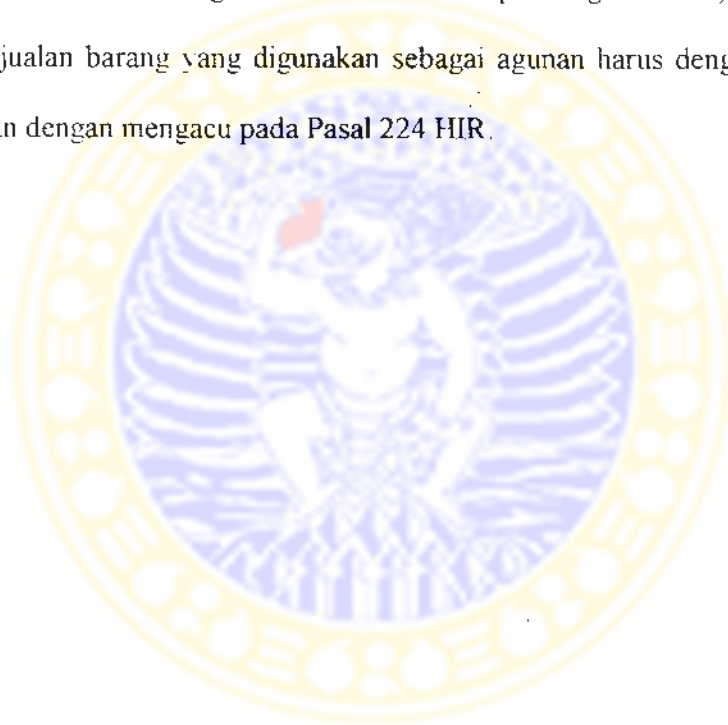
Memperhatikan uraian di atas dapat dijelaskan bahwa meskipun kreditor diberi kuasa untuk menjual lelang barang yang dibebani hak tanggungan ketika debitor wanprestasi dan itu dibenarkan oleh UUHT sebagaimana tercantum dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT beserta penjelasannya, namun karena kuasa menjual tersebut didasarkan atas suatu perjanjian pemberian kuasa, maka untuk dapat atau tidaknya kreditor dengan kekuasaan sendiri menjual lelang barang yang dibebani agunan adalah tergantung pada debitor apakah masih memberi kuasa kepada kreditor atau menarik kembali kuasa yang diberikannya. kondisi yang demikian ini membuktikan bahwa parate eksekusi meskipun keberadaannya didasarkan atas suatu peraturan perundang-undangan sebagaimana Pasal 6 UUHT, namun dalam pelaksanaannya kurang memberikan suatu kepastian hukum bagi kreditor dalam menggunakan haknya dengan kekuasaan sendiri menjual barang sebagai agunan, sehingga di dalam praktek, pihak kreditor tidak menggunakan parate eksekusi untuk menyelesaikan kredit bermasalah, kecuali benar-benar debitor menyerahkan haknya tersebut atas dasar kuasa agar kreditor dengan kekuasaannya sendiri menjual barang agunan tersebut.

3. Penjelasan Umum Angka 9 UUHT Mengaburkan Lembaga Parate Eksekusi

Keadaan yang tidak jelas mengenai pelaksanaan parate eksekusi tersebut menjadi semakin tidak jelas setelah melihat pada Penjelasan Umum angka 9 UUHT

menentukan bahwa salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*). Sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu sertipikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek*, yang untuk eksekusi *Hypotheek* atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan Pasal-Pasal kedua Reglemen di atas. Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi *Hypotheek* yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

Jika menengok penjelasan angka 9 UUHT, bahwa mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*). Karena di satu sisi bahwa parate eksekusi dilakukan dengan kekuasaan sendiri pelelangan umum, namun di sisi yang lain penjualan barang yang digunakan sebagai agunan harus dengan penetapan dari pengadilan dengan mengacu pada Pasal 224 HIR.



BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Penjualan obyek hak tanggungan di muka umum, Pasal 20 UUHT menyebutkan 2 (dua) cara, yaitu: berdasarkan parate eksekusi sebagaimana Pasal 6 UUHT dan berdasarkan sertifikat hak tanggungan sebagaimana Pasal 14 ayat (2) UUHT. Penjualan obyek hak tanggungan didasarkan parate eksekusi yaitu dengan kekuasaan kreditor sendiri yang didasarkan atas surat kuasa yang diberikan oleh debitor, dalam pelaksanaan penjualannya memiliki karakteristik tersendiri yaitu harus dilakukan melalui lelang umum ketika debitor wanprestasi dan jika hasil penjualan masih ada kelebihan maka harus dikembalikan kepada debitor. Meskipun kreditor telah diberi kekuasaan untuk menjual yang ketika itu kuasa dibuat saat bersamaan dengan dilakukannya pembebanan hak tanggungan, debitor dapat mencabut kuasa yang diberikannya tersebut ketika dirinya dinyatakan wanprestasi dan barang agunan akan dijual lelang oleh kreditor. Pada kondisi yang demikian ini menjadikan suatu permasalahan, karena kreditor tidak lagi sebagai penerima kuasa untuk menjual barang agunan.
- b. Kuasa untuk menjual dengan kekuasaan sendiri telah diatur dalam Pasal 6 UUHT yang merupakan salah satu hak kreditor untuk melaksanakan haknya atas kredit bermasalah sebagaimana Pasal 20 UUHT. Kuasa tersebut harus dibuat bersamaan dengan akta pembebanan hak tanggungan sebagaimana Pasal 11 ayat (2) huruf e

UUHT beserta penjelasannya, namun kuasa menjual tersebut rancu karena antara Pasal 6 UUHT beserta penjelasannya tidak sinkron dan bahkan lebih rancu lagi jika dikaitkan dengan Penjelasan Umum angka 9 UUHT.

2. Saran

- a. Untuk memberikan suatu kepastian hukum bagi kreditor pemegang hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri menjual barang yang dibebani agunan ketika debitor wanprestasi dari kemungkinan debitor mencabut kuasanya, maka hendaknya kuasa yang dibuat tersebut dicantumkan klausula tidak dapat dicabut kembali kecuali undang-undang menentukan lain.
- b. Kuasa untuk menjual telah diatur dalam UUHT, namun di antara Pasal yang satu dengan Pasal lain kurang mendukung hak kreditor untuk menjual didasarkan atas kuasa. Oleh karenanya hendaknya di dalam Peraturan Pemerintah sebagai peraturan pelaksana UUHT mengatur secara tegas agar tidak terjadi suatu kerancuan kreditor dalam menggunakan haknya.



DYAH AMBARWATY SETYOSO, S.H.

NOTARIS
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
KOTA SURABAYA

Jl. Raya Dharmahusada Indah 55
Telp. (62) (31) 594.2554 Fax. (62) (31) 594.5494
Email : rudhip@rad.net.id
Surabaya

Tanggal : 16 NOPEMBER 2005

Nomor : - 15 -

Akta : PERJANJIAN KREDIT BERIKUT DENGAN
PENGAKUAN HUTANG

----- PERJANJIAN KREDIT BERIKUT DENGAN -----

----- PENGAKUAN HUTANG -----

----- Nomor : 15.-----

- Pada hari ini, Rabu, tanggal 16-11-2005 ----
(enambelas Nopember duaribu lima).-----
Pukul 9.20 WIB (sembilan duapuluh Waktu -----
Indonesia Barat).-----

- Hadir di hadapan saya, **DYAH AMBARWATY** -----
SETYOSO, SARJANA HUKUM, Notaris di Surabaya, -
dengan dihadiri oleh para saksi yang telah ---
dikenal oleh saya, Notaris, dan yang akan ----
disebutkan pada bagian akhir akta ini : -----

I. Tuan **ARDHI GANIADI** dalam Kartu Tanda -----
Penduduk tertulis **GAN ARDHI GANIADI**, lahir
di Surabaya, pada tanggal 13-3-1961 -----
(tigabelas Maret seribu sembilanratus ----
enampuluh satu), Warga Negara Indonesia, -
swasta, bertempat tinggal di Surabaya, ---
jalan Comal nomor 34, Kecamatan Tegalsari,
pemegang Kartu Tanda Penduduk (N.I.K) ----
nomor 12.5612.130361.0001 ; -----
- menurut keterangannya dalam hal ini ----
bertindak selaku Direktur Utama dari dan -
sebagai demikian sah mewakili untuk dan --
atas nama perseroan terbatas -----
PT PARAMITHATAMA ASRIRAYA, berkedudukan di
Kabupaten Daerah Tingkat II Sidoarjo, yang
anggaran dasar dan perubahannya telah ----
diumumkan dalam : -----
- Berita Negara Republik Indonesia, -----
tertanggal 13-9-1994 (tigabelas -----
September seribu sembilanratus -----



- sembilanpuluh empat) nomor 73, Tambahan-
 nomor 6684/1994 ; -----
- Berita Negara Republik Indonesia, -----
 tertanggal 19-5-1995 (sembilanbelas ----
 Mei seribu sembilanratus sembilanpuluh -
 lima) nomor 40, Tambahan nomor -----
 4088/1995 ; -----
- Berita Negara Republik Indonesia, -----
 tertanggal 22-12-1998 (duapuluh dua ----
 Desember seribu sembilanratus -----
 sembilanpuluh delapan) nomor 102, -----
 Tambahan nomor 7429/1998 ; -----
- Berita Negara Republik Indonesia, -----
 tertanggal 22-10-2002 (duapuluh dua ----
 Oktober duaribu dua) nomor 85, Tambahan-
 nomor 12939/2002 ; -----
- Berita Negara Republik Indonesia, -----
 tertanggal 25-10-2002 (duapuluh lima ---
 Oktober duaribu dua) nomor 86, Tambahan-
 nomor 975/2002 ; -----
- bertalian dengan : -----
- akta BERITA ACARA, tertanggal 1-6-1995 -
 (satu Juni seribu sembilanratus -----
 sembilanpuluh lima) nomor 49, dibuat ---
 oleh JULIA SELOADJI, Sarjana Hukum, pada
 waktu itu Notaris di Waru-Sidoarjo ; ---
- akta PERNYATAAN KEPUTUSAN RAPAT, -----
 tertanggal 28-5-1996 (duapuluh delapan -
 Mei seribu sembilanratus sembilanpuluh -
 enam) nomor 61, dibuat di hadapan -----
 Notaris yang sama ; -----
- akta BERITA ACARA, tertanggal -----



21-10-1998 (duapuluh satu Oktober -----
seribu sembilanratus sembilanpuluh ----
delapan) nomor 20, dibuat oleh Notaris -
yang sama ; -----
- akta BERITA ACARA, tertanggal -----
21-7-1999 (duapuluh satu Juli seribu ---
sembilanratus sembilanpuluh sembilan) --
nomor 20, dibuat oleh Notaris yang ----
sama ; -----
- akta BERITA ACARA, tertanggal -----
15-3-2000 (limabelas Maret duaribu) ----
nomor 18, dibuat oleh JULIA SELOADJI, --
Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya ; ---
- akta BERITA ACARA, tertanggal -----
28-2-2002 (duapuluh delapan Pebruari ---
duaribu dua) nomor 67, dibuat oleh ----
Notaris yang sama ; -----
- akta BERITA ACARA, tertanggal -----
9-6-2004 (sembilan Juni duaribu empat) -
nomor 37, dibuat oleh Notaris yang ----
sama ; -----
- untuk melakukan tindakan hukum menurut -
akta ini telah mendapat persetujuan +-----
dari : -----
1. tuan SANTOSO SARWONO, lahir di -----
Surabaya, pada tanggal 10-9-1970 -----
(sepuluh September seribu sembilanratus
tujuh-puluh), Warga Negara Indonesia, --
Komisaris perseroan terbatas tersebut -
di atas, bertempat tinggal di Jakarta, -
jalan Kaji Nomor 54, Petojo Utara, ----
Kecamatan Gambir, pemegang Kartu Tanda-

Penduduk nomor 78.05.1002.07473 ; -----
- untuk sementara berada di Surabaya ; -
- yang turut hadir dan menandatangani -
akta ini sebagai tanda -----
persetujuannya ; -----

2. seluruh pemegang saham perseroan -----
terbatas tersebut di atas sebagaimana -
ternyata dari BERITA ACARA RAPAT UMUM -
LUAR BIASA PEMEGANG SAHAM -----
PT-PARAMITHATAMA ASKIRAYA, tertanggal -
15-11-2005 (limabelas Nopember duaribu-
lima), dibuat di bawah tangan, -----
bermeterai cukup, yang aselinya -----
dilekatkan pada minuta akta saya, -----
Notaris, tertanggal hari ini, nomor ---
16 ; -----

- Selanjutnya disebut sebagai : -----

----- **PENERIMA KREDIT** -----

II. 1. Tuan GOENAWAN SURIP, lahir di Surabaya,
pada tanggal 25-2-1970 (duapuluh lima -
Pebruari seribu sembilanratus -----
tujuh puluh), Warga Negara Indonesia, --
Branch Manager perseroan terbatas yang-
akan disebut di bawah ini, bertempat --
tinggal di Surabaya, jalan Dharmahusada
Permai 6/17 V-526, Kecamatan Mulyorejo,
pemegang Kartu Tanda Penduduk (N.I.K) -
nomor 12.5622.250270.0001 ; -----

2. Nona FANGIO CHRISGOVANI, lahir di -----
Surabaya, pada tanggal 14-6-1977 -----
(empatbelas Juni seribu sembilanratus -
tujuh puluh tujuh), Warga Negara -----



Indonesia, Officer perseroan terbatas --
yang akan disebut di bawah ini, -----
bertempat tinggal di Surabaya, jalan --
Mojoarum 1/5, Kecamatan Gubeng, -----
pemegang Kartu Tanda Penduduk (N.I.K) -
nomor 12.5619.540677.0002; -----

- menurut keterangan mereka dalam hal ini-
bertindak dalam kedudukan mereka selaku --
kuasa Direksi sebagaimana ternyata dari --
POWER OF ATTORNEY, dibuat di bawah tangan,
bermeterai cukup, tertanggal 14-11-2005 --
(empatbelas Nopember duaribu lima) nomor -
UOBI/POA/092/2005, yang dilekatkan pada --
minuta akta ini, dari dan oleh karena itu-
untuk dan atas nama perseroan terbatas ---
PT BANK UOB INDONESIA, berkedudukan di ---
Jakarta, (melalui kantor cabangnya di ----
Surabaya), yang akta Pendirian dan -----
Perubahannya dibuat di hadapan KARTINI ---
MULJADI, Sarjana Hukum, Notaris di -----
Jakarta, yang akta pendirian dan -----
perubahannya telah diumumkan dalam Berita-
Negara Republik Indonesia, tertanggal ----
30-1-1990 (tigapuluh Januari seribu -----
sembilanratus sembilanpuluh) nomor 9, ----
Tambahan nomor 351 dan bertalian dengan --
akta-akta : -----

- PERNYATAAN KEPUTUSAN RAPAT PERSEROAN ---
TERBATAS P.T. UNITED OVERSEAS BANK BALI,
tertanggal 6-8-1993 (enam Agustus seribu
sembilanratus sembilanpuluh tiga) nomor-
34 ; -----

- PERNYATAAN KEPUTUSAN RAPAT PERSEROAN ---
TERBATAS P.T. UNITED OVERSEAS BANK BALI,
tertanggal 14-4-1994 (empatbelas April --
seribu sembilanratus sembilanpuluh ----
empat) nomor 77 ; -----
- PERNYATAAN KEPUTUSAN RAPAT PERSEROAN ---
TERBATAS P.T. UNITED OVERSEAS BANK BALI,
tertanggal 15-8-1994 (limabelas Agustus-
seribu sembilanratus sembilanpuluh ----
empat) nomor 121 ; -----
- PERNYATAAN KEPUTUSAN RAPAT PERSEROAN ---
TERBATAS P.T. UNITED OVERSEAS BANK BALI,
tertanggal 4-9-1995 (empat September ---
seribu sembilanratus sembilanpuluh lima)
nomor 10 ; -----
- kesemuanya dibuat di hadapan WINANTO ----
WIRYOMARTANI, Sarjana Hukum, Notaris di --
Jakarta ; -----
- PERNYATAAN KEPUTUSAN RAPAT PERSEROAN ---
TERBATAS P.T. UNITED OVERSEAS BANK BALI,
tertanggal 24-2-1997 (duapuluh -----
empat Pebruari seribu sembilanratus ----
sembilanpuluh tujuh) nomor 51, dibuat --
di hadapan SINDIAN OSAPUTRA, Sarjana ---
Hukum, pada waktu itu pengganti -----
WINANTO WIRYOMARTANI, Sarjana Hukum, ---
Notaris di Jakarta ; -----
- akta PENGUBAHAN ANGGARAN DASAR -----
PT UNITED OVERSEAS BANK BALI, -----
tertanggal 6-3-1998 (enam Maret seribu -
sembilanratus sembilanpuluh delapan) ---
nomor 38, dibuat di hadapan JAMES HERMAN



- RAHARDJO, Sarjana Hukum, Notaris di ----
 Jakarta dan telah memperoleh pengesahan-
 dari yang berwenang sebagaimana ternyata
 dari Surat Keputusan Menteri Kehakiman -
 Republik Indonesia, tertanggal 21-8-1998
 (duapuluh satu Agustus seribu -----
 sembilanratus sembilanpuluh delapan) ---
 nomor C2-11836 HT.01.04 Th.98 dan telah-
 diumumkan dalam Berita Negara Republik -
 Indonesia, tertanggal 25-4-2000 -----
 (duapuluh lima April duaribu) nomor 33,-
 Tambahan nomor 2081/2000 ; -----
- akta PERNYATAAN KEPUTUSAN RAPAT -----
 PERSEROAN TERBATAS P.T. UNITED OVERSEAS-
 BANK BALI, tertanggal 19-8-1998 -----
 (sembilanbelas Agustus seribu -----
 sembilanratus sembilanpuluh delapan) ---
 nomor 43, dibuat di hadapan WINANTO ----
 WIRYOMARTANI, Sarjana Hukum, Notaris di-
 Jakarta ; -----
 - akta BERITA ACARA, tertanggal 14-7-2000-
 (empatbelas Juli duaribu) nomor 39, ----
 dibuat di hadapan WINANTO WIRYOMARTANI,-
 Sarjana Hukum, Magister Humaniora, ----
 Notaris di Jakarta dan telah memperoleh-
 pengesahan dari yang berwenang -----
 sebagaimana ternyata dari Surat -----
 Keputusan Menteri Hukum dan Perundang-
 undangan Republik Indonesia, tertanggal-
 10-8-2000 (sepuluh Agustus duaribu) ----
 nomor C-17547 HT.01.04.Th.2000 ; -----
 - akta BERITA ACARA RAPAT UMUM PEMEGANG --

SAHAM LUAR BIASA PT BANK UOB -----
INDONESIA, tanggal 22-4-2003 (duapuluh -
dua April duaribu tiga) nomor 30, dibuat
di hadapan JAMES HERMAN RAHARDJO, -----
Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta dan --
telah mendapat pengesahan dari yang ----
berwenang sebagaimana ternyata dari ----
Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan --
Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, --
tertanggal 16-6-2003 (enambelas Juni ---
duaribu tiga) nomor -----
C-13639 HT.01.04.TH.2003 dan telah -----
dilaporkan kepada Menteri Kehakiman ----
dan Hak Asasi Manusia Republik -----
Indonesia, sebagaimana ternyata dari ---
Penerimaan Laporan Akta Perubahan -----
Anggaran Dasar PT. BANK UOB INDONESIA, -
tertanggal 16-6-2003 (enambelas Juni ---
duaribu tiga) nomor -----
C-13640 HT.01.04.TH.2003 ; -----
- akta PERNYATAAN KEPUTUSAN PARA PEMEGANG-
SAHAM PT BANK UOB INDONESIA, tertanggal-
7-11-2003 (tujuh Nopember duaribu tiga)-
nomor 9, dibuat di hadapan JAMES HERMAN-
RAHARDJO, Sarjana Hukum, Notaris di ----
Jakarta, dan telah diberitahukan kepada-
Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia-
Republik Indonesia, sebagaimana ternyata
dari Penerimaan Pemberitahuan Perubahan-
Direksi/Komisaris PT BANK UOB INDONESIA,
tertanggal 22-12-2003 (duapuluh dua ----
Desember duaribu tiga) nomor -----

C-UM.02.01.18001 ; -----

- selanjutnya disebut sebagai : -----
----- **B A N K** -----
- Para penghadap telah dikenal oleh saya, ----
Notaris.-----
- Para penghadap masing-masing bertindak -----
sebagaimana tersebut di atas, menerangkan -----
terlebih dahulu : -----
- bahwa Penerima Kredit telah mengajukan -----
permohonan kredit kepada Bank untuk modal ----
kerja dan investasi dan Bank telah menyetujui-
permohonan kredit dari Penerima Kredit -----
tersebut.-----
- bahwa Bank dan Penerima Kredit sekarang ----
menyetujui untuk menyatakan mengenai segala --
sesuatu yang berhubungan dan menjadi akibat --
dari pemberian fasilitas kredit oleh Bank ----
tersebut kepada Penerima Kredit sebagaimana --
tersebut di atas serta perubahannya, baik yang
telah ada maupun yang nantinya kelak di -----
kemudian hari dibuat, baik yang dilangsungkan-
di hadapan notaris maupun secara di bawah ----
tangan yang dibuat oleh Bank dengan Penerima -
Kredit, maupun yang ada di dalam perjanjian --
ini.-----
- maka berhubung dengan segala sesuatu yang --
diuraikan di atas, para penghadap masing-----
masing bertindak sebagaimana tersebut di atas-
menerangkan bahwa Penerima Kredit dan Bank ---
telah saling setuju untuk dan dengan ini -----
membuat perjanjian ini dengan syarat-syarat --
dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : ----

----- **Pasal 1.**-----

----- **D E F I N I S I** -----

--Untuk keperluan Perjanjian ini mempergunakan istilah-istilah yang mempunyai arti ----- sebagaimana diuraikan di bawah ini : -----

- a. **"Bank"** berarti perseroan terbatas PT BANK UOB INDONESIA, suatu Bank yang didirikan -- berdasarkan Hukum Indonesia berkedudukan -- di Jakarta dan berkantor pusat di Jakarta, -- semua pengganti hak dan cabang-cabangnya.--
- b. **"Barang Jaminan"** berarti setiap atau semua-aktiva milik Penerima Kredit serta harta -- kekayaan atau hak-hak lainnya yang ----- dijamin dan dilaksanakan pengikatannya - dengan dan berdasarkan dokumen-dokumen ---- jaminan yang antara lain terdiri dari ---- tetapi tidak terbatas pada jaminan yang --- diuraikan dalam pasal 15 Perjanjian ini.---
- c. **"Dokumen-dokumen Jaminan"** berarti setiap -- dan semua dokumen pengikatan jaminan yang - diserahkan oleh Penerima Kredit dan pihak - lain untuk kepentingan Bank, baik yang ---- dibuat secara notariil maupun di bawah:---- tangan, atas jaminan-jaminan yang ----- diuraikan dalam pasal 15 Perjanjian ini.---
- d. **"Hari Kerja Bank"** berarti hari (kecuali --- Minggu) dimana Bank-Bank di Jakarta, ----- Singapore dan New York City dibuka untuk -- menjalankan usahanya.-----
- e. **"Hutang"** berarti semua jumlah uang yang --- terhutang oleh Penerima Kredit pada suatu - waktu kepada Bank berdasarkan Perjanjian --

ini, termasuk tetapi tak terbatas pada ---
jumlah pokok, bunga dan biaya-biaya -----
lainnya.-----

f. "**Jumlah Pokok**" berarti jumlah kredit yang -
telah ditarik.-----

g. "**Kejadian Kelalaian**" berarti setiap -----
kejadian-kejadian kelalaian yang tersebut -
dalam pasal 16 dari Perjanjian ini.-----

h. "**Kredit**" berarti fasilitas kredit yang ----
disetujui oleh Bank untuk diberikan kepada
Penerima Kredit berdasarkan ketentuan-----
ketentuan dari Perjanjian.-----

i. "**Perjanjian**" berarti Perjanjian yang -----
termaktub dalam akta ini, demikian berikut-
perpanjangan, penambahan, perubahan, -----
penggantian/pembaharuannya, baik yang -----
dibuat di bawah tangan maupun di hadapan --
notaris.-----

j. "**Periode Perhitungan Bunga**" berarti 1 ----
(satu) bulan yang dimulai sejak tanggal ---
penarikan sampai dengan tanggal yang sama -
bulan berikutnya berlaku untuk fasilitas --
Overdraft (OD), sedangkan untuk fasilitas -
Short Term Advance (ST-Adv) berarti -----
periode 1 (satu) sebagaimana ditentukan ---
oleh Penerima Kredit berdasarkan -----
pemberitahuan tertulis 1 (satu) minggu ----
sebelumnya kepada Bank dengan ketentuan ---
bahwa kelalaian untuk melaksanakan -----
pemberitahuan tersebut maka periode 1 ----
(satu) bulan yang berlaku, dengan ketentuan
bilamana hari terakhir sesuatu Periode ----

Perhitungan Bunga jatuh pada hari yang ----
bukan hari kerja Bank, maka berakhirnya ---
Periode Perhitungan Bunga tersebut harus --
dilakukan pada 1 (satu) hari kerja Bank ---
sebelumnya.-----

k. **"Offering Letter"** adalah Surat Penawaran --
Kredit dari Bank yang telah disetujui dan -
diterima oleh Penerima Kredit, tertanggal -
25-10-2005 (duapuluh lima Oktober duaribu -
lima) nomor UOBI/SBY/LO/028/2005, beserta -
seluruh penambahan, perubahan dan -----
perpanjangannya.-----

Pasal 2.-----

JUMLAH DAN TUJUAN PENGGUNAAN KREDIT ----

- dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan dari
Perjanjian ini, Bank menyetujui untuk -----
memberikan fasilitas kredit kepada Penerima --
Kredit hingga jumlah pokok sebesar -----
Rp.29.789.750.000,- (duapuluh sembilan miliar-
tujuhratus delapanpuluh sembilan juta -----
tujuhratus limapuluh ribu rupiah) yang terdiri
dari : -----

I. Investment Credit Facility -----

- **Fasilitas Term Loan I (TL I)** hingga ----

jumlah pokok sebesar -----
Rp.1.789.750.000,- (satu miliar -----
tujuhratus delapanpuluh sembilan juta --
tujuhratus limapuluh ribu rupiah).-----

Selanjutnya fasilitas Term Loan ini ----
harus ditarik seluruhnya oleh Debitur --
paling lambat 1 (satu) bulan dari -----
tanggal perjanjian ini (selanjutnya ----



disebut sebagai "**Availability Period**"), -
 dan penarikan pertama harus dilakukan --
 paling lambat 1 (satu) bulan dari -----
 tanggal perjanjian ini. Jika dalam -----
 jangka waktu **Availability Period**, dana -
 fasilitas ini yang telah tersedia tidak-
 digunakan, Debitur harus membayar kepada
 Bank **Cancellation Fee** sebesar 1 % (satu-
 persen) flat dari jumlah yang tidak ----
 digunakan pada saat akhir dari jangka --
 waktu **Availability Period** tersebut.-----

- **Fasilitas Term Loan II (TL II)** hingga --
 jumlah pokok sebesar Rp.5.000.000.000,--
 (lima miliar rupiah).-----
 Selanjutnya fasilitas **Term Loan** ini ----
 harus ditarik seluruhnya oleh Debitur --
 paling lambat 6 (enam) bulan dari -----
 tanggal perjanjian ini (selanjutnya ----
 disebut sebagai "**Availability Period**"),-
 dan penarikan pertama harus dilakukan --
 paling lambat 2 (dua) bulan dari tanggal
 perjanjian ini. Jika dalam jangka waktu-
Availability Period, dana fasilitas ini-
 yang telah tersedia tidak digunakan, ---
 Debitur harus membayar kepada Bank -----
Cancellation Fee sebesar 1 % (satu -----
 persen) flat dari jumlah yang tidak ----
 digunakan pada saat akhir dari jangka --
 waktu **Availability Period** tersebut.-----
 Penerima Kredit dikenakan pula -----
Commitment Fee sebesar 1 % (satu -----
 persen) per tahun dihitung berdasarkan -

perhitungan harian dari jumlah fasilitas Term Loan yang tidak ditarik, terhitung 1 (satu) bulan dari tanggal perjanjian ini hingga akhir jangka waktu Availability Period, yang wajib dibayar pada akhir jangka waktu Availability Period.

II. Working Capital Credit Facility

- Fasilitas Short Term Advance (St-Adv) -

hingga jumlah pokok sebesar Rp.23.000.000.000,- (duapuluh tiga miliar rupiah) ;

- Fasilitas Overdraft (OD) hingga jumlah-pokok sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga-miliar rupiah) ;

Dengan ketentuan jumlah uang yang terhutang oleh Penerima Kredit kepada Bank berdasarkan fasilitas Short Term Advance (St-Adv) dan Overdraft (OD) bersama-sama seluruhnya dari waktu ke waktu tidak melebihi dari Rp.23.000.000.000,- (duapuluh tiga miliar rupiah).

- Catatan-catatan dan atau buku-buku/pembukuan Bank merupakan bukti yang mengikat Penerima Kredit tentang jumlah pokok, bunga maupun biaya-biaya apapun yang terhutang sewaktu-waktu oleh Penerima Kredit kepada Bank dan Penerima Kredit tidak akan mengajukan keberatan atas perhitungan Bank kecuali bila terbukti ada kesalahan dalam perhitungan Bank.
- Dalam hal terjadi perubahan pada kredit,

maka perubahan tersebut akan diatur oleh Bank dan Penerima Kredit.-----

- Segala sesuatu yang menyangkut perubahan kredit dalam Perjanjian akan diadakan penyesuaian sebagaimana mestinya.-----

----- **Pasal 3.**-----

----- **BUNGA, KOMISI DAN BIAYA-BIAYA** -----

- Atas jumlah pokok yang terhutang, Penerima Kredit wajib membayar kepada Bank : -----

| a. Bunga untuk fasilitas Term Loan I ----

| (TL I) sebesar 15,75 % (limabelas koma tujuh puluh lima persen) per tahun ; --

| b. Bunga untuk fasilitas Term Loan II ---

| (TL II) sebesar 15,75 % (limabelas koma tujuh puluh lima persen) per tahun ; -----

| c. Bunga untuk Fasilitas Short Term -----

| Advance (St-Adv) sebesar 15,75 % (limabelas koma tujuh puluh lima persen) per tahun ; -----

| d. Bunga untuk Fasilitas Overdraft (OD) -

| sebesar 16,25 % (enambelas koma duapuluh lima persen) per tahun ; ---

| e. Loan Fee sebesar 0,25 % (nol koma ---

| duapuluh lima persen) flat, wajib dibayar di muka setiap tahun.-----

- Apabila menurut pertimbangan Bank semata-mata ternyata tingkat suku bunga di atas tidak cocok lagi digunakan sebagai dasar penentuan tingkat bunga, maka Bank berhak merubah dasar perhitungan tingkat bunga tersebut dalam pasal 3 ayat 1 Perjanjian ini dan tingkat suku bunga

tersebut mengikat seketika pada saat -----
pemberitahuan.-----

- Semua perhitungan bunga dilakukan secara ---
harian atas dasar pembagian tetap 360 -----
(tigaratus enampuluh) hari dalam setahun ----
dihitung dari jumlah pokok.-----

- Bunga wajib dibayar secara efektif oleh ----
Penerima Kredit langsung kepada Bank pada ----
tiap-tiap tanggal pembayaran bunga.-----

----- Pasal 4.-----

----- TATA CARA DAN SYARAT PENARIKAN KREDIT ----

- Penyerahan kredit dalam jumlah-jumlah -----
sebagaimana ditentukan dalam pasal 2 ayat 1 --
di atas, mungkin akan dibayarkan oleh Bank ke-
dalam rekening/account Penerima Kredit pada --
Bank bilamana telah dipenuhi syarat-syarat ---
sebagai berikut : -----

a. Bank telah menerima dari Penerima Kredit --
aseli surat sanggup dan permohonan -----
penarikan kredit dari Penerima Kredit -----
sekurang-kurangnya 3 (tiga) hari kerja Bank
sebelum tanggal penarikan kredit oleh ----
Penerima Kredit.-----

b. Bank telah menerima dari Penerima Kredit --
kopi salinan-salinan yang sah dari anggaran
dasar Penerima Kredit ; -----

c. Pada waktu itu tidak terjadi atau -----
berlangsung suatu kelalaian atau -----
pelanggaran yang diuraikan dalam pasal 16 -
Perjanjian ini, baik yang dilakukan oleh --
Penerima Kredit atau para Penjamin ; -----

d. Dokumen-dokumen jaminan telah dibuat dan --



ditandatangani dengan semestinya, masih ---
berlaku dan mengikat terhadap pihak-pihak -
yang membuat masing-masing Perjanjian -----
tersebut, -----
aseli atau salinan sah dari masing-masing -
Perjanjian tersebut diserahkan pada Bank ;--
e. Semua pernyataan yang diberikan oleh -----
Penerima Kredit dalam perjanjian ini benar-
dan sesuai dengan kenyataan sebenarnya ; --
f. Apabila tidak ada kejadian yang terjadi dan
berlangsung atau memberi akibat terjadinya-
kejadian kelalaian atau suatu kejadian yang
dengan pemberitahuan atau lewatnya waktu --
atau kedua-duanya merupakan suatu kejadian-
kelalaian, baik berdasarkan surat -----
pernyataan yang disampaikan oleh Penerima -
Kredit maupun menurut pertimbangan Bank.---
g. Fasilitas Term Loan II (TL II) dapat -----
ditarik secara bertahap dengan margin -----
maksimum sebesar 80 % (delapanpuluh prosen)
dari nilai faktur harga konstruksi bangunan
pabrik yang dapat diterima oleh Bank.-----
- Bank berhak untuk menolak permohonan -----
penarikan jika menurut pertimbangan Bank -----
semata-mata ada alasan untuk itu.-----
- Permohonan penarikan mengikat dan tidak ----
dapat ditarik kembali.-----
----- **Pasal 5.** -----
----- **JANGKA WAKTU** -----
- Bank dengan ini memberikan fasilitas kredit-
kepada Penerima Kredit dengan perhitungan ----

jangka waktu pengembalian kredit adalah -----
sebagai berikut : -----

(i) Fasilitas Term Loan I (TL I) akan -----
berakhir 23 (duapuluh tiga) bulan dari -
tanggal penarikan pertama fasilitas ini.

(ii) Fasilitas Term Loan II (TL II) akan ----
berakhir 54 (limapuluh empat) bulan dari
tanggal penarikan terakhir fasilitas ---
ini.-----

(iii) Fasilitas Working Capital akan berakhir-
12 (duabelas) bulan terhitung sejak ----
tanggal 21-11-2005 (duapuluh satu -----
Nopember duaribu satu).-----

- Mengenai jangka waktu Fasilitas Kredit
sub (iii) dapat diperpanjang atas -----
permintaan Penerima Kredit yang -----
diajukan kepada Bank secara tertulis ---
sedikit-dikitnya 1 (satu) bulan sebelum-
berakhirnya jangka waktu Fasilitas ----
Kredit dimaksud.-----

- Permintaan tersebut diatas, dapat -----
diperpanjang atas persetujuan dan -----
kehendak dari pihak Bank.-----

----- **Pasal 6.** -----

----- **PEMBAYARAN KEMBALI** -----

- Penerima Kredit wajib membayar kembali ----
kepada Bank jumlah-jumlah pokok dan kewajiban-
kewajiban lainnya sekaligus lunas kepada Bank-
pada saat tanggal jatuh tempo.-----

- Tanpa mengurangi ketentuan-ketentuan dalam -
pasal 16 di bawah ini, Penerima Kredit wajib -
membayar kembali hutang pokok kepada Bank ----



sesuai dengan jadwal pembayaran sebagai -----
berikut : -----

1. Fasilitas Term Loan I (TL I) : -----

- 22 (duapuluh dua) kali angsuran -----
bulanan masing-masing sebesar -----
Rp.77.750.000,- (tujuh puluh tujuh juta
tujuh ratus limapuluh ribu rupiah) ----
ditambah bunga dan angsuran terakhir -
ke-23 (duapuluh tiga) sisa hutang ----
pokok ditambah bunga dan angsuran ke-1
(kesatu) dimulai 1 (satu) bulan dari -
tanggal penarikan pertama.-----

2. Fasilitas Term Loan II (TL II) : -----

- 47 (empat puluh tujuh) kali angsuran --
bulanan masing-masing sebesar -----
Rp.104.000.000,- (seratus empat juta -
rupiah) ditambah bunga dan angsuran --
terakhir ke-48 (empat puluh delapan) --
sisa hutang pokok ditambah bunga dan -
dimulai 6 (enam) bulan dari tanggal --
penarikan terakhir.-----

- Jika pembayaran kembali tersebut di atas ---
jatuh pada tanggal atau hari yang bukan hari -
kerja Bank, maka tanggal tersebut jatuh pada -
hari kerja Bank 1 (satu) hari berikutnya, atau
bilamana hari kerja tersebut jatuh pada bulan-
berikutnya maka pembayaran kembali tersebut --
jatuh pada hari kerja sebelumnya.-----

----- **Pasal 7.** -----

----- **CARA PEMBAYARAN BUNGA, JUMLAH POKOK** -----

----- **DAN DENDA** -----

- Penerima Kredit wajib menyediakan dana -----

secukupnya pada rekening giro Penerima Kredit di Bank atau cabang Bank yang ditunjuk dan --- cabang Bank yang akan ditunjuk tersebut berhak mendebet rekening giro Penerima Kredit ----- sejumlah dana yang wajib dibayar oleh Penerima Kredit sebagai bunga.-----

----- **Pasal 8.**-----

----- **PEMBAYARAN KEMBALI DIPERCEPAT** -----

- Ketentuan Pembayaran Kembali Dipercepat yang berlaku untuk Fasilitas Term Loan (TL) sebagai berikut : -----

Penerima Kredit dapat membayar kembali sebelum jatuh waktunya setiap pinjaman atau sebagian - dari suatu angsuran atau kelipatannya pada --- setiap tanggal pembayaran bunga jika telah ada pemberitahuan secara tertulis tidak kurang --- dari 30 (tigapuluh) hari sebelumnya kepada --- Bank tentang jumlah pinjaman yang akan dibayar dipercepat dan tanggal pembayaran. Setiap ---- pembayaran dipercepat ini harus diikuti dengan pembayaran accrued interest dan prepayment fee sebesar 1 % (satu prosen) per tahun terhadap - jatuh waktu dari jumlah yang dibayar ----- dipercepat. Setiap jumlah yang dibayar ----- dipercepat tidak dapat ditarik kembali.-----

- Ketentuan Pembayaran Kembali Dipercepat ---- untuk Fasilitas Short Term Advance (St-Adv) -- sebagai berikut : -----

Seluruh pinjaman Fasilitas Short Term Advance yang dibayar sebelum jatuh waktunya dikenakan denda 1 % (satu prosen) dari jumlah pinjaman - pokok dan seluruh accrued interest ditambah --



bunga atau biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan funding dari pinjaman.-----

----- **Pasal 9.** -----

----- **D E N D A** -----

- Apabila Penerima Kredit lalai untuk membayar kewajibannya, baik jumlah pokok maupun bunga dan atau jumlah lainnya yang harus dibayar --- oleh Penerima Kredit kepada Bank karena sebab-apa pun pada tanggal jatuh waktunya sebagaimana diatur dalam pasal 3 dan pasal 6 Perjanjian -- ini, maka Penerima Kredit wajib membayar denda atas jumlah yang lalai dibayar itu terhitung -- sejak tanggal jumlah tersebut harus dibayar -- sampai dengan jumlah tersebut dibayar ----- seluruhnya yang besarnya adalah 4 % (empat --- prosen) per tahun di atas dari suku bunga Bank yang berlaku.-----

----- **Pasal 10.** -----

----- **BIAYA-BIAYA** -----

- Segala biaya-biaya yang dibuat oleh dan ---- untuk Bank dan atau Penerima Kredit, yang ---- berkenaan langsung dengan Perjanjian ini dan - atau Dokumen-dokumen Jaminan dan ----- pelaksanaannya, menjadi kewajiban Penerima --- Kredit.-----

- Biaya-biaya tersebut meliputi tetapi tidak - terbatas pada : -----

a. biaya-biaya yang dibuat dalam rangka -----

| pemeriksaan perusahaan Penerima Kredit oleh
| Bank ; -----

b. bea meterai, pajak dan pungutan-pungutan --

- lainnya yang dikenakan oleh pemerintah ----
 ataupun apa saja yang harus dikeluarkan ---
 atau dibayar berkenaan dengan persiapan, --
 pelaksanaan, tindakan penyelenggaraan dari-
 Perjanjian ini beserta segala Dokumen-----
 dokumen Jaminan ; -----
- c. biaya-biaya dan pengeluaran yang dibuat ---
 sehubungan dengan pengamanan, pemindahan, -
 penyimpanan, pengawasan dan penjualan ----
 jaminan ; -----
- d. biaya-biaya dan pengeluaran-pengeluaran ---
 yang dibuat berkenaan dengan penagihan ----
 kredit atau hutang dan penyelesaian hutang-
 piutang oleh Bank atau oleh pihak ketiga --
 atau instansi-instansi yang ditunjuk oleh -
 Bank ; -----
- e. biaya-biaya yang dikeluarkan sehubungan ---
 dengan penilaian yang dilakukan atas harta-
 Penerima Kredit dan dilakukan oleh -----
 perusahaan yang ditunjuk oleh Bank ; -----
- f. biaya-biaya notaris untuk pembuatan akta --
 Perjanjian ini, Pendaftaran Jaminan Fidusia
 dan jaminan-jaminan lainnya ; -----
- g. biaya-biaya lainnya yang harus dikeluarkan-
 sehubungan dengan pemberian fasilitas ----
 kredit.-----
- Dalam hal timbul biaya-biaya sebagaimana ---
 dimaksud dalam ayat 1 dan 2 tersebut di atas -
 dan Penerima Kredit belum juga membayar lunas-
 meskipun telah ditagih oleh Bank, maka Bank --
 berhak untuk melakukan pendebitan atas -----
 rekening Penerima Kredit dan untuk keperluan -

itu Penerima Kredit dengan ini memberi kuasa -
yang tidak dapat dicabut kembali kepada Bank,-
kuasa mana merupakan bagian yang tidak dapat -
dipisahkan dari Perjanjian ini.-----

----- **Pasal 11.**-----

----- **KEJADIAN TAK TERDUGA** -----

- Apabila terjadi suatu perubahan dalam -----
undang-undang atau peraturan perundang-----
undangan yang berlaku yang mengakibatkan tidak
sahnya bagi Bank, atau menjadikan Bank dari --
segi pertimbangan finansial menjadi tidak ----
layak, untuk mempertahankan dan atau -----
melaksanakan kewajibannya sebagaimana -----
ditetapkan dalam Perjanjian ini maka kewajiban
Bank untuk memberikan kredit dan segera -----
berakhir dan Penerima Kredit wajib membayar --
kembali kepada Bank, jumlah pokok berikut ----
bunga dan kewajiban lainnya yang harus dibayar
oleh Penerima Kredit kepada Bank berdasarkan -
Perjanjian ini.-----

----- **Pasal 12.**-----

----- **P E R N Y A T A A N** -----

- Penerima Kredit dengan ini menyatakan dan --
menanggung bahwa : -----
- Penerima Kredit adalah suatu perseroan -----
terbatas yang secara sah berdiri berdasarkan -
Undang-undang Republik Indonesia dan -----
berkedudukan di Kabupaten Daerah Tingkat II --
Sidoarjo.-----
- Penerima Kredit berwenang dan berhak untuk -

melakukan usaha-usaha yang sekarang -----
dilakukannya dan mempunyai semua ijin-ijin ---
untuk melakukan usahanya.-----

- Penerima Kredit wajib memberitahukan -----
bilamana akan mengadakan perubahan Anggaran --

Dasar Perseroan, merubah susunan pengurus dan-
merubah susunan para pemegang saham.-----

- Pada saat tanggal Perjanjian ini, Anggaran -
Dasar serta semua perubahan-perubahan dari ---
Penerima Kredit sampai dengan perubahan -----
terakhir, susunan pengurus dan susunan para --
pemegang saham perseroan adalah sebagaimana --
tersebut di bawah ini : -----

- Para anggota Direksi dan Dewan Komisaris ---
Penerima Kredit pada tanggal akta ini -----
ditandatangani adalah sebagai berikut : -----

- Direktur Utama : tuan GAN ARDHI GANIADI ; --

- Direktur : nyonya EFI JISKA ; -----

- Komisaris Utama: tuan WIDODO SARWONO ; -----

- Komisaris : tuan SANTOSO SARWONO ; ----

- Permodalan : -----

Modal Dasar Penerima Kredit berjumlah -----

Rp.30.000.000.000,- (tigapuluh milyar -----
rupiah) terbagi atas 3.000 (tiga ribu) -----

saham, masing-masing saham bernilai nominal-
sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta -----
rupiah) dan telah disetor dengan uang tunai-

sebesar Rp.15.000.000.000,- (limabelas -----
miliar rupiah) atau sebanyak 1.500 (seribu -
limaratus) lembar saham, dimiliki oleh : ---

a. Tuan GAN ARDHI GANIADI sebanyak 600 -----

(enamratus) saham ; -----

b. Tuan SANTOSO SARWONO sebanyak 900 -----
 (sembilanratus) saham ; -----

- Penerima Kredit berwenang dan berhak penuh -
 untuk meminjam atau mendapatkan fasilitas ----
 kredit sebagaimana diuraikan dalam Perjanjian-
 ini serta untuk membuat dan melaksanakan -----
 Perjanjian ini dan Penerima Kredit telah -----
 mengambil semua tindakan-tindakan yang -----
 diperlukan menurut anggaran dasarnya dan -----
 menurut ketentuan hukum yang berlaku untuk ---
 menyetujui penandatanganan dan pelaksanaan ---
 dari Perjanjian ini atau dokumen lain atau ---
 perjanjian yang harus dibuat dan yang -----
 berhubungan dengan Perjanjian ini.-----

- Tidak ada suatu perkara pidana maupun -----
 perdata tuntutan pajak atau sengketa yang ----
 sedang berlangsung atau menurut pengetahuan --
 Penerima Kredit mengancam Penerima Kredit atau
 yang dapat mempunyai akibat atas harta -----
 kekayaan Penerima Kredit sehingga mempengaruhi
 keadaan keuangan atau usaha Penerima Kredit --
 atau dapat mengganggu kemampuan Penerima -----
 Kredit untuk melakukan kewajibannya -----
 berdasarkan Perjanjian ini.-----

- Tidak terjadi dan atau sedang berlangsung --
 suatu keadaan yang akan merupakan kejadian ---
 kelalaian atau yang dengan lewatnya waktu ----
 atau pemberitahuan atau yang dengan kedua-----
 duanya akan merupakan suatu kejadian -----
 kelalaian.-----

----- **Pasal 13.**-----

----- **HAL-HAL YANG HARUS DILAKSANAKAN** -----

PENERIMA KREDIT

- Penerima Kredit berjanji dan menyetujui ---- bahwa selama kredit yang disediakan oleh Bank- dan hingga pembayaran penuh dan lunas dari --- semua jumlah pokok dan jumlah-jumlah lainnya - yang terhutang berdasarkan Perjanjian ini, --- Penerima Kredit wajib, kecuali bilamana Bank - melampirkan ketentuan ini secara tertulis.-----
- Segera memberitahukan kepada Bank tentang :-
 - a. Semua perkara perdata terhadap Penerima --- Kredit yang jumlahnya adalah ----- Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) ---- atau sama dengan nilai lawannya atau ----- lebih ; -----
 - b. Semua perkara yang timbul antara Penerima - Kredit dan instansi Pemerintah ; -----
 - c. Suatu kejadian kelalaian atau suatu ----- kejadian yang dengan lewatnya waktu atau -- pemberitahuan atau kedua-duanya akan ----- menjadi kejadian kelalaian atau ; -----
 - d. Adanya suatu kerusakan atau kerugian atas - kekayaan Penerima Kredit yang mencapai ---- nilai 5 % (lima prosen) dari maksimum ----- jumlah kredit serta kejadian-kejadian lain- yang diduga dapat mempengaruhi jalannya --- perusahaan.-----
- Menyampaikan kepada Bank laporan keuangan -- secara intern setiap kwartal dan laporan ---- keuangan tahunan yang telah diaudit, masing--- masing berturut-turut selambat-lambatnya 90 -- (sembilanpuluh) hari dan 120 (seratus -----

duapuluh) hari dari setiap akhir masa laporan-
yang bersangkutan.-----

- Atas permintaan Bank melakukan tindakan-----
tindakan yang dianggap perlu oleh Bank dalam -
hubungannya dengan jaminan.-----

- Mempertahankan dan menjaga kedudukan -----
Penerima Kredit sebagai perseroan terbatas dan
semua hak-hak serta ijin-ijin yang sekarang --
dipunyai Penerima Kredit dan mohon ijin-ijin -
baru segera bilamana ijin-ijin tersebut -----
diperlukan untuk usaha-usaha Penerima Kredit.-

- Membayar semua kewajiban-kewajiban pajak ---
pada saat kewajiban tersebut harus dibayar.---

- Selalu mentaati semua undang-undang, -----
peraturan-peraturan, petunjuk-petunjuk dari --
pihak yang berwenang yang berlaku terhadap ---
Penerima Kredit.-----

- Mengizinkan setiap saat seorang atau lebih -
petugas pejabat Bank atau badan yang ditunjuk-
Bank untuk memasuki gedung-gedung serta -----
tempat-tempat yang digunakan oleh Penerima ---
Kredit guna memeriksa jalannya usaha-usaha ---
Penerima Kredit.-----

- Penerima Kredit wajib mentaati semua -----
ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam -----
Offering Letter yang telah ditandatangani ----
antara Penerima Kredit dan Bank.-----

----- **Pasal 14.**-----

----- **HAL-HAL YANG TIDAK DIPERBOLEHKAN** -----

Setelah Perjanjian ini ditandatangani Penerima
Kredit tanpa persetujuan tertulis terlebih ---

dahulu dari Bank, Penerima Kredit tidak boleh melakukan hal-hal sebagai berikut : -----

- a. melakukan merger, konsolidasi atau -----
membeli atau dengan cara lain memperoleh perusahaan atau saham-saham dalam -----
perseroan lain atau menjual asset -----
perusahaan Penerima Kredit, kecuali ----
untuk keperluan aktivitas pokok Penerima
Kredit ; -----
- b. mengubah anggaran dasar Penerima Kredit-
dan/atau susunan pemegang saham Penerima
Kredit ; -----
- c. menjaminkan harta kekayaan Penerima ----
Kredit yang ada saat ini atau akan ada -
di kemudian hari kepada pihak lain -----
termasuk menjaminkan secara kolateral --
kepada kreditur lainnya, tanpa -----
persetujuan tertulis terlebih dahulu ---
dari Bank, kecuali yang telah -----
diberitahukan oleh Penerima Kredit -----
kepada Bank sebelum penanda-tanganan ---
Perjanjian ini ; -----
- d. melakukan pembayarar dan pembayaran ----
dipercepat atas hutang-hutang lain dari-
Penerima Kredit kecuali yang menyangkut-
usaha Penerima Kredit sehari-hari ; ----
- e. melanggar ketentuan dalam perjanjian ---
kredit dan pengakuan hutang yang lain ;-
- f. mendapat kredit/pinjaman uang dari bank-
atau lembaga keuangan bukan bank lain, -
kecuali kredit/pinjaman yang akan -----
diperoleh Penerima Kredit tersebut telah

diberitahukan oleh Penerima Kredit -----
kepada Bank ; -----

g. melakukan perubahan apapun atas -----
perusahaan Penerima Kredit khususnya ---
atas kepemilikannya (kecuali perubahan -
yang diharuskan oleh Pemerintah).-----

----- **Pasal 15.**-----

----- **J A M I N A N** -----

- Untuk menjamin lebih lanjut pembayaran -----
kembali dengan tertib dan sebagaimana mestinya
dari jumlah pokok dan jumlah-jumlah lainnya --
yang karena sebab apapun juga terhutang dan --
wajib dibayar oleh Penerima Kredit kepada Bank
berdasarkan Perjanjian ini, maka dengan ini --
Penerima Kredit memberi jaminan kepada Bank --
berupa : -----

1. Tanah berikut bangunan diatasnya -----
terletak di Desa Keboansikep, Kecamatan-
Gedangan, Kabupaten Sidoarjo, di dalam -
Propinsi Jawa Timur, yang diuraikan ----
dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan -----
nomor 8/Keboansikep, terletak di Desa --
Keboansikep, Kecamatan Gedangan, -----
Kabupaten Daerah Tingkat II Sidoarjo, di
dalam Propinsi Jawa Timur, seluas -----
21.150 M2 (duapuluh satu ribu seratus --
limapuluh meter persegi), diuraikan ----
dalam Gambar Situasi, tertanggal -----
23-10-1985 (duapuluh tiga Oktober seribu
sembilanratus delapanpuluh lima) -----
nomor 4249/1985, sebagaimana ternyata --
dari sertifikat yang dikeluarkan oleh --

Kantor Agraria Kabupaten Sidoarjo, -----
 tertanggal 7-8-1987 (tujuh Agustus -----
 seribu sembilanratus delapanpuluh -----
 tujuh), terdaftar atas nama Perseroan --
 Terbatas PT. PARAMITHATAMA ASRIRAYA, ---
 berkedudukan di Sidoarjo ; -----
 - yang untuk pelaksanaannya akan -----
 dilakukan dengan SURAT KUASA MEMBEBAHKAN
 HAK TANGGUNGAN, tertanggal hari ini, ---
 nomor 20, dibuat di hadapan saya, -----
 Notaris ; -----

2. Tanah dan bangunan di atasnya yang -----
 terletak di Desa Gedangan, Kecamatan ---
 Gedangan, Kabupaten Daerah Tingkat II --
 Sidoarjo, yang diuraikan dalam : -----

2.1. Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor-
 44/Gedangan, terletak di Desa -----
 Gedangan, Kecamatan Gedangan, -----
 Kabupaten Daerah Tingkat II -----
 Sidoarjo, di dalam Propinsi Jawa --
 Timur, seluas 13.906 M2 (tigabelas-
 ribu sembilanratus enam meter -----
 persegi), diuraikan dalam Gambar --
 Situasi, tertanggal 19-1-1994 -----
 (sembilanbelas Januari seribu -----
 sembilanratus sembilanpuluh empat)-
 nomor 288/1994, sebagaimana -----
 ternyata dari sertifikat yang -----
 dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan-
 Kabupaten Sidoarjo, tertanggal ----
 28-1-1994 (duapuluh delapan Januari
 seribu sembilanratus sembilanpuluh-

empat), terdaftar atas nama ARDHI -
 GANIADI ; -----
 - yang untuk pelaksanaannya akan -
 dilakukan dengan SURAT KUASA -----
 MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN, -----
 tertanggal hari ini, nomor 21, ----
 dibuat di hadapan saya, Notaris ; -

2.2. Sertifikat Hak Milik nomor -----
 361/Gedangan, terletak di Desa ----
 Gedangan, Kecamatan Gedangan, -----
 Kabupaten Sidoarjo, di dalam -----
 Propinsi Jawa Timur, seluas -----
 931 M2 (sembilanratus tigapuluh ---
 satu meter persegi), diuraikan ----
 dalam Gambar Situasi, tertanggal -
 18-12-1992 (delapanbelas Desember -
 seribu sembilanratus -----
 sembilanpuluh dua) nomor 6048/1992,
 sebagaimana ternyata dari -----
 sertifikat yang dikeluarkan oleh -
 Kantor Pertanahan Kabupaten -----
 Sidoarjo, tertanggal 23-1-1993 ----
 (duapuluh tiga Januari seribu --
 sembilanratus sembilanpuluh tiga), -
 terdaftar atas nama ARDHI GANIADI ;
 - yang untuk pelaksanaannya akan --
 dilakukan dengan SURAT KUASA -----
 MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN, -----
 tertanggal hari ini, nomor 21, ----
 dibuat di hadapan saya, Notaris ; -

3. Mesin-mesin senilai tidak kurang dari --
 Rp.20.000.000.000,- (duapuluh miliar ---

rupiah), sebagaimana ternyata dari -----
 DAFTAR MESIN DAN PERALATAN -----
 PT. PARAMITHATAMA ASRI RAYA TAHUN 2005,-
 tertanggal 11-11-2005 (sebelas Nopember-
 duaribu lima), dibuat di bawah tangan, -
 bermeterai cukup ; -----
 - yang untuk pelaksanaannya akan -----
 dilakukan dengan AKTA JAMINAN FIDUSIA --
 ATAS MESIN, tertanggal hari ini, nomor -
 16, dibuat di hadapan saya, Notaris ; --

4. Bahan baku, barang setengah jadi dan ---
 barang jadi (selanjutnya disebut -----
 sebagai "**Inventory**") senilai tidak -----
 kurang dari Rp.7.000.000.000,- (tujuh --
 miliar rupiah), sebagaimana ternyata ---
 dari Daftar Stock Bahan Baku Per -----
 30 September 2005, tertanggal 11-11-2005
 (sebelas Nopember duaribu lima), dibuat-
 di bawah tangan, bermeterai cukup ; ----
 - yang untuk pelaksanaannya akan -----
 dilakukan dengan AKTA JAMINAN FIDUSIA --
 ATAS PERSEDIAAN BARANG, tertanggal hari-
 ini, nomor 17, dibuat di hadapan saya, -
 Notaris ; -----

5. Piutang Usaha atau Tagihan (Borrower's -
 Account Receivable) senilai tidak kurang
 dari Rp.7.000.000.000,- (tujuh miliar --
 rupiah), sebagaimana ternyata dari -----
 Daftar SALDO PIUTANG DAGANG PER -----
 SEPTEMBER 2005, tertanggal 11-11-2005 --
 (sebelas Nopember duaribu lima), -----
 dibuat di bawah tangan, bermeterai -----

cukup ; -----
- yang untuk pelaksanaannya akan -----
dilakukan dengan AKTA JAMINAN FIDUSIA --
ATAS PIUTANG USAHA, tertanggal hari ini,
nomor 18, dibuat di hadapan saya, -----
Notaris ; -----

6. Pemberian Jaminan Borg oleh tuan GAN ---
ARDHI GANIADI dan tuan SANTOSO SARWONO ;
- yang untuk pelaksanaannya akan -----
dilakukan dengan akta PEMBERIAN JAMINAN-
(BORGTOCHT) PRIBADI, tertanggal hari ---
ini, nomor 19, dibuat di hadapan saya, -
Notaris.-----

7. Menjalankan seluruh transaksi -----
operasional keuangan termasuk pengiriman
uang melalui Bank UOB Indonesia Cabang -
Surabaya.-----

8. Tidak menjaminkan asset-asset Penerima -
Kredit yang dimiliki sekarang maupun ---
yang akan ada di kemudian hari kepada --
pihak lain.-----

Pasal 16.-----

KEJADIAN KELALAIAN -----

- Sebagai pengecualian dari ketentuan-----
ketentuan lain dalam Perjanjian ini maka -----
dengan terjadinya salah satu kejadian-kejadian
tersebut di bawah ini dapat memberikan hak ---
kepada Bank untuk mengakhiri kewajiban dari --
Bank untuk memberikan atau mempertahankan ----
Kredit dan atas kehendak Bank akan -----
mengakibatkan bahwa Jumlah Pokok dan jumlah---
jumlah lainnya yang terhutang oleh Penerima --

Kredit kepada Bank wajib dibayar dengan segera dan sekaligus tanpa pemberitahuan adanya -----
 Kejadian Kelalaian atau permintaan untuk -----
 pembayaran atau lain-lain pemberitahuan dalam-
 bentuk apapun juga.-----

- Kelalaian Penerima Kredit untuk melaksanakan kewajiban atau melanggar suatu ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian ini, termasuk -----
 kelalaian untuk membayar setiap jumlah, baik -
 Jumlah Pokok maupun bunga atau jumlah lain ---
 yang harus dibayar Penerima Kredit kepada Bank berdasarkan Perjanjian ini.-----

- Bilamana ternyata bahwa suatu pernyataan ---
 atau jaminan yang diberikan oleh Penerima ----
 Kredit kepada Bank dalam Perjanjian ini atau -
 salah satu dari Dokumen-dokumen Jaminan tidak-
 benar atau tidak sesuai dengan kenyataan.-----

- Bank tidak mendapat jaminan yang sah berlaku dan mengikat atas jaminan-jaminan yang -----
 seharusnya diberikan kepada Bank berdasarkan -
 pasal 15 Perjanjian ini.-----

- Penerima Kredit tidak mematuhi sesuatu -----
 peraturan Pemerintah baik Pusat maupun Daerah-
 yang mengakibatkan ijin usaha Penerima Kredit-
 dicabut.-----

- Penerima Kredit menyatakan secara tertulis -
 dan secara umum tidak bisa membayar utang----
 hutangnya pada tanggal jatuh waktunya atau ---
 mengajukan suatu permohonan atau melakukan ---
 tindakan untuk kepailitan atau insolvensi.-----

- Semua atau sebagian besar dari kekayaan -----
Penerima Kredit disita akibat terkena sesuatu-
perkara akibat sengketa.-----
- Bilamana terjadi suatu keadaan yang menurut-
pendapat Bank sendiri dapat menghambat usaha -
Penerima Kredit atau dapat mengakibatkan bahwa
Penerima Kredit tidak dapat melakukan -----
kewajiban berdasarkan Perjanjian ini.-----

Pasal 17.-----

BERLAKUNYA KETENTUAN UMUM -----

- Untuk Perjanjian ini berlaku semua ketentuan
ketentuan pemberian kredit perbankan -----
Pemerintah Republik Indonesia yang pada -----
umumnya baik yang telah maupun yang akan -----
dinyatakan berlaku oleh Bank Indonesia dan ---
atau oleh pihak lain yang ditunjuk untuk -----
itu serta ketentuan syarat-syarat umum bagi --
pemegang rekening Bank.-----

Pasal 18.-----

BIAYA-BIAYA LAIN -----

- Segala biaya dan pengeluaran yang dibuat ---
oleh dan untuk Bank atau Penerima Kredit yang-
berkenaan dengan pemberian Kredit dibebankan -
kepada Penerima Kredit.-----

- Biaya-biaya dan pengeluaran demikian -----
meliputi diantaranya, namun tidak terbatas ---
pada : -----

- a. Pengeluaran-pengeluaran yang dibuat dalam -
| rangka pemeriksaan perusahaan Penerima ----
| Kredit oleh Bank ; -----
- b. Bea-bea meterai, biaya pendaftaran, pajak -
| dan pungutan-pungutan lainnya yang -----

dikenakan oleh Pemerintah Republik -----
 Indonesia ataupun apa saja yang harus -----
 dikeluarkan atau dibayar berkenaan dengan -
 persiapan, pelaksanaan, tindakan -----
 penyelenggaraan dari Perjanjian beserta ---
 segala dokumen-dokumen hukum yang -----
 berkenaan, termasuk dokumen-dokumen -----
 jaminan ; -----

c. Biaya-biaya dan pengeluaran-pengeluaran ---
 yang dibuat dalam hubungan dengan -----
 pemindahan, penyimpanan, pengawasan dan ---
 penjualan jaminan ; -----

d. Biaya-biaya dan pengeluaran-pengeluaran ---
 yang dibuat berkenaan dengan penagihan ----
 kredit dan penyelesaian utang piutang oleh-
 pihak ketiga atau instansi yang ditunjuk --
 oleh Bank ; -----

- Jika terjadi perubahan atau perubahan-----
 perubahan dalam suatu perundang-undangan, ----
 peraturan-peraturan atau pedoman-pedoman yang-
 berlaku atau dalam tafsiran resmi dari padanya
 yang : -----

a. Membebani Bank dengan sesuatu pajak yang --
 berkenaan dengan pembayaran pokok atau ----
 bunga dari kredit dan atau ; -----

b. Mengubah dasar perpajakan dari jumlah pokok
 dan bunga dari kredit kepada Bank ; -----

dan akibat dari padanya menaikan biaya Bank --
 dalam memberikan atau menyelesaikan kredit ---
 yang bersangkutan, maka tambahan tersebut ----
 menjadi beban Penerima Kredit.-----

----- **Pasal 19.**-----

----- LAIN - LAIN -----

- Semua pemberitahuan yang harus diberikan, --
wajib diberikan dengan mengirim pemberitahuan-
itu dengan telex, facsimile atau pos tercatat-
atau dikirim dengan disertai bukti tanda -----
terima khusus.-----

- Pengiriman berita melalui telex baru -----
dianggap diterima apabila ada kode jawaban ---
(answerback) dan pengiriman melalui pos udara-
tercatat terbukti dari tanda penerimaan ke ---
alamat masing-masing tersebut di bawah ini : -

a. PT BANK UOB INDONESIA -----

GEDUNG EKONOMI Lantai 5, -----

Jalan Embong Malang nomor 61-65 -----

Surabaya -----

Nomor Telex : 36519 UOBB IA ; -----

Nomor Telepon : (031) 5325166, 5325177, -

5325938, 5325961 ; -----

Nomor Facsimile : (031) 5325220 ; -----

b. PT PARAMITHATAMA ASRIRAYA -----

Jalan Jenggolo nomor 8, Gedangan -----

Sidoarjo 61254 -----

Telepon : (031) 8910525 ; -----

Facsimile : (031) 8910523 ; -----

Atau ke alamat lain yang ditentukan secara-
tertulis oleh salah satu pihak.-----

- Setiap pemberitahuan yang disampaikan -----
melalui telex dikonfirmasi dengan kode -----
jawaban akan dianggap telah diterima pada ----
hari kerja pertama berikutnya setelah hari ---
pengiriman, setiap pemberitahuan melalui pos -
udara tercatat akan dianggap telah diterima --

pada hari ketujuh (7) setelah hari -----
pengiriman dan pemberitahuan yang diserahkan -
sendiri akan dianggap telah diterima pada ----
waktu diserahkan.-----
- Apabila Penerima Kredit berkewajiban untuk -
melakukan suatu kewajiban berdasarkan -----
Perjanjian dalam suatu waktu yang ditetapkan -
dan lalai melakukannya, maka dengan lewatnya -
waktu saja sudah merupakan suatu bukti yang --
sah dan cukup dari kelalaian Penerima Kredit -
sehingga pemberitahuan keterangan atau bukti -
dalam bentuk khusus apapun juga tidak -----
diperlukan lagi.-----
- Kelalaian atau keterlambatan pihak Bank ----
untuk menggunakan sesuatu hak, kekuasaan atau-
hak istimewanya berdasarkan Perjanjian ini ---
tidak akan berarti bahwa Bank telah melepaskan
hak tersebut, demikian juga melaksanakan satu-
persatu atau sebagian dari hak, kekuasaan atau
hak istimewa menurut Perjanjian ini tidak akan
menghalangi pelaksanaan selanjutnya dari hak--
hak tersebut di atas atau pelaksanaan hak, ---
kekuasaan atau hak istimewanya.-----
- Bank berhak mengalihkan hak-haknya -----
berdasarkan Perjanjian ini dengan -----
pemberitahuan kepada Penerima Kredit.-----
- Penerima Kredit dengan ini memberi kuasa ---
kepada Bank untuk membuat dan menandatangani -
akta Pengakuan Hutang Murni sesuai dengan ----
ketentuan yang dimaksud dalam pasal 224 HIR.--
- Semua kuasa-kuasa yang termaktub dalam akta-
ini merupakan bagian yang terpenting dari dar-

tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian ini dan oleh karena itu maka kuasa-kuasa tersebut ---- tidak dapat ditarik kembali dan atau ----- dibatalkan dengan cara apapun juga atau karena sebab-sebab yang termaktub dalam pasal 1813 -- Kitab Undang-undang Hukum Perdata.-----

- Penerima Kredit menyatakan bahwa Penerima -- Kredit mengetahui dan menyadari benar adanya - resiko yang berhubungan dengan pemberian ----- pinjaman dalam valuta asing dan karenanya Bank sama sekali tidak bertanggung jawab atas ----- resiko kehilangan, kerugian atau pembayaran -- lain yang timbul akibat hal tersebut.-----

- Jumlah Maximum Approved Advance Margin ----- dari Tanah dan Bangunan pada setiap waktu ---- tidak melebihi dari 70 % (tujuh puluh persen) - dari nilai Tanah dan Bangunan yang dijaminan- kepada Bank berdasarkan hasil penilaian ----- Perusahaan Penilai yang ditunjuk oleh Bank --- atau berdasarkan harga pasar, mana yang lebih- rendah.-----

- Nilai Tanah dan Bangunan yang dijaminan --- setiap saat tidak boleh kurang dari ----- Rp:21.507.000.000,- (duapuluh satu miliar ---- limaratus tujuh juta rupiah) berdasarkan hasil penilaian Perusahaan Penilai yang ditunjuk --- oleh Bank atau berdasarkan harga pasar, mana - yang lebih rendah.-----

- Terhadap hal-hal lain yang belum tercakup -- dalam Perjanjian ini maka berlaku pula ----- syarat-syarat yang ditentukan dalam -----

persetujuan yang telah disepakati antara Bank-
dan Penerima Kredit.-----

----- **Pasal 20.**-----

----- **HUKUM YANG BERLAKU DAN DOMISILI** -----

- Perjanjian ini dan pelaksanaannya akan ----
diatur dan ditafsirkan menurut Hukum Republik-
Indonesia.-----

- Akhirnya para penghadap dengan bertindak ---
seperti tersebut menerangkan tentang akta ini -
dengan segala akibatnya memilih tempat -----
kediaman yang umum dan tidak berubah di -----
Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Surabaya, --
dengan tidak mengurangi wewenang Bank untuk --
memohon pelaksanaan (eksekusi) Perjanjian ini-
di Pengadilan-pengadilan Negeri lain.-----

Akta ini diselesaikan pada pukul 9.45 WIB ----
(sembilan empatpuluh lima Waktu Indonesia ----
Barat).-----

----- **DEMIKIAN AKTA INI** -----

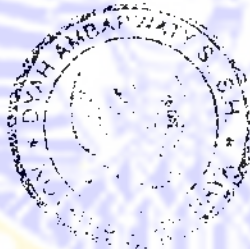
dibuat dan diselesaikan dalam minuta di -----
Surabaya, pada hari dan tanggal tersebut pada-
awal akta ini dengan dihadiri oleh UUN -----

RAHAYUNINGRUM, lahir di Surabaya, pada tanggal
28-4-1971 (duapuluh delapan April seribu ----
sembilanratus tujuh puluh satu), Warga Negara -
Indonesia, bertempat tinggal di Surabaya, ----

jalan Bratang Gede 6-D/47-A, Kecamatan -----
Wonokromo, pemegang Kartu Tanda Penduduk ----
(N.I.K) nomor 12.5617.680471.0009 dan HARUM --

WAHYUNINGTYAS, Sarjana Ekonomi, lahir di ----
Sidoarjo, pada tanggal 28-6-1973 (duapuluh ---
delapan Juni seribu sembilanratus tujuh puluh -

tiga), Warga Negara Indonesia, bertempat -----
tinggal di Sidoarjo, jalan Bali 12, Klurak, --
Kecamatan Candi, pemegang Kartu Tanda Penduduk
(N.I.K) nomor 12.14.07.680673.0005, untuk ----
sementara berada di Surabaya, kedua-duanya ---
pegawai kantor notaris, selaku para saksi.----
- Setelah saya, Notaris, membacakan akta ini -
kepada para penghadap dan para saksi tersebut-
maka segera akta ini ditandatangani oleh para-
penghadap, kemudian para saksi dan akhirnya --
oleh saya, Notaris.-----
- Dibuat dengan tanpa tambahan, tanpa coretan-
dan satu coretan dengan gantian.-----
- Aseli akta ini telah ditandatangani dengan -
semestinya.-----
----- DIBERIKAN SEBAGAI TURUNAN -----



5114-350324P

**SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN
PERINGKAT I (PERTAMA)**

No: 20 /

Lembar Pertama/Kedua

Rabu 13 enambelas

Pada hari ini, tanggal (2005 duaribu lima)
bulan Nopember tahun ()

DYAH AMBARWATY SETYOSO, Sarjana Hukum,)

hadir dihadapan saya Menteri Kehakiman Republik
yang berdasarkan Surat Keputusan

tanggal 26 Nopember 1998 nomor C-636.HT.03.02-Th.1998

diangkat/dijunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris, dengan daerah
seluruh Kecamatan di Kotamadya Surabaya
kerja Jalan Raya Dharmahusada Indah

dan berkantor di
Nomor 5b Blok C-10 Surabaya

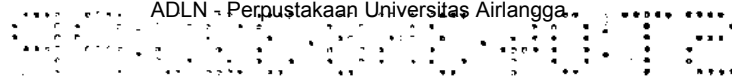
dengan dihadiri oleh

saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

1. 1.



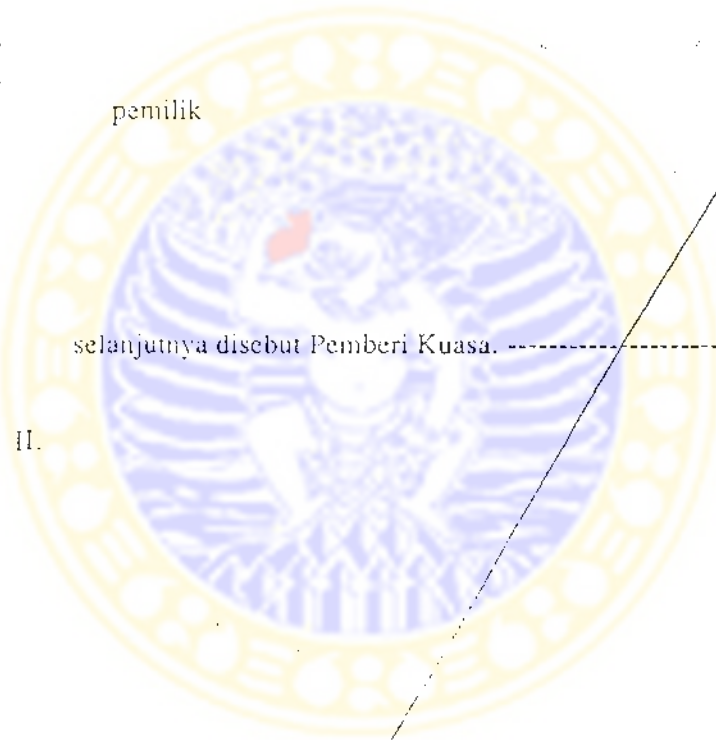
Z
Disahkan coretan --
dengan diganti pada
lembaran tambahan
yang dilekatkan ---
pada akta ini -----



pemegang hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan
dijadikan Obyek Hak Tanggungan:

2.

Z
Disahkan coretan --
dengan diganti pada
lembaran tambahan
yang dilekatkan ---
pada akta ini.-----



pemilik

selanjutnya disebut Pemberi Kuasa.

II.

selanjutnya disebut Penerima Kuasa.

.....
.....
.....
.....
.....

ST : 04.358.328 : PP
LEMBARAN TAMBAHAN

- I. Tuan ARDHI GANIADI dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis-
 GAN ARDHI GANIADI, lahir di Surabaya, pada tanggal ----
 13-3-1961 (tigabelas Maret seribu sembilanratus -----
 empatpuluh satu), Warga Negara Indonesia, swasta, -----
 bertempat tinggal di Surabaya, jalan Comal nomor 34, --
 Kecamatan Tegalsari, pemegang Kartu Tanda Penduduk ----
 (N.I.K) nomor 12.5612.130361.0001 ; -----
 - menurut keterangannya dalam hal ini bertindak selaku-
 Direktur Utama dari dan sebagai demikian sah mewakili -
 untuk dan atas nama perseroan terbatas PT PARAMITHATAMA
 ASRIRAYA, berkedudukan di Kabupaten Daerah Tingkat II -
 Sidoarjo, yang anggaran dasar dan perubahannya telah --
 diumumkan dalam : -----
 - Berita Negara Republik Indonesia, tertanggal -----
 13-9-1994 (tigabelas September seribu sembilanratus -
 sembilanpuluh empat) nomor 73, Tambahan nomor -----
 6684/1994 ; -----
 - Berita Negara Republik Indonesia, tertanggal -----
 19-5-1995 (sembilanbelas Mei seribu sembilanratus ---
 sembilanpuluh lima) nomor 40, Tambahan nomor -----
 4088/1995 ; -----
 - Berita Negara Republik Indonesia, tertanggal -----
 22-12-1998 (duapuluh dua Desember seribu -----
 sembilanratus sembilanpuluh delapan) nomor 102, ----
 Tambahan nomor 7429/1998 ; -----
 - Berita Negara Republik Indonesia, tertanggal -----
 22-10-2002 (duapuluh dua Oktober duaribu dua) nomor -
 85, Tambahan nomor 12939/2002 ; -----
 - Berita Negara Republik Indonesia, tertanggal -----
 25-10-2002 (duapuluh lima Oktober duaribu dua) nomor-
 86, Tambahan nomor 975/2002 ; -----
 bertalian dengan : -----
 - akta BERITA ACARA, tertanggal 1-6-1995 (satu Juni ---
 seribu sembilanratus sembilanpuluh lima) nomor 49, --
 dibuat oleh JULIA SELOADJI, Sarjana Hukum, pada waktu
 itu Notaris di Waru-Sidoarjo ; -----
 - akta PERNYATAAN KEPUTUSAN RAPAT, tertanggal 28-5-1996
 (duapuluh delapan Mei seribu sembilanratus -----
 sembilanpuluh enam) nomor 61, dibuat di hadapan ----
 Notaris yang sama ; -----
 - akta BERITA ACARA, tertanggal 21-10-1998 (duapuluh --
 satu Oktober seribu sembilanratus sembilanpuluh -----
 delapan) nomor 20, dibuat oleh Notaris yang sama ; --
 - akta BERITA ACARA, tertanggal 21-7-1999 (duapuluh ---
 satu Juli seribu sembilanratus sembilanpuluh -----
 sembilan) nomor 20, dibuat oleh Notaris yang sama ; -
 - akta BERITA ACARA, tertanggal 15-3-2000 (limabelas --

Maret duaribu) nomor 18, dibuat oleh JULIA SELOADJI, -
 Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya ; -----
 - akta BERITA ACARA, tertanggal 28-2-2002 (duapuluh ---
 delapan Pebruari duaribu dua) nomor 67, dibuat oleh -
 Notaris yang sama ; -----
 - akta BERITA ACARA, tertanggal 9-6-2004 (sembilan Juni
 (sembilan Juni duaribu empat) nomor 37, dibuat oleh -
 Notaris yang sama ; -----
 - sedang untuk melakukan tindakan hukum menurut akta --
 ini telah mendapat persetujuan dari seluruh pemegang --
 saham perseroan terbatas tersebut di atas sebagaimana -
 ternyata dari BERITA ACARA RAPAT UMUM LUAR BIASA -----
 PEMEGANG SAHAM PT PARAMITHATAMA ASRIRAYA, tertanggal --
 15-11-2005 (limabelas Nopember duaribu lima), dibuat di
 bawah tangan, bermeterai cukup, yang aselinya -----
 dilekatkan pada minuta akta saya, Notaris, tertanggal -
 hari ini, nomor 16 ; -----
 pemegang hak atas tanah yang akan dijadikan Obyek Hak -
 Tanggungan, selanjutnya disebut Pemberi Kuasa.-----

- II. 1. Tuan GOENAWAN SURIP, lahir di Surabaya, pada tanggal
 25-2-1970 (duapuluh lima Pebruari seribu -----
 sembilanratus tujuh puluh), Warga Negara Indonesia, -
 Branch Manager perseroan terbatas yang akan disebut
 di bawah ini, bertempat tinggal di Surabaya, jalan -
 Dharmahusada Permai 6/17 V-526, pemegang Kartu Tanda
 Penduduk (N.I.K) nomor 12.5622.250270.0001 ; -----
 2. Nona FANGIO CHRISGOVANI, lahir di Surabaya, pada ---
 tanggal 14-6-1977 (empatbelas Juni seribu -----
 sembilanratus tujuh puluh tujuh), Warga Negara -----
 Indonesia, Officer perseroan terbatas yang akan ----
 disebut di bawah ini, bertempat tinggal di Surabaya,
 jalan Mojoarum 1/5, Kecamatan Gubeng, pemegang Kartu
 Tanda Penduduk (N.I.K) nomor 12.5604.300569.0003 ; -
 - menurut keterangan mereka dalam hal ini bertindak ---
 dalam kedudukan mereka selaku kuasa Direksi -----
 sebagaimana ternyata dari POWER OF ATTORNEY, dibuat di
 bawah tangan, bermeterai cukup, tertanggal 14-11-2005 -
 (empatbelas Nopember duaribu lima) nomor -----
 UOBI/POA/092/2005, yang aselinya dilekatkan pada -----
 minuta akta saya, Notaris, tertanggal hari ini, nomor -
 15, dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama -----
 perseroan terbatas PT BANK UOB INDONESIA, berkedudukan-
 di Jakarta, (melalui kantor cabangnya di Surabaya), ---
 yang akta Pendirian dan Perubahannya dibuat di -----
 hadapan KARTINI MULJADI, Sarjana Hukum, Notaris di ----
 Jakarta, yang akta pendirian dan perubahannya -----
 telah diumumkan dalam Berita Negara Republik -----
 Indonesia, tertanggal 30-1-1990 (tigapuluh Januari ----
 seribu sembilanratus sembilan puluh) nomor 9, -----
 Tambahan nomor 351 dan bertalian dengan -----

- akta-akta : -----
- PERNYATAAN KEPUTUSAN RAPAT PERSEROAN TERBATAS --
P.T. UNITED OVERSEAS BANK BALI, tertanggal ----
6-8-1993 (enam Agustus seribu sembilanratus ----
sembilanpuluh tiga) nomor 34 ; -----
 - PERNYATAAN KEPUTUSAN RAPAT PERSEROAN TERBATAS --
P.T. UNITED OVERSEAS BANK BALI, tertanggal ----
14-4-1994 empatbelas April seribu sembilanratus-
sembilanpuluh empat) nomor 77 ; -----
 - PERNYATAAN KEPUTUSAN RAPAT PERSEROAN TERBATAS --
P.T. UNITED OVERSEAS BANK BALI, tertanggal ----
15-8-1994 (limabelas Agustus seribu -----
sembilanratus sembilanpuluh empat) nomor 121 ; -
 - PERNYATAAN KEPUTUSAN RAPAT PERSEROAN TERBATAS --
P.T. UNITED OVERSEAS BANK BALI, tertanggal ----
4-9-1995 (empat September seribu sembilanratus -
sembilanpuluh lima) nomor 10 ; -----
- kesemuanya dibuat di hadapan WINANTO WIRYOMARTANI,
Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta ; -----
- PERNYATAAN KEPUTUSAN RAPAT PERSEROAN TERBATAS --
P.T. UNITED OVERSEAS BANK BALI, tertanggal ----
24-2-1997 (duapuluh empat Pebruari seribu -----
sembilanratus sembilanpuluh tujuh) nomor 51, ---
dibuat di hadapan SINDIAN OSAPUTRA, Sarjana ----
Hukum, pada waktu itu pengganti WINANTO -----
WIRYOMARTANI, Sarjana Hukum, Notaris di -----
Jakarta ; -----
 - PENGUBAHAN ANGGARAN DASAR PT UNITED OVERSEAS ---
BANK BALI, tertanggal 6-3-1998 (enam Maret ----
seribu sembilanratus sembilanpuluh delapan) ----
nomor 38, dibuat di hadapan JAMES HERMAN -----
RAHARDJO, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta dan-
telah memperoleh pengesahan dari yang berwenang-
sebagaimana ternyata dari Surat Keputusan ----
Menteri Kehakiman Republik Indonesia, tertanggal
21-8-1998 (duapuluh satu Agustus seribu -----
sembilanratus sembilanpuluh delapan) nomor ----
C2-11636 HT.01.04 Th.98 dan telah diumumkan ----
dalam Berita Negara Republik Indonesia, -----
tertanggal 25-4-2000 (duapuluh lima April -----
duaribu) nomor 33, Tambahan nomor 2081/2000 ; --
 - PERNYATAAN KEPUTUSAN RAPAT PERSEROAN TERBATAS --
P.T. UNITED OVERSEAS BANK BALI, tertanggal ----
19-8-1998 (sembilanbelas Agustus seribu -----
sembilanratus sembilanpuluh delapan) nomor 43, -
dibuat di hadapan WINANTO WIRYOMARTANI, Sarjana-
Hukum, Notaris di Jakarta ; -----
 - BERITA ACARA, tertanggal 14-7-2000 (empatbelas -
Juli duaribu) nomor 39, dibuat di hadapan -----
WINANTO WIRYOMARTANI, Sarjana Hukum, Magister --
Humaniora, Notaris di Jakarta dan telah -----

memperoleh pengesahan dari yang berwenang -----
sebagaimana ternyata dari Surat Keputusan -----
Menteri Hukum dan Perundang-undangan Republik --
Indonesia, tertanggal 10-8-2000 (sepuluh Agustus
duaribu) nomor C-17547 HT.01.04.Th.2000 ; -----
- BERITA ACARA RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR ----
BIASA PT BANK UOB INDONESIA, tertanggal -----
22-4-2003 (duapuluh dua April duaribu tiga) ----
nomor 30, dibuat di hadapan JAMES HERMAN -----
RAHARDJO, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta dan-
telah memperoleh pengesahan dari yang berwenang-
sebagaimana ternyata dari Surat Keputusan -----
Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik
Indonesia, tertanggal 16-6-2003 (enambelas Juni-
duaribu tiga) nomor C-13639 HT.01.04.TH.2003 dan
telah dilaporkan kepada Menteri Kehakiman -----
dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, -----
sebagaimana ternyata dari Penerimaan Laporan ---
Akta Perubahan Anggaran Dasar PT. BANK UOB -----
INDONESIA, tertanggal 16-6-2003 (enambelas Juni-
duaribu tiga) nomor C-13640 HT.01.04.TH.2003 ; -
- PERNYATAAN KEPUTUSAN PARA PEMEGANG SAHAM -----
PT BANK UOB INDONESIA, tertanggal 7-11-2003 ----
(tujuh Nopember duaribu tiga) nomor 9, dibuat di
hadapan JAMES HERMAN RAHARDJO, Sarjana Hukum, --
Notaris di Jakarta, dan telah diberitahukan ----
kepada Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi -----
Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata
dari Penerimaan Pemberitahuan Perubahan -----
Direksi/Komisaris PT BANK UOB INDONESIA, -----
tertanggal 22-12-2003 (duapuluh dua Desember ---
duaribu tiga) nomor C-UM.02.01.18001 ; -----
selanjutnya disebut Penerima kuasa.-----

Para penghadap dikenal oleh saya.-----

Pemberi Kuasa menerangkan dengan ini memberi kuasa ---
kepada Penerima Kuasa.-----

----- K H U S U S -----

untuk membebaskan Hak Tanggungan guna menjamin -----
pelunasan utang : -----

perseroan terbatas PT PARAMITHATAMA ASRIRAYA, ---
berkedudukan di Kabupaten Daerah Tingkat II ----
Sidoarjo tersebut di atas ; -----

selaku Debitor, sejumlah Rp.29.789.750.000,- (duapuluh
sembilan miliar tujuh ratus delapan puluh sembilan ribu-
tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) / sejumlah uang yang

dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan -----
perjanjian utang-piutang yang ditandatangani oleh ----
Debitor/Pemberi Kuasa dengan : -----

perseroan terbatas PT BANK UOB INDONESIA, -----
berkedudukan di Jakarta dalam hal ini melalui ---
Kantor Caabangnya di Surabaya, (untuk selanjutnya
disebut dengan singkat "Bank"), -----

selaku Kreditor dan dibuktikan dengan : -----

- akta PERJANJIAN KREDIT BERIKUT DENGAN PENGAKUAN
HUTANG, tertanggal hari ini, nomor 15, -----
dibuat di hadapan saya, Notaris ; -----

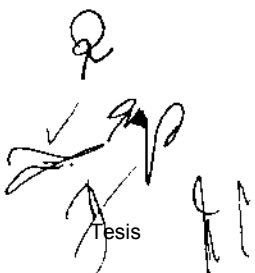
yang surat asli/salinan resminya diperlihatkan kepada-
saya dan berikut semua penambahan, perubahan, -----
perpanjangan serta pembaharuannya yang mungkin -----
diadakan kemudian baik yang dibuat secara di bawah ---
tangan maupun di hadapan Notaris, **sampai sejumlah** ----
Nilai Tanggungan peringkat ke I (pertama) sebesar ----
Rp.8.454.000.000,- (delapan miliar empat ratus -----
limapuluh empat juta rupiah) atas obyek Hak Tanggungan
berupa 1 (satu) hak atas tanah yang diuraikan di bawah
ini : -----

Atas Obyek Hak -----
Tanggungan pada saat -
ini masih menjadi -----
jaminan pada PT Bank -
Segera Indonesia -----
(PERSERO) Tbk, -----
berkedudukan dan -----
kantoor pusat di -----
Jakarta, yang segera -
akan dilunasi pada ---
tanggal 21-11-2005 ---
duapuluh satu -----
pember dueribu lima)
Tidak tambah.-----

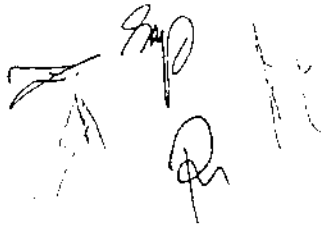
Hak Guna Bangunan : -----
Nomor 8/Keboansikep, atas sebidang tanah -----
sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi, ----
tanggal 23-10-1985 (duapuluh tiga Oktober seribu-
sembilanratus delapanpuluh lima) nomor -----
4249/1985, seluas 21.150 M2 (duapuluh satu ribu -
seratus limapuluh meter persegi), dengan Nomor --
Identifikasi Bidang Tanah (NIB) -----
12.10.16.11.01061, terletak di : -----
- Propinsi : Jawa Timur ; -----
- Kabupaten : Sidoarjo ; -----
- Kecamatan : Gedangan ; -----
- Desa : Keboansikep ; -----
- Jalan : Desa Keboansikep, Gedangan ; -----
- Terdaftar atas nama Perseroan Terbatas -----
PT. PARAMITHATAMA ASRIRAYA, berkedudukan di ---
Sidoarjo ; -----

Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas
diperlihatkan kepada saya, PPAT, untuk keperluan ----
pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ini ;

Obyek Hak Tanggungan ini meliputi pula : -----
Segala sesuatu yang pada saat ini atau di kemudian ---
hari dibangun/ditanam, atau terdapat di atas tanah ---


Tesis

tersebut yang menurut sifat dan peruntukannya ataupun menurut peraturan-peraturan yang berlaku dipandang --- sebagai satu kesatuan dengan tanah tersebut ----- teristimewa bangunan berikut dengan segenap bagian dan turutan-turutannya, yang menjadi satu kesatuan dengan-bangunan tersebut.-----



STANDARISASI

Para-penghadap-dikenal-oleh-saya/Penghadap _____ saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini.

Pemberi Kuasa menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada Penerima Kuasa. -----

----- K H U S U S -----

untuk membebaskan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan utang

Z
Disahkan coretan --
dengan diganti pada
lembaran tambahan
yang dilekatkan ---
pada akta ini.-----

selaku Debitor, sejumlah Rp. _____

sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang yang ditandatangani oleh Debitor/Pemberi Kuasa dengan : -----

selaku Kreditor dan dibuktikan dengan : -----

yang surat asli/salinan resminya diperlihatkan kepada saya dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya yang mungkin diadakan kemudian sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp. _____

(_____)

atas obyek Hak Tanggungan berupa (_____) hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diuraikan di bawah ini : -----

• ~~Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai~~ :
 Nomor _____ atas sebidang
 tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal
 Nomor _____
 seluas _____ m² (_____
 meter persegi) dengan

Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)

terletak di : -----

- Propinsi : _____
- Kabupaten/Kota : _____
- Kecamatan : _____
- Desa/Kelurahan : _____
- Jalan : _____

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : -----

Z
 Disahkan coretan --
 dengan diganti pada
 lembaran tambahan
 yang dilekatkan ---
 pada akta ini.-----

• Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----
 atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor _____
 dengan _____
 Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) _____, yaitu
 seluas kurang lebih _____ m² (_____
 meter persegi), dengan batas-batas :

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal _____

Nomor _____ yang dilampirkan pada akta ini.

terletak di : -----

- Propinsi : _____
- Kabupaten/Kota : _____
- Kecamatan : _____
- Desa/Kelurahan : _____
- Jalan : _____

• Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun :

Nomor

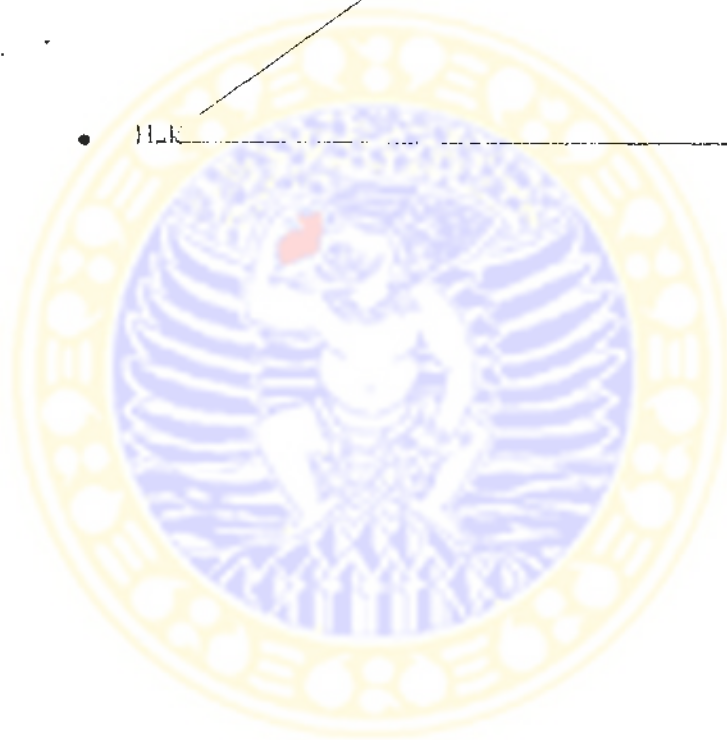
terletak di :

- Propinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan :

Z
Disaikan coretan --
dengan diganti pada
lembaran tambahan
yang dilekatkan ---
pada akta ini.-----

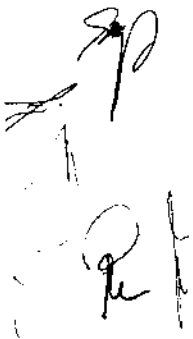
• Hak



~~Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas diperlihatkan kepada saya, PPAT, untuk keperluan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ini;~~

~~Obyek Hak Tanggungan ini meliputi pula : -----~~

Z
Disahkan coretan --
dengan diganti pada
lembaran tambahan
yang dilekatkan ---
pada akta ini -----



~~Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan ini meliputi kuasa untuk menghadap dimana perlu, memberikan keterangan-keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat/minta dibuatkan serta menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan serta surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberi pernyataan bahwa obyek Hak Tanggungan betul milik Pemberi Kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan dari beban-beban apapun, mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut, memberikan dan menyetujui syarat-syarat atau aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh Pemberi Kuasa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, sebagai berikut : -----~~

L
Disahkan coretan.--



- ~~• Janji bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan disebut di bawah ini, dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi: -----~~

- ~~- Obyek Hak Tanggungan
dengan nilai Rp. (;~~
- ~~- Obyek Hak Tanggungan
dengan nilai Rp. (;~~
- ~~- Obyek Hak Tanggungan
dengan nilai Rp. (;~~

PENGANTAR

Z.
Disahkan corétan.

- ~~Janji bahwa dalam hal obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua;~~
- Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; -----
- Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila Debitor sungguh-sungguh cidera janji; -----
- Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang, serta kewenangan untuk mengajukan permohonan memperpanjang jangka waktu dan/atau memperbarui hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan; -----
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji; -----
- Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan; -----

- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; -----
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum; -----
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan; -----
- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan; -----
- Janji bahwa Sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan diserahkan kepada dan untuk disimpan Pemegang Hak Tanggungan; -----

•

NOTA

dan untuk pelaksanaan janji-janji tersebut memberikan kuasa yang diperlukan kepada Pemegang Hak Tanggungan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.-----

Kuasa yang diberikan dengan akta ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun kecuali oleh karena telah dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya tanggal

10 - 12 - 2005 (sepuluh Desember dua ribu lima)

serta pendaftarannya atau karena tanggal tersebut telah terlampaui tanpa dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.-----

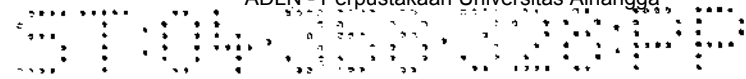
Z
Disahkan coretan.

~~Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini :-----~~

~~yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui kuasa yang diberikan dalam akta ini.-----~~

Demikianlah akta ini dibuat di hadapan para pihak dan :-----

1. SUN BAHAYUNINGRUM.
2. HANNI WANNUNINGTYAS, SE.



sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pemberi Kuasa, Penerima Kuasa, para saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris sebanyak 2 (dua rangkap asli) terdiri dari 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Penerima Kuasa untuk dipergunakan sebagai dasar penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. -----

Pemberi Kuasa

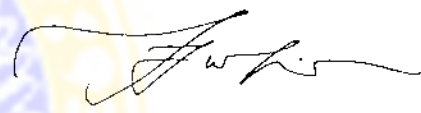
Penerima Kuasa



ARDHI GANIADI dalam KTP tertulis
GAN ARDHI GANIADI.....

1. GOENAWAN SURIP

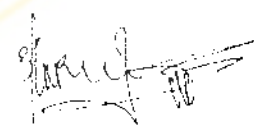
QQ. PT PARAMITHATAMA ASRIRAYA,
berkedudukan di Kabupten
Daerah Tingkat II Sidoarjo.



2. Nn. FANGIO CHRISGOVANI
QQ. PT BANK UOB INDONESIA,
berkedudukan di Jakarta
(melalui kantor
cabangnya di Surabaya).

Saksi

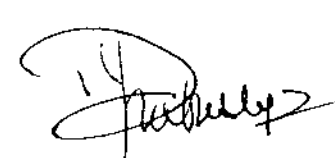
Saksi



UUN RAHAYUNINGRUM

HARUM WAHYUNINGTYAS, SE

~~Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris~~ /Notaris



DYAH AMBARWATY SETYOSO, SH

akta PENGUBAHAN ANGGARAN -
 DASAR PT UNITED OVERSEAS -
 BANK BALI, tertanggal 6 --
 Maret 1998 nomor 38, ----
 dibuat di hadapan JAMES --
 HERMAN RAHARDJO, Sarjana --
 Hukum, Notaris di Jakarta-
 dan telah memperoleh ----
 pengesahan dari yang ----
 berwenang sebagaimana ----
 ternyata dari Surat ----
 Keputusan Menteri ----
 Kehakiman Republik ----
 Indonesia, tertanggal 21 -
 Agustus 1998 nomor ----
 C2-11836 HT.01.04 Th.98 --
 dan telah diumumkan dalam-
 Berita Negara Republik --
 Indonesia, tertanggal 25 -
 April 2000 nomor 33, ----
 Tambahan nomor 2081/2000 ;
 akta PERNYATAAN KEPUTUSAN-
 RAPAT PERSEROAN TERBATAS -
 P.T. UNITED OVERSEAS BANK-
 BALI, tertanggal 19 ----
 Agustus 1998 nomor 43, ----
 dibuat di hadapan WINANTO-
 WIRYOMARTANI, Sarjana ----
 Hukum, Notaris di Jakarta;
 akta BERITA ACARA, ----
 tertanggal 14 Juli 2000 --
 nomor 39, dibuat di ----
 hadapan WINANTO
 WIRYOMARTANI, Sarjana ----
 Hukum, Magister Humaniora,
 Notaris di Jakarta dan ----
 telah memperoleh ----
 pengesahan dari yang ----
 berwenang sebagaimana ----
 ternyata dari Surat ----
 Keputusan Menteri Hukum --
 dan Perundang-undangan --
 Republik Indonesia, ----
 tertanggal 10 Agustus 2000
 nomor C-17547 ----
 HT.01.04.Th.2000 ; ----
 akta BERITA ACARA RAPAT --
 UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR --
 BIASA PT BANK UOB ----
 INDONESIA, tertanggal 22 -
 April 2003 nomor 30, ----
 dibuat di hadapan JAMES --
 HERMAN RAHARDJO, Sarjana -
 Hukum, Notaris di Jakarta-
 dan telah memperoleh ----
 pengesahan dari yang ----
 berwenang sebagaimana ----
 ternyata dari Surat ----
 Keputusan Menteri ----
 Kehakiman dan Hak Asasi --
 Manusia Republik ----
 Indonesia, tertanggal 16 -
 Juni 2003 nomor C-13639 --
 HT.01.04.TH.2003 dan telah
 dilaporkan kepada Menteri-
 Kehakiman dan Hak Asasi --
 Manusia Republik ----
 Indonesia, sebagaimana --
 ternyata dari Penerimaan -
 Laporan Akta Perubahan --
 Anggaran Dasar PT. BANK --
 UOB INDONESIA, tertanggal-
 16 Juni 2003 nomor C-13640
 HT.01.04.TH.2003 ; ----
 lisahkan tambahan.

**AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
 PERINGKAT I (PERTAMA).**

No: 355 / 2005.

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, **Kamis** tanggal **24** (**Duapuluh empat** ----)
 bulan **Nopember** tahun **2005** (**duaribu lima** ----)

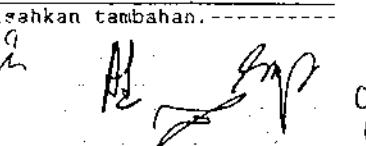
hadir dihadapan saya **ANNA LAKSANA, Sarjana Hukum,** ----
 yang berdasarkan Surat Keputusan **Supria Hama Hartadisa Kasiwal** -
 tanggal **31 Desember 2001** nomor **23 - IX - 2001** ----
 diangkat/dimajukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut
 PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun
 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja **ae-Kabupaten** ----
Sidoarjo ---- dan berkantor di **Taman Pinang Indah**
Blok K.2 nomor 10, Sidoarjo ---- dengan dihadiri
 oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : ----

1. 1. Tuan **GOENAWAN SURIP**, Branch Manager perseroan terbatas yang akan disebut di bawah ini, bertempat tinggal di Surabaya, jalan ---- Dharmahusada Permai 6/17 V-526, Kecamatan Mulyorejo, pemegang -- Kartu Tanda Penduduk (N.I.K) nomor 12.5622.250270.0001 ; ----
 2. Nona **FANGIO CHRISGOVANI**, Officer perseroan terbatas yang akan -- disebut di bawah ini, bertempat tinggal di Surabaya, jalan ---- Mojoarum 1/5, Kecamatan Gubeng, pemegang Kartu Tanda Penduduk -- (N.I.K) nomor 12.5619.540677.0002 ; ----
- menurut keterangan mereka dalam hal ini bertindak dalam kedudukan mereka selaku kuasa Direksi sebagaimana ternyata dari POWER OF -- ATTORNEY, dibuat di bawah tangan, bermeterai cukup, tertanggal ---- 14-11-2005 (empatbelas Nopember duaribu lima) nomor ---- UOBI/POA/052/2005, dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama -- perseroan terbatas PT. BANK UOB INDONESIA, berkedudukan di Jakarta, (melalui kantor cabangnya di Surabaya), yang akta Pendirian dan -- Perubahannya dibuat di hadapan **KARTINI MULJADI**, Sarjana Hukum, ---- Notaris di Jakarta, yang akta pendirian dan perubahannya telah ---- diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia, tertanggal 30 -- Januari 1990 nomor 9, Tambahan nomor 351 dan bertalian dengan akta-
 akta : ----
- PERNYATAAN KEPUTUSAN RAPAT PERSEROAN TERBATAS P.T. UNITED ---- OVERSEAS BANK BALI, tertanggal 6 Agustus 1993 nomor 34 ; ----
 - PERNYATAAN KEPUTUSAN RAPAT PERSEROAN TERBATAS P.T. UNITED ---- OVERSEAS BANK BALI, tertanggal 14 April 1994 nomor 77 ; ----
 - PERNYATAAN KEPUTUSAN RAPAT PERSEROAN TERBATAS P.T. UNITED ---- OVERSEAS BANK BALI, tertanggal 15 Agustus 1994 nomor 121 ; ----
 - PERNYATAAN KEPUTUSAN RAPAT PERSEROAN TERBATAS P.T. UNITED ---- OVERSEAS BANK BALI, tertanggal 4 September 1995 nomor 10 ; ----
- kesemuanya dibuat di hadapan **WINANTO WIRYOMARTANI**, Sarjana Hukum, -- Notaris di Jakarta ; ----
- PERNYATAAN KEPUTUSAN RAPAT PERSEROAN TERBATAS P.T. UNITED ---- OVERSEAS BANK BALI, tertanggal 24 Pebruari 1997 nomor 51, dibuat -- di hadapan **SINDIAN OSAPUTRA**, Sarjana Hukum, pada waktu itu ---- pengganti **WINANTO WIRYOMARTANI**, Sarjana Hukum, Notaris di ---- Jakarta ; ----

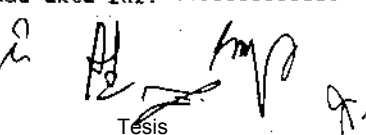
lisahkan tambahan dengan --
 liganti pada halaman --
 serikutnya dari akta ini. --

AKTA PERUBAHAN MEMBUKUKAN
PARA PEMEGANG SAHAM PT
BANK UOB INDONESIA,
tertanggal 7 Nopember 2003
nomor 9, dibuat di hadapan
JAMES HERMAN RAHARDJO,
Sarjana Hukum, Notaris di
Jakarta, dan telah
diberitahukan kepada
Menteri Kehakiman Dan Hak-
Asasi Manusia Republik
Indonesia, sebagaimana
ternyata dari Penerimaan
Pemberitahuan Perubahan
Direksi/Komisaris PT BANK-
UOB INDONESIA, tertanggal
22 Desember 2003 nomor
C-UM.02.01.18001 ;
yang dalam hal ini
bertindak berdasarkan akta
JRAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK-
TANGGUNGAN, tertanggal
5 Nopember 2005 nomor 20,
dibuat di hadapan DYAH
BARWATY SETYOSO, Sarjana
Hukum, Notaris di Surabaya,
melaku kuasa dari dan
demikian sah bertindak untuk
serta atas nama :

perseroan terbatas PT
PARAMITHATAMA ASRIPAYA,
REXPLAST, berkedudukan di
Kabupaten Daerah Tingkat-
II Sidoarjo, yang
anggaran dasar dan
perubahannya telah
diumumkan dalam :
- Berita Negara Republik-
Indonesia, tertanggal -
13 September 1994 nomor
73, Tambahan nomor ---
6684/1994 ;
- Berita Negara Republik-
Indonesia, tertanggal -
19 Mei 1995 nomor 40, -
Tambahan nomor ---
4088/1995 ;
- Berita Negara Republik-
Indonesia, tertanggal -
22 Desember 1998 nomor
102, Tambahan nomor ---
7429/1998 ;
- Berita Negara Republik-
Indonesia, tertanggal -
22 Oktober 2002 nomor -
85, Tambahan nomor ---
12939/2002 ;
- Berita Negara Republik-
Indonesia, tertanggal -
25 Oktober 2002 nomor -
86, Tambahan nomor ---
975/2002 ;
bertalian dengan :
- akta BERITA ACARA,
tertanggal 1 Juni 1995
nomor 49, dibuat oleh
JULIA SELOAJI, Sarjana
Hukum, pada waktu itu -
Notaris di
Waru-Sidoarjo ;
tidakkan tambahan.



tidakkan tambahan dengan
diganti pada lembaran
tambahan yang dilekatkan
pada akta ini.


Tesis

pemegang hak atas tanah/~~Hak Milik Atas Satuan Permukiman~~ yang
akan dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya disebut Pemegang Hak:

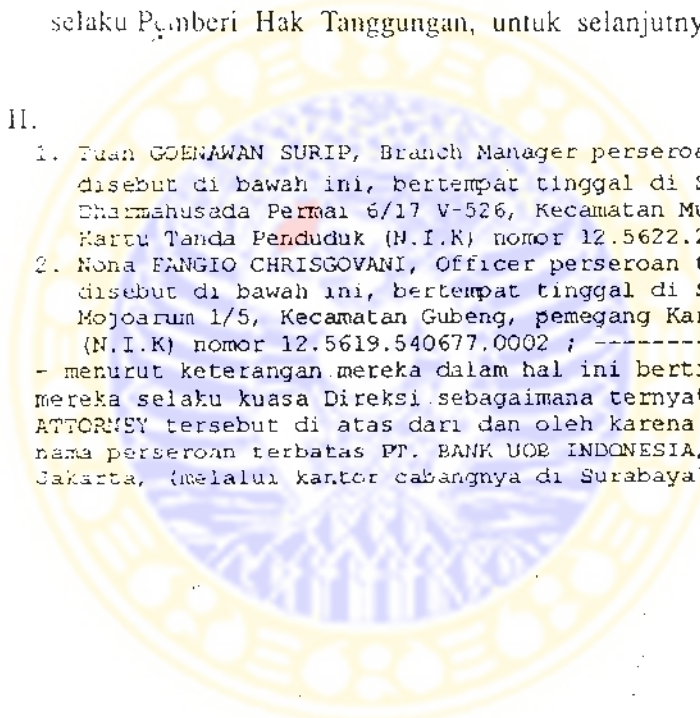
2. 1.

pemilik

selaku Pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama.

II.

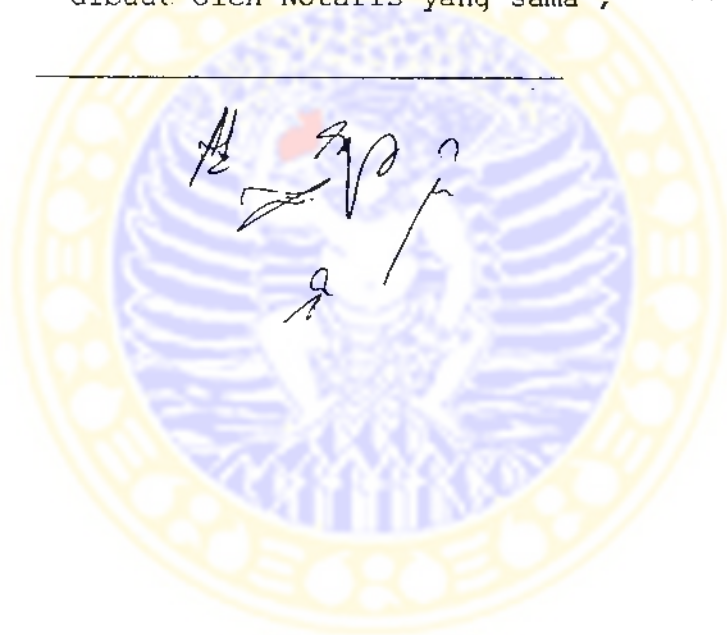
1. Tuan GOENAWAN SURIP, Branch Manager perseroan terbatas yang akan disebut di bawah ini, bertempat tinggal di Surabaya, jalan Dharmahusada Permai 6/17 V-526, Kecamatan Mulyorejo, pemegang Kartu Tanda Penduduk (N.I.K) nomor 12.5622.250270.0001 ;
 2. Nona FANGIO CHRISGOVANI, Officer perseroan terbatas yang akan disebut di bawah ini, bertempat tinggal di Surabaya, jalan Mojoarum 1/5, Kecamatan Gubeng, pemegang Kartu Tanda Penduduk (N.I.K) nomor 12.5619.540677.0002 ;
- menurut keterangan mereka dalam hal ini bertindak dalam kedudukan mereka selaku kuasa Direksi sebagaimana ternyata dari POWER OF ATTORNEY tersebut di atas dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama perseroan terbatas PT. BANK UOB INDONESIA, berkedudukan di Jakarta, (melalui kantor cabangnya di Surabaya) ;



selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua.

HT : 02.423.257 : PP
LEMBARAN TAMBAHAN

- akta PERNYATAAN KEPUTUSAN RAPAT, tertanggal -----
28 Mei 1996 nomor 61, dibuat di hadapan Notaris yang
sama ; -----
- akta BERITA ACARA, tertanggal 21 Oktober 1998 nomor-
20, dibuat oleh Notaris yang sama ; -----
- akta BERITA ACARA, tertanggal 21 Juli 1999 nomor 20,
dibuat oleh Notaris yang sama ; -----
- akta BERITA ACARA, tertanggal 15 Maret 2000 nomor --
18, dibuat oleh JULIA SELOADJI, Sarjana Hukum, ----
Notaris di Surabaya ; -----
- akta BERITA ACARA, tertanggal 28 Pebruari 2000 nomor
67, dibuat oleh Notaris yang sama ; -----
- akta BERITA ACARA, tertanggal 9 Juni 2004 nomor 37,-
dibuat oleh Notaris yang sama ; -----



Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap _____ saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya / Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi-pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini.

ahk:m coretan.---

Para Pihak menerangkan : -----

- bahwa oleh Pihak Kedua dan perseroan terbatas ET PARAMITHATAMA ASRIRAYA, ----- berkedudukan di Kabupaten Daerah Tingkat II Sidoarjo --- tersebut di atas ; -----

ta PERJANJIAN -----
RECIT BERIKUT ---
ENCAN -----
NGAKUAN -----
JANG -----
ahk:m tambahan.-----

A

selaku Debitor, telah dibuat dan ditandatangani perjanjian utang-piutang yang dibuktikan dengan : -----

ngkat ke I (pertama) --
shkan tambahan.-----

- Akta tanggal 16 Nopember 2005 nomor 15 dibuat dihadapan DYAH AMBARWATY SETYOSO, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya yang salinan resminya diperlihatkan kepada saya; -----
- Akta di bawah tangan yang bermeterai cukup, dibuat di tanggal . nomor . yang aslinya diperlihatkan kepada saya; -----

A

- bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah Rp. 29.789.750.000,- (duapuluh sembilan miliar tujuh ratus delapan puluh sembilan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) -----

/sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan/sebesar Rp. 8.454.000.000,- (delapan miliar empat ratus lima puluh empat juta rupiah) oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas Obyek/Obyek-obyek berupa 1 (satu) hak atas tanah/Hak Milik Atas Tanah/Revisi Susun yang diuraikan di bawah ini : -----

- Terdaftar atas nama-
Perseroan Terbatas --
PT -----
PARAMITHATAMA
ASRIRAYA, -----
berkedudukan di -----
Sidoarjo -----
Disahkan tambahan.--

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

2
Disahkan coretan -----

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

9

• Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----
Nomor 8/Keboansikep atas sebidang tanah
sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal
23 Oktober 1985 Nomor 4249/1985
seluas 21.150 m² (duapuluh satu ribu seratus -----
Limapuluh meter persegi)
dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.10.16.11.01061
terletak di : -----

- Propinsi : Jawa Timur ;
- Kabupaten/Kota : Sidoarjo ;
- Kecamatan : Gedangan ;
- Desa/Kelurahan : Keboansikep ;
- Jalan : Desa Keboansikep, Gedangan ;

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : -----

• Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----
atas sebagian tanah Hak Milik /Hak Guna Bangunan /Hal. Pakai
Nomor
dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)
yaitu seluas kurang lebih m² (
meter persegi),
dengan batas-batas : -----

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal
Nomor yang dilampirkan pada akta ini,
terletak di : -----

- Propinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

terletak di :

- Propinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan :

• Hak



disahkan coretan.--

Handwritten signatures and initials are present on the left side of the page, including a large signature at the top and several smaller initials below it.

Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas diserahkan kepada saya, PPAT, untuk keperluan pendaftaran hak, pendaftaran peralihan hak, dan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini;

Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga :

segala sesuatu yang pada saat ini atau di kemudian hari dibangun/ditanam, atau terdapat di atas tanah tersebut yang menurut sifat dan peruntukannya ataupun menurut peraturan-peraturan yang berlaku dipandang sebagai satu kesatuan dengan tanah tersebut teristimewa bangunan --- berikut dengan segenap bagian dan turutan-turutannya, yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan tersebut.---

Untuk selanjutnya hak atas tanah/~~hak milik atas tanah dan benda~~ dan benda-benda lain tersebut di atas disebut sebagai Obyek Hak Tanggungan yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya. -----

Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Pihak pertama menjamin bahwa semua Obyek Hak Tanggungan tersebut di atas, betul milik Pihak Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat. -----

----- Pasal 2 -----

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini : -----

- ~~Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan di atas, dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari Obyek Hak Tanggungan yang akan disebut di bawah ini, dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi : -----~~

~~- Obyek Hak Tanggungan~~

~~dengan nilai Rp. ()~~

~~- Obyek Hak Tanggungan~~

~~dengan nilai Rp. ()~~

~~- Obyek Hak Tanggungan~~

~~dengan nilai Rp. ()~~

ihkan coretan.-----

- ~~Dalam hal Obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua;~~

Isahkan coretan.--

19
1
A
MJP

g

- Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan; -----
- Pihak Pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua; -----
- Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan; -----
- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama : -----
 - a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian; -----
 - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan; -----
 - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi; -----
 - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan; -----
 - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan -----

- f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut; -----
- Pihak Kedua sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Obyek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan Pertama;
 - Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga; -----
 - Dalam hal Obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Obyek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya; -----
 - Pihak Pertama akan mengasuransikan Obyek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Obyek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor; -----
 - Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Obyek

Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan; -----

- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya; -----
- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Penanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar; -----

----- Pasal 3 -----

Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat-

pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani formulir/surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut. -----

----- Pasal 4 -----

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada ~~Kantor Keganiteraan~~ -----
Pengadilan Negeri di Sidoarjo. -----

----- Pasal 5 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh **Pihak Pertama.**

Akhirnya hadir juga dihadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini : -----

ahkan coretan.-----

[Handwritten signatures and initials]

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui pemberian Hak Tanggungan dalam akta ini. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

**Nona CHUSNEL LAILİYAH dan Nona ARDINI INDĀH TRIWĀNDĀNI, ---
keduanya Saryawati kantor PIAT dan bertempat tinggal di ---
Sidoarjo.** -----

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) lembar in originali, satu lembar disimpan di kantor saya, sedang lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/~~Kota~~ **Sidoarjo** untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini ----

Pihak Pertama



1. GOENAWAN SURIP

Persetujuan



2. FANGIO CHRISGOVANI
QQ. PT PARAMITHATAMA ASRIRAYA,
berkedudukan di Kabupaten
Daerah Tingkat II Sidoarjo.

Saksi



SUCI NUR LAILYAH

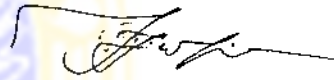
Pihak Kedua

Bank UOB Indonesia
Surabaya

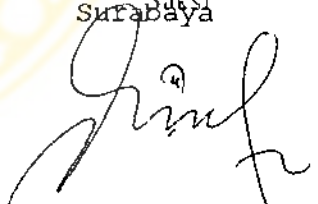


1. GOENAWAN SURIP

Persetujuan




2. FANGIO CHRISGOVANI
QQ. PT BANK UOB INDONESIA,
berkedudukan di Jakarta
(dalam hal ini melalui
kantor cabangnya di
Surabaya^{Saksi})



ARDINI INDAH TRIWARDANI

Pejabat Pembuat Akta Tanah



LAMSATI

LAMSATI, S.H.

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

33233



DEMI KEADILAN
BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTAMADYA

SIDOARJO

12.10.00.00.6.05980

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



SALINAN BUKU-TANAH HAK TANGGUNGAN

Nomor 5980 / 2005

PROPINSI

Jawa Timur

KABUPATEN/KOTAMADYA

Sidoarjo

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTAMADYA

DAFTAR ISIAN 307

No.66825..... /200... 2005

DAFTAR ISIAN 208

No.43237..... /200... 2005

SIDOARJO

12.10.00.00.6.05980

PENDAHULUAN PERTAMA

a). HAK TANGGUNGAN No. <u>5980 / 2005</u> Peringkat : <u>I (Pertama)</u>	ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga b). Nama Pemegang Hak Tanggungan ini : <i>Perseroan Terbatas PT Bank UOB Indonesia Tbk, berkedudukan di Jakarta melalui kantor cabangnya di Surabaya</i>
--	--

c). Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah :
 Rp. 8.454.000.000,00 dengan huruf : Delapan milyar empat ratus lima puluh empat juta rupiah

d). **OBJEK HAK TANGGUNGAN INI**

Jenis dan Nomor Hak	Benda - benda lain
<p>Hak Guna Bangunan No. 8 / Keboansikep NIB. 12.10.16.11.01061</p>	<p>Sesuai dengan yang tercantum dalam akte pemberian Hak Tanggungan, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT dengan tanggal dan nomor tersebut dalam e)</p>

e). Dengan syarat - syarat seperti tertera dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah
Endah Larasati, SH PPAT di Sidoarjo
 Tanggal 24 - 11 - 2005 Nomor 355 / 2005
 yang salinannya merupakan bagian Sertipikat Hak Tanggungan ini

f). **TANGGAL DIBUKUKAN**
Sidoarjo, 08 - 12 - 2005
 Kepala Kantor Pertanahan
 Kabupaten / ~~Kotamadya~~
Sidoarjo
 ttd
Drs. RONSEN PASARIBU, SH, MM.
 NIP 010 164 014

g). **TANGGAL PENERBITAN SERTIPIKAT**
Sidoarjo, 08 - 12 - 2005
 Kepala Kantor Pertanahan
 Kabupaten / ~~Kotamadya~~
Sidoarjo
 ttd
Drs. RONSEN PASARIBU, SH, MM.
 NIP 010 164 014

h). *Salinan sesuai dengan aslinya untuk*
Penerimaan Penerbitan Sertipikat
Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Sidoarjo

Drs. RONSEN PASARIBU, SH, MM.
 NIP. 010 164 014