

- CONTRACTS

KK
TMC 39/04
Hap
a

TESIS

**ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK DALAM PEMBUATAN SURAT
KUASA UNTUK MENJAMINKAN DALAM
RANGKA UU NO. 4 TH. 1996**



MILIK
PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA

Oleh :

WIRANINGRUM HAPSARI, S.H.
NIM : 030110217 N

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2003**

**ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK DALAM PEMBUATAN SURAT
KUASA UNTUK MENJAMINKAN DALAM
RANGKA UU NO. 4 TH. 1996**

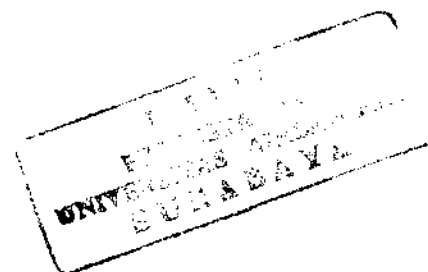
T E S I S

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



Oleh :

WIRANINGRUM HAPSARI, S.H.
NIM : 030110217 N



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
S U R A B A Y A
2003**

Lembar Pengesahan

TESIS INI TELAH DISETUJUI
Surabaya, tanggal 23 September 2003

Oleh Pembimbing dan selaku
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Isnaeni', is written over a faint circular watermark of the Universitas Airlangga logo. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke at the end.

Prof. DR. H. Moch. Isnaeni S.H., M.S.

NIP. 130 604 270

Telah diuji di Surabaya, pada tanggal 23 September 2003,

PANITIA PENGUJI TESIS

KETUA : H. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S

ANGGOTA : 1. Prof. DR. H. Moch. Isnaeni S.H., M.S.

2. Y. Sogar Simamora, S.H., M.Hum.





**“Ya Tuhanku, tambahkanlah kepadaku ilmu pengetahuan”
(Al Qur’an. Surah Thaahaa ayat 114)**

**... Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman diantaramu
dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat ...
(Al Qur’an. Surah Al Mujaadilah ayat 11)**

Dibaktikan kepada
Ayah dan Ibu



ABSTRAK

Pemberian jaminan hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah untuk menjamin hutang tertentu wajib dilakukan sendiri oleh pemegang hak atas tanah melalui APHT dihadapan PPAT. Apabila pemegang hak atas tanah tersebut tidak dapat hadir untuk menandatangani APHT, maka melalui SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris atau PPAT dia wajib menunjuk pihak lain bertindak untuk dan atas namanya khusus untuk membebankan hak tanggungan dengan menandatangani APHT dihadapan PPAT. Kuasa tersebut oleh pemegang hak atas tanah akan diberikan kepada kreditor atau Bank, karena apabila diberikan kepada pihak lain dan kemudian disubstitusikan kepada kreditor atau Bank maka yang demikian telah bertentangan dengan Pasal 15 ayat (1) huruf b UU Hak Tanggungan mengenai larangan menuat kuasa substitusi didalam SKMHT.

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur atas kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya telah memberi kekuatan dan tuntunan sehingga penulis dapat menyusun tesis dengan judul “Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Pembuatan Surat Kuasa Untuk Menjamin Dalam Rangka UU No. 4 Th. 1996”

Tesis ini disusun untuk melengkapi tugas dan memenuhi salah satu syarat mencapai gelar Sarjana Strata Dua (S-2) Magister Kenotariatan pada program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

Dalam penyusunannya penulis dibantu dan memperoleh arahan serta bimbingan dari berbagai pihak, maka sudah sepantasnya pada kesempatan yang berbahagia ini, perkenankan penulis menyampaikan terima kasih dan rasa salut setinggi-tingginya kepada :

1. Pasca sarjana program studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya beserta seluruh civitas akademiknya yang telah memberikan kesempatan bagi penulis untuk menimba ilmu.
2. Bapak H. Machsoen Ali, S.H., M.S., selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga dan penanggung jawab Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

3. Bapak Prof. DR. H. Moch. Isnaeni, S.H., M.S., selaku tim dosen penguji, selaku dosen pembimbing tesis dan selaku ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
4. Tim dosen penguji diantaranya Bapak H. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S. dan Bapak Y. Sogar Simamora, S.H., M.Hum.
5. Seluruh dosen Program Magister Kenotariatan yang telah memberi bekal ilmu kenotariatan dan seluruh staff tata usaha dan perpustakaan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga atas segala bantuannya selama ini.
6. Notaris Wahyudi Suyanto, S.H. yang telah membantu dan meluangkan waktunya untuk berdiskusi tentang permasalahan yang diangkat dalam tesis ini.
7. Teman-teman di kelas khusus Mbak Nenden, Pak Zayrul, Mbak Retno, Pak Andi, Bu Grace, Agus, Adi, Deni yang terus menerus memberi semangat.
8. Sahabat-sahabatku Ita, Caca, Joko, Atika, Fitra, Feny, Sabrina. Tidak lupa kepada teman-teman di kantor Notaris Jalan Embong Sawo Nomor 7, Surabaya, terima kasih atas doanya.
9. Kedua orang tua saya Bapak Budijono Djodymartono dan Ibu Siti Zubaida serta kakak saya Wirawan dan adik-adik saya Wirakartika, Wirawidita yang memberi dukungan doa dan materi serta dorongan semangat.

10. Kepada seluruh pihak yang namanya tidak disebut satu per satu, yang telah memberikan bantuan dalam penyusunan tesis ini.

Dengan demikian penulis tetap mengharapkan masukan berupa kritikan maupun saran dalam rangka memperbaiki tulisan-tulisan yang akan datang. Harapan penulis semoga tesis ini bermanfaat bagi khalayak masyarakat, profesi hukum dan almamater Universitas Airlangga.

Surabaya, Nopember 2003



Penyusun

DAFTAR ISI

Lembar Pengesahan dan Persetujuan	iii
Panitia Penguji	iv
Doa-doa	v
Persembahan	vi
Abstrak	vii
Kata Pengantar	viii
Daftar Isi.....	xi

BAB I PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah dan Rumusannya	1
2. Tujuan Penelitian	12
3. Manfaat Penelitian	12
4. Kajian Pustaka	13
5. Metode Penelitian	16
6. Sistematika Penelitian	18

BAB II KARAKTERISTIK SURAT KUASA MENJAMINKAN YANG DAPAT DIBUAT OLEH PENJAMIN.

1. Penjaminan Oleh Pemegang Hak Atas Tanah	21
1.1. Pembayaran	27
1.2. Subrogatie	31
2. Cara Dan Prosedur Pembuatan Kuasa	35
2.1. Pemahaman Tentang Pemberian Kuasa	35
2.2. SKMHT Sebagai Perjanjian Accesoir/Ikutan Dari Perjanjian Obligatoir/Principale/Pokoknya	45
2.3. Isi Perjanjian Kuasa Menjaminkan	48
2.4. Pejabat Yang Berwenang Untuk Membuat SKMH Dan SKMHT	56
3. Kuasa Dengan Hak Substitusi Dan Pengecualiannya	69

BAB III PEMBATASAN PENERAPAN ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK BERKAITAN DENGAN LARANGAN MEMUAT HAK SUBSTITUSI PADA SKMHT

1. Asas Kebebasan Berkontrak	75
2. SKMHT Sebagai Dasar Pembuatan APHT	81

2.1. Keterbatasan Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Membuat SKMHT	81
2.2. Kekuatan Hukum Memori Penjelasan Undang Undang	84
3. Kendala Dalam Praktek Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dengan Adanya Pembatasan Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak	88
4. Status Hukum Surat Kuasa untuk Menjaminkan Yang Telah Dibuat Sebelum Atau Setelah Berlakunya UU Hak Tanggungan	90

BAB IV PENUTUP

1. Kesimpulan	93
2. Saran	94

DAFTAR BACAAN	96
LAMPIRAN	





BAB I

PENDAHULUAN

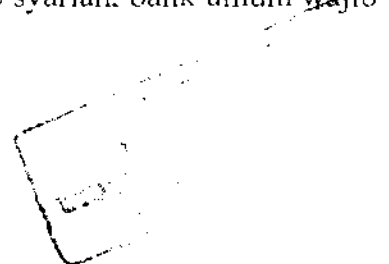
B A B I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah dan Rumusannya.

Dalam memulai atau mengembangkan usaha oleh masyarakat, terdapat satu hal yang harus diperhatikan yaitu faktor permodalan. Disinilah peran penting bank sebagai lembaga keuangan yang memberikan bantuan kredit kepada masyarakat. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disingkat menjadi UU No. 10 Th. 1998) menentukan : Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Dalam memberikan kredit bank harus memperhatikan aspek-aspek penting yang terdapat pada nasabah debitur, guna menjamin terbayarnya pinjaman kredit yaitu meliputi pinjaman pokok, bunga, provisi, berikut denda dan biaya-biaya lain yang mungkin akan timbul karena perjanjian kredit. Demikian sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 8 ayat (1) UU No. 10 Th. 1998 menentukan : Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib



mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. Berkaitan pula dalam penjelasan pasal tersebut ditegaskan bahwa kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko. sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Penjelasan selanjutnya menentukan bahwa untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dana prospek usaha dari nasabah debitur, ketentuan ini berkaitan pula dengan dengan penjelasan Pasal 8 ayat (2) huruf b UU No. 10 Th. 1998.

Pemberian agunan atau jaminan oleh nasabah debitur dasar pemahamannya dapat dijumpai pada Pasal 1131 Burgerlijk Wetboek (Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia selanjutnya disebut B.W.) ditentukan bahwa segala kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang

sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari. menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan. Kemudian dalam Pasal 1132 B.W. ditentukan bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing. kecuali apabila diantaranya para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Pasal 1132 tersebut diatas mengatakan bahwa ada kemungkinan undang-undang memberikan kedudukan istimewa atau privilege atau preferensi kepada kreditor-kreditor tertentu. Kreditor-kreditor seperti itu didahulukan pembayarannya. Dengan demikian dapat terjadi bahwa, apabila pendapatan penjualan harta-benda si debitor itu hanya cukup saja untuk membayar hutang-hutangnya kepada para kreditor yang oleh undang-undang diberikan kedudukan istimewa (preferensi) tersebut, maka kreditor-kreditor lainnya sudah tidak menerima apa-apa lagi.¹

Selanjutnya dalam Pasal 1133 ayat (1) B.W. ditentukan siapakah yang oleh undang-undang diberikan kedudukan istimewa, yaitu orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotik. Dengan berlakunya Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disingkat menjadi UU No. 4 Th. 1996 atau

¹ R. Subekti, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*, (ditulis kembali oleh Johannes Gunawan). Citra Aditya Bakti. Bandung, 1996, h. 12.

disebut juga UU Hak Tanggungan) maka lembaga jaminan hipotik atas hak atas tanah kemudian diganti dan berubah menjadi lembaga jaminan Hak Tanggungan. Dahulu berdasarkan Pasal 57 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat menjadi UU No. 5 Th. 1960) ditentukan bahwa sebelum terbentuknya UU Hak Tanggungan maka lembaga jaminan hak atas tanah yang berlaku adalah hipotik sebagaimana diatur dalam Buku II B.W. dan Creditverband yang diatur dalam Staatsblad 1908-542 yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190. Hal ini berkaitan dengan Pasal 29 UU No. 4 Tahun 1996 ditegaskan bahwa dengan berlakunya UU Hak Tanggungan, ketentuan mengenai Creditverband sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908-542 jo. Staatsblad 1909-586 dan Staatsblad 1909-584 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190 jo Staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai hipotik sebagaimana tersebut dalam Buku II B.W. sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Berkaitan dengan jaminan Hak Tanggungan diperlukan pemahaman terhadap hukum pertanahan dan hukum perikatan, karena didalam instrumen Hak Tanggungan terdapat upaya dari hukum perikatan untuk memberikan kepastian pembayaran atas seluruh kewajiban nasabah debitur dengan cara penyerahan

jaminan kepada bank atau kreditur. Pengertian Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah selanjutnya disebut Hak Tanggungan tersebut, ditentukan dalam Pasal 1 UU No. 4 Th. 1996 adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Th. 1960, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Kemudian hak atas tanah tersebut adalah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 4 UU No. 4 Th. 1996 adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, kemudian Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan kepada orang perseorangan dan badan hukum perdata. Terhadap Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya tidak dapat dipindahtangankan maka tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, misalnya Hak Pakai atas nama pemerintah, Hak Pakai atas nama badan keagamaan dan sosial, dan Hak Pakai atas nama perwakilan negara asing.

Berdasarkan asas pemisahan horizontal yang menjadi dasar pemahaman hukum pertanahan dalam UU No. 5 Th.60 dan UU No. 4 Th. 1996 maka pembebanan Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah dapat berikut atau tidak

berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada dikemudian hari yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.

Hak Tanggungan dapat dibebankan terhadap hak atas tanah atas nama nasabah debitur yaitu berdasarkan Pasal 1131 B.W. atau dapat dibebankan terhadap hak atas tanah atas nama pihak ketiga, yang demikian dapat disebut Penjamin atau Penanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 1820 B.W. yang menentukan : Penanggungan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya. Dalam Pasal 8 ayat (1) UU No. 4 Th. 1996 ditentukan pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan, selanjutnya dalam ayat (2) pasal ini menerangkan kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Untuk membebankan Hak Tanggungan maka pemegang hak atas tanah selaku pemberi Hak Tanggungan wajib hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT). Tetapi apabila karena suatu sebab tidak dapat

hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya yaitu dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat SKMHT) yang berbentuk akta otentik. Pejabat yang berwenang membuat SKMHT selain kepada Notaris ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan, sebagaimana Penjelasan Umum angka 7 alinea 3 UU No. 4 Th. 1996.

Pada masa sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, hal semacam itu ditempuh dengan jalan membuat Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH), dalam prakteknya, setelah SKMH ditandatangani tidak langsung dipergunakan untuk memasang Hipotik, baru dipasang jika debitur terlihat mulai akan wanprestasi²

Pada saat berlakunya ketentuan Hipotik, kuasa memasang hipotik harus dibuat dengan suatu akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1171 ayat (2) B.W., dalam pasal tersebut tidak menegaskan kepada siapakah wewenang pembuatan akta tersebut ditugaskan. Kemudian dalam Pasal 1868 B.W. menentukan kewenangan untuk membuat akta otentik diberikan kepada pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akte itu dibuat, pasal inipun tidak memberikan penjelasan siapakah yang dimaksud dengan pejabat umum yang berwenang tersebut.

² Habib Adjie, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*. Mandar Maju, Bandung, 1999. h. 6.

Berbeda dengan pembuatan SKMHT kewenangan untuk membuat akta tersebut secara tegas ditugaskan kepada Notaris dan PPAT, hal ini kemudian juga diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 4 Th. 1996. Dalam membuat SKMHT pejabat umum yang berwenang tersebut harus memperhatikan syarat bagi sahnya akta SKMHT, selain harus sesuai dengan ketentuan dalam Penjelasan Umum angka 7 alinea 3 UU No. 4 Th. 1996 tersebut diatas juga perlu memperhatikan persyaratan yang ada pada Pasal 15 ayat (1) UU No. 4 Th. 1996 bahwa SKMHT tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan, akan tetapi didalam surat kuasa ini diperbolehkan untuk memuat janji-janji yang berkenaan dengan pembebanan Hak Tanggungan bahkan diwajibkan untuk disebut secara terperinci dan yang demikian tidak termasuk dalam larangan tersebut, janji-janji dimaksud adalah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 11 ayat (2) UU No. 4 Th. 1996. Kemudian syarat yang kedua adalah SKMHT dibuat dengan tidak memuat kuasa substitusi, kemudian syarat selanjutnya adalah mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Pengertian substitusi menurut Penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf b UU No. 4 Th. 1996 adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Bukan

merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain. Kemudian tentang syarat SKMHT dibuat dengan tidak memuat kuasa substitusi telah dibakukan pula dalam Lampiran 1 dari Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996, tanggal 9 April 1996 tentang bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat menjadi PMNA/KBPN No. 3 Th. 1996). Lampiran I tersebut adalah contoh blanko SKMHT, yang pada bagian komparisinya telah tertulis dan dicetak bahwa pemberi kuasa adalah pemegang hak atas tanah, dan diwajibkan membubuhkan tanda tangannya pada akta SKMHT sebelum penerima kuasa, para saksi dan PPAT atau Notaris. Berarti disini terdapat kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk hadir dan memberikan sendiri kuasa tersebut yang dituangkan dalam SKMHT.

SKMHT dapat dibuat setelah ditandatangani perjanjian pokok yaitu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang-piutang sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) UU No. 4 Th. 1996, sehingga dari perjanjian pokok tersebut akan diketahui mengenai obyek hak tanggungan, jumlah

hutang dan nama serta identitas kreditor dan debitor, maka perjanjian pokok tersebut menjadi dasar SKMHT.

Dalam B.W. berlaku ketentuan umum pemberian kuasa, yang pada dasarnya pemberi kuasa berwenang untuk memberikan kuasa kepada penerima kuasa dengan hak substitusi, yang dinyatakan atau tanpa dinyatakan didalam surat kuasa mengenai adanya hak tersebut, dengan pembatasan bahwa kewenangan tersebut menjadi dikecualikan bagi penerima kuasa jika pemberi kuasa tidak menghendaki pemindahan kuasa tersebut, yang oleh pemberi kuasa dinyatakan secara tegas atau disimpulkan dari sikap dan pebuatannya. Pernyataan dari pemberi kuasa yaitu memberikan kuasa dengan hak substitusi didalam surat kuasa yang dibuatnya merupakan perwujudan dalam penerapan asas dalam hukum perjanjian yaitu asas kebebasan berkontrak. Eksistensi asas kebebasan berkontrak ini kemudian dibatasi berlakunya, khususnya pada pembebanan hak jaminan atas hak atas tanah yaitu dengan berlakunya ketentuan Hak Tanggungan, karena ternyata oleh UU No. 4 Th. 1996 asas ini dikesampingkan yaitu yang berhubungan dengan syarat pembuatan SKMHT, dalam UU Hak Tanggungan terdapat larangan bagi pemberi kuasa untuk menyatakan adanya kewenangan bagi penerima kuasa untuk mensubstitusikan kuasa tersebut kepada pihak lain.

Dengan berdasarkan pada latar belakang masalah sebagaimana dikemukakan diatas bahwa didalam Pasal 15 ayat (1) huruf b UU No. 4 Th. 1996, mengenai salah satu persyaratan SKMHT yaitu tidak diperbolehkan untuk memuat kuasa substitusi. Jika hal tersebut dikaitkan dengan ketentuan umum pemberian kuasa yaitu kewenangan untuk memberikan kuasa dengan menyatakan bahwa kuasa diberikan tanpa hak substitusi berasal dari pemberi kuasa atau pemegang hak atas tanah. Disinilah hak keperdataan pemberi kuasa dalam UU Hak Tanggungan seharusnya dilindungi dan dipertahankan keberadaannya sebagai perwujudan asas kebebasan berkontrak. Oleh karena itu dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

- a. Setelah berlakunya UU No. 4 Th. 1996 surat kuasa yang bagaimana yang harus dibuat oleh pemegang hak atas tanah (Penjamin) untuk memberikan kewenangan menjaminkan kepada calon debitur untuk memperoleh kredit dari bank ?
- b. Apakah ketentuan larangan memuat kuasa substitusi dalam SKMHT bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak dan bagaimana praktek mengatasinya jika objek hak tanggungan adalah atas nama Penjamin?

2. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui dan memahami tentang surat kuasa yang harus dibuat oleh pemegang hak atas tanah (Penjamin) untuk memberikan kewenangan menjaminkan kepada calon debitur untuk memperoleh kredit dari Bank setelah berlakunya UU No. 4 Th. 1996.
- b. Untuk mengetahui dan memahami penerapan asas kebebasan berkontrak sehubungan ketentuan larangan memuat kuasa substitusi dalam SKMHT dan cara mengatasinya didalam praktek jika objek hak tanggungan atas nama Penjamin.

3. Manfaat Penelitian

- a. Memberikan referensi kepada pembentuk Undang Undang agar pada setiap proses pembentukan Undang Undang yang didalamnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian, maka perlu memperhatikan dan menerapkan asas-asas hukum perjanjian khususnya asas kebebasan berkontrak, terutama mengedepankan asas tersebut pada UU No. 4 Th. 1996, yaitu berkaitan dengan kebebasan berkontrak diantara para pihak yang membuat perjanjian pemberian kuasa dengan SKMHT.

- b. Memberikan sumbangan pemikiran dan saran kepada akademisi dan masyarakat juga menambah wawasan pengetahuan bagi penulis berkaitan dengan Surat Kuasa untuk Menjaminkan atau surat kuasa yang sejenis untuk menjaminkan yang dibuat oleh pemegang hak atas tanah yang dipergunakan sebagai dasar pembuatan SKMHT.

4. Kajian Pustaka

Perihal SKMHT diatur dalam UU No. 4 Th. 1996. Dengan lahirnya Undang Undang tersebut dipertegas bahwa SKMHT tidak boleh memuat hak substitusi, oleh karena itu surat kuasa tersebut harus diberikan/ditandatangani langsung oleh pemberi Hak Tanggungan/pemegang hak atas tanah.

Sebelum berlakunya ketentuan Hak Tanggungan, lembaga jaminan yang berkaitan dengan hak atas tanah adalah lembaga jaminan sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960 yaitu lembaga jaminan hipotik sebagaimana diatur dalam B.W. dan Credietverband tersebut dalam S. 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan S. 1937-190. Ketentuan-ketentuan pokok Hak Tanggungan banyak mengadopsi dari ketentuan-ketentuan pokok yang ada pada hipotik dan terdapat pula ketentuan pokok dari keduanya yang berbeda. bahkan dalam Hak

Tanggung jawab memuat ketentuan yang baru sama sekali yang sebelumnya tidak diatur pada ketentuan pokok dari hipotik.

Pada ketentuan pokok hipotik sehubungan pemberian kuasa, berlaku asas umum pemberian kuasa yaitu pada dasarnya pemberi kuasa berwenang untuk memberikan kuasa kepada penerima kuasa dengan hak substitusi yang dinyatakan atau tanpa dinyatakan didalam surat kuasa mengenai adanya hak tersebut, sehingga penerima kuasa dapat melimpahkan kuasa tersebut kepada pihak lain. Dengan demikian hak substitusi sebagaimana ditentukan dalam B.W. demi hukum telah dimiliki oleh penerima kuasa pada waktu kuasa tersebut diberikan, dengan batasan bahwa kewenangan tersebut menjadi dikecualikan bagi penerima kuasa jika pemberi kuasa tidak menghendaki pemindahan kuasa tersebut, yang oleh pemberi kuasa dinyatakan secara tegas atau disimpulkan dari sikap dan pebuatannya. Sehingga dalam hal pemberi kuasa/pemegang hak atas tanah tidak dapat hadir pada saat penandatanganan Surat Kuasa Memasang Hipotik (selanjutnya disingkat menjadi SKMH), maka dia dapat memberikan kuasa menjaminkan atau lebih dikenal dengan Surat Kuasa untuk Menjaminkan kepada penerima kuasa dengan hak substitusi yang dinyatakan atau tanpa dinyatakan didalam surat kuasa tersebut mengenai adanya hak substitusi. Kemudian kuasa menjaminkan tersebut dapat dilimpahkan dari penerima kuasa kepada pihak Bank melalui SKMH yang

kemudian dipergunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemasangan Hipotik (selanjutnya disingkat menjadi APH).

SKMH dapat dibuat dihadapan Notaris tanpa kehadiran pemegang hak atas tanah, karena kehadirannya telah diwakilkan oleh kuasanya berdasarkan Surat Kuasa untuk Menjaminkan tersebut. Karena pada dasarnya Undang Undang demi hukum telah memberikan hak substitusi terhadap surat kuasa tersebut, baik dengan maupun tanpa dinyatakan oleh pemberi kuasa/pemegang hak atas tanah mengenai adanya kewenangan tersebut, dengan batasan bahwa kewenangan tersebut menjadi dikecualikan bagi penerima kuasa jika pemberi kuasa tidak menghendaki pemindahan kuasa tersebut.

Berdasarkan hukum perikatan sebagaimana diatur dalam Buku III BW, pemberi kuasa bebas untuk menyatakan bahwa kuasa diberikan dengan hak substitusi, merupakan perwujudan penerapan asas kebebasan berkontrak. Dengan berlakunya ketentuan mengenai Hak Tanggungan, asas kebebasan berkontrak seharusnya tetap dipertahankan eksistensinya, karena ternyata oleh UU No. 4 Th. 1996 asas ini dikesampingkan khususnya yang berhubungan dengan persyaratan SKMHT yaitu adanya larangan memuat kuasa substitusi didalamnya.

5. Metode Penelitian

a. Pendekatan Masalah

Penelitian ini tergolong sebagai penelitian Normatif, sedangkan metode yang dipergunakan adalah Statute Approach artinya penelitian hukum dilakukan melalui pendekatan perundang-undangan yang ada, yaitu perundang-undangan yang berkaitan dengan Surat Kuasa untuk Menjaminkan yang dibuat oleh Penjamin yang dipergunakan untuk membebaskan hak jaminan atas hak atas tanah untuk menjamin hutang nasabah debitur. Kemudian terhadap perundang-undangan tersebut dilakukan perbandingan (Komparatif Approach) yaitu melakukan penelitian dengan cara membandingkan bahan hukum yang sederajat dengan waktu yang berbeda, sebagai bahan penelitian, yaitu dengan membandingkan antara hukum jaminan hak atas tanah pada saat berlakunya ketentuan Hipotik sebagaimana diatur dalam Buku II B.W. dengan hukum jaminan hak atas tanah pada saat berlakunya ketentuan UU No. 4 Th. 1996.

b. Bahan Hukum

Dalam penelitian bahan hukum yang dipergunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Adapun bahan hukum primer tersebut adalah yang bersumber dari peraturan perundang-undangan berkaitan dengan penelitian meliputi : B.W., UU No. 10 Th. 1998, kemudian UU No. 4 Th. 1996. dan UU No. 5

Th. 1960 juga PMNA/KBPN No. 3 Th. 1996 dan Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 18 April 1996 Nomor 110-1039 (selanjutnya disingkat menjadi SMNA/KBPN No. 110-1039). berikut catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembentukan undang-undang. Sedangkan bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, serta makalah dan jurnal-jurnal hukum yang ada relevansinya dengan penelitian ini.

c. Prosedur Pengumpulan dan Analisa Bahan Hukum

Sesuai dengan metode penelitian yuridis normatif maka bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini diperoleh melalui studi pustaka, dengan mengacu kepada aturan-aturan serta norma-norma hukum yang termuat dalam peraturan perundang-undangan, juga bersumber pada dokumen perjanjian, dan akta otentik yaitu akta notariil maupun akta PPAT, serta buku-buku pustaka atau literatur yang disesuaikan dengan obyek penelitian dan disusun secara sistimatis.

Melalui analisis masalah dalam penelitian hukum ini yang diperoleh melalui studi pustaka berupa inventarisasi peraturan perundang-undangan dan literatur maupun data penunjang lainnya, yang dipergunakan untuk menyelesaikan permasalahan tentang pembatasan penerapan asas kebebasan berkontrak pada saat berlakunya UU No. 4 Th. 1996 berkaitan dengan surat kuasa yang harus dibuat oleh

pemegang hak atas tanah (Penjamin) untuk memberikan kewenangan kepada nasabah debitur untuk menjaminkan kepada bank, hal ini bertalian dengan ketentuan larangan memuat kuasa substitusi dalam SKMHT.

6. Sistematika Penelitian

Pertama-tama tesis ini diawali dengan Bab I, yang merupakan awal dari seluruh rangkaian penulisan penelitian. didalamnya terdapat gambaran secara umum mengenai penelitian berikut permasalahannya yang dibahas dan akan dijabarkan lebih lanjut pada bab-bab berikutnya. Didalam bab pendahuluan ini memuat sub bab serta sub-sub bab yang terdiri dari latar belakang masalah yang berisikan tentang dasar teori yang belaku yang kemudian dikaitkan dengan kenyataan yang terjadi, sehingga akan menimbulkan suatu permasalahan yang kemudian dituangkan pada rumusan masalah. Selanjutnya terdapat tujuan penelitian yang memberikan arah kepada penulisan tentang tujuan yang hendak dicapai. Dalam setiap penulisan karya ilmiah tentu saja mendatangkan manfaat bagi institusi pembentuk Undang Undang, bagi akademisi, masyarakat juga bagi diri penulis, hal ini dituangkan dalam sub bab manfaat penelitian. Kemudian diikuti dengan sub bab kajian pustaka. Sub bab berikutnya mengenai metodologi penelitian yang menjabarkan prosedur atau tata cara penulisan karya ilmiah dengan maksud agar

penulisan ini sesuai dengan kriteria dari sebuah karya ilmiah. Dalam sub bab sistematika penulisan, diuraikan mengenai inti dari setiap penulisan karya ilmiah yang memuat pendahuluan, pembahasan permasalahan I (pertama), pembahasan permasalahan kedua (II) dan diakhiri dengan penutupan.

Kemudian disusul Bab II, yang membahas tentang karakteristik surat kuasa menjaminkan yang dapat dibuat oleh Penjamin, pembahasan tersebut dijabarkan secara teoritis yang kemudian dipergunakan sebagai dasar pembahasan permasalahan I (pertama). Bab II ini terdiri atas sub bab 1 (satu) yang menjabarkan cara dan prosedur pembuatan kuasa, lebih lanjut dalam sub-sub babnya diuraikan mengenai : pembahaman tentang pemberian kuasa: SKMHT sebagai perjanjian aksesoir/ikutan dari perjanjian obligatoir/principal/pokoknya; isi perjanjian kuasa; pejabat yang berwenang untuk membuat SKMH dan SKMHT. Bab II diakhiri dengan sub bab 2 (dua) yang memaparkan mengenai kuasa dengan hak substitusi dan pengecualiannya.

Selanjutnya Bab III, akan membahas permasalahan kedua (II) yang telah dirumuskan sebelumnya. Dengan mengedepankan pembatasan penerapan asas kebebasan berkontrak berkaitan dengan larangan memuat hak substitusi pada SKMHT. Dalam bab ini memuat sub bab satu (1) yaitu mengenai asas kebebasan berkontrak. Kemudian sub bab dua (2) membahas tentang SKMHT sebagai dasar

pembuatan APHT, disini terdapat sub-sub bab yaitu keterbatasan penerapan asas kebebasan berkontrak dalam membuat SKMHT dan sub-sub bab kekuatan hukum memori penjelasan Undang Undang. Sub bab tiga (3) akan membahas kendala dalam praktek pemberian kuasa memasang Hak Tanggungan dengan adanya pembatasan penerapan asas kebebasan berkontrak. Dilanjutkan dengan sub bab empat (4) yaitu tentang status hukum surat kuasa untuk menjaminkan yang telah dibuat sebelum atau sesudah berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan

Kemudian pada Bab IV yang merupakan bab Penutup, adalah akhir bagian dari penelitian. Pada Bab ini terdiri sub bab Kesimpulan yang berisikan jawaban atas perumusan masalah yang diajukan dalam penelitian ini yang diperoleh berdasarkan pembahasan secara teoritis, dan sub bab Saran berisikan sumbangan pemikiran kepada seluruh pihak yang terkait mengenai permasalahan yang dibahas dalam rangka penyempurnaan pembentukan peraturan perundang-undangan di Indonesia.



BAB II

KARAKTERISTIK SURAT KUASA MENJAMINKAN YANG DAPAT DIBUAT OLEH PENJAMIN

B A B I I

KARAKTERISTIK SURAT KUASA MENJAMINKAN YANG DAPAT DIBUAT OLEH PENJAMIN

1. Penjaminan Oleh Pemegang Hak Atas Tanah.

Pemberian jaminan hak atas tanah oleh pihak ketiga baik berdasarkan SKMHT maupun APHT dilakukan berdasarkan penjaminan atau disebut juga penanggungan hutang (*borgtocht*). menurut Pasal 1820 B.W. penjaminan adalah suatu perjanjian dimana satu pihak (*borg*/penjamin) menyanggupi pada pihak lainnya (*kreditor*), bahwa ia menanggung pembayaran suatu hutang. apabila debitur tidak menepati kewajibannya. Biasanya perjanjian penanggungan hutang ini mengenai hutang pinjaman uang, sebab jika kewajiban debitur berupa melakukan suatu pekerjaan atau memberikan suatu barang, maka sukar untuk ditanggung oleh penjamin. meskipun mungkin seorang penjamin menyanggupi untuk menanggung pembayaran penggantian kerugian yang mungkin harus dibayar oleh debitur. Penjaminan ini sangat diperlukan terutama dalam penyerahan jaminan hak atas tanah melalui SKMHT. hal ini dirasa perlu mengingat SKMHT dibatasi jangka waktu berlakunya, karena apabila ternyata jangka waktu SKMHT tersebut berakhir sedangkan pemegang hak atas tanah maupun penerima kuasa tidak melakukan

perpanjangannya karena lalai, sedangkan pemegang hak atas tanah tersebut tidak beretiked baik untuk melakukan perpanjangan, maka kreditur tidak mempunyai hak jaminan atas benda tidak bergerak atas piutangnya kepada debitur. Oleh karena itu perlunya penjaminan ini yang meliputi seluruh harta kekayaan penjamin.

Penjaminan merupakan perjanjian *accessoir* karena menurut Pasal 1821 B.W. tiada penanggungan jika tidak ada suatu perikatan pokok yang sah. Jadi penjaminan merupakan suatu perjanjian *accessoir*, seperti hak tanggungan, fidusia atau gadai. Perjanjian pokok adalah perjanjian hutang piutang yang ditanggung pembayarannya oleh penjamin.

Berdasarkan Pasal 1831 B.W. penjamin diwajibkan membayar kepada kreditur apabila debitur lalai, dan atas benda-benda milik debitur harus lebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi utangnya. Oleh karena itu penjamin mempunyai dua hak penting yaitu penjamin :

1. berhak jika ditagih, meminta supaya kreditur menuntut nasabah debitur lebih dahulu, jika perlu dengan menyita kekayaan nasabah debitur (*voorrecht van eerdere uitwinning*);
2. jika ada beberapa orang bersama-sama menanggung satu hutang, maka ia berhak meminta supaya pembayaran dipikul bersama-sama dengan teman-temannya,

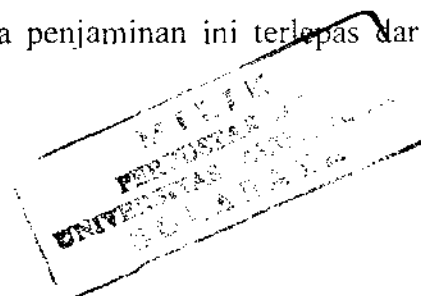
hingga ia hanya membayar bagiannya sendiri saja (*voortrecht van schuldsplitsing*).

Namun demikian didalam perjanjian penjaminan dapat ditentukan bahwa penjaminan dilakukan dengan melepaskan hak seorang penjamin yang diberikan oleh Undang Undang terutama :

- a. Hak untuk minta agar harta milik debitur disita atau dijual lebih dahulu (*teerdere uitwinning*);
- b. Hak untuk meminta memecah-mecah pinjaman tersebut diantara penjamin dan debitur (*schuld splitsing*);
- c. Hak-hak lain serta ekseptic (tangkisan) yang dimaksud dalam pasal 1430, 1843, 1847, 1848 dan 1849 B.W.

Penjaminan berlaku untuk seluruh jumlah hutang debitur yang terdapat pada pembukuan kreditur, termasuk bunga, provisi denda-denda sebagai akibat kelalaian debitur dalam melaksanakan kewajibannya. Dalam perjanjian penjaminan dapat ditentukan bahwa penjaminan :

1. Berlaku terus menerus dan tidak terpengaruh oleh keabsahan setiap ketentuan dalam perjanjian hutang piutang maupun karena pailitnya debitur.
2. tidak akan berakhir karena adanya pembayaran sebagian dari jumlah pinjaman debitur, kecuali seluruhnya dibayar lunas, karena penjaminan ini terlepas dari



jaminan lain yang dipegang oleh kreditur sehubungan dengan kewajiban debitur berdasarkan perjanjian hutang piutang tersebut.

3. dapat ditentukan bahwa hutang merupakan kewajiban pokok dan hutang penjamin sendiri, sehingga kreditur dapat :
 - a. menagih kepada penjamin;
 - b. menuntut penjamin melalui pengadilan;
 - c. mengajukan permohonan kepailitan terhadap penjamin;
 - d. mengambil pelunasan dari penjamin.
4. tidak akan menjadi hapus karena adanya penundaan (pembayaran atau lainnya) atau kelonggaran waktu atau kelonggaran lain yang diberikan kepada debitur dalam melaksanakan semua dan setiap kewajiban debitur dalam perjanjian hutang piutang tersebut:

Berdasarkan Pasal 1845 B.W. penjaminan ini dapat hapus/berakhir karena sebab-sebab yang sama dengan berakhirnya perikatan lainnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1381 B.W., yaitu karena :

1. Pembayaran;
2. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan barang yang hendak dibayarkan disuatu tempat atau penitipan;
3. Pembaharuan hutang (novasi);

4. Perjumpaan hutang (kompensasi):
5. Percampuran hutang:
6. Pembebasan hutang:
7. Musnahnya barang yang terutang atau hapusnya barang yang dimaksud dalam perjanjian:
8. Batal atau pembatalan:
9. Berlakunya suatu syarat batal:
10. Lewat waktu (daluwarsa).

Disamping sebab-sebab tersebut masih ada sebab-sebab lain yang menyebabkan hapusnya perikatan yang tidak diatur dalam B.W., diantaranya adalah karena :

1. Berakhirnya suatu ketetapan waktu dalam suatu perjanjian:
2. Meninggalnya salah satu pihak dalam perjanjian, misalnya : perjanjian pemberian kuasa:
3. Meninggalnya orang yang memberi perintah:
4. Pernyataan pailit dalam perjanjian maatschap:
5. Adanya syarat yang membatalkan perjanjian.

Ketentuan lainnya mengenai penjaminan ini diatur dalam Pasal 1822 B.W. ditentukan bahwa kepada seorang borg tidak boleh dipikulkan suatu kewajiban

yang lebih berat daripada yang dipikul oleh si berhutang itu sendiri. Jika terdapat hal yang demikian, maka perikatan yang melebihi perikatan pokok itu tidak berlaku. Kemudian dalam Pasal 1443 B.W. ditentukan bahwa apa yang si berpiutang telah terima dari seorang penanggung utang sebagai penglunasan penanggungannya, harus dianggap telah dibayarkan untuk mengurangi utangnya, dan harus digunakan untuk penglunasan si berhutang dan para penanggung lainnya.

Dan atas pembayaran yang dilakukan penjamin maka dia dapat menuntut kembali dari nasabah debitur yaitu meliputi pinjaman pokok, bunga dan biaya-biaya, baik penjaminan tersebut dengan maupun tanpa sepengetahuan nasabah debitur, demikian berdasarkan Pasal 1839 B.W. Penjamin akan kehilangan haknya untuk menagih kembali dari nasabah debitur tentang apa yang telah dibayar kepada kreditur apabila :

1. Jika ia membayar hutang dengan tidak memberitahukan kepada nasabah debitur sedangkan nasabah debitur juga telah membayar hutangnya, dengan demikian kreditur telah menerima pembayaran dua kali;
2. Jika ia membayar dengan tidak memberitahukan kepada nasabah debitur, sedangkan sebetulnya nasabah debitur dapat menolak penagihan hutang itu hingga ia pasti dibebaskan dari pembayaran.

Oleh karena itu dalam hal demikian, penjamin diwajibkan berusaha sendiri untuk mendapatkan kembali uangnya yang telah dibayarkan dari kreditur.

1.1. Pembayaran.

1.1.1. Pemenuhan Prestasi.

Menurut Undang Undang yang dimaksud pembayaran adalah pelaksanaan atau pemenuhan tiap perjanjian secara suka rela, artinya tidak dengan paksaan atau eksekusi. Jadi pembayaran tidak hanya dengan penyerahan uang saja, tetapi penyerahan tiap barang oleh penjual menurut perjanjian juga disebut pembayaran. bahkan seorang pekerja yang melaksanakan pekerjaannya untuk majikannya dikatakan membayar.

Pada dasarnya hanya orang yang berkepentingan saja, yang dapat melakukan pembayaran secara sah, seperti seorang turut berhutang atau seorang penjamin (borg), demikian berdasarkan Pasal 1382 ayat (1) B.W. Dalam ayat (2) pasal ini selanjutnya menentukan bahwa pihak ketiga yang tidak berkepentingan dapat membayar secara sah, asal saja pihak ketiga itu bertindak atas nama nasabah debitur, atau dapat bertindak atas namanya sendiri, asalkan saja ia tidak menggantikan hak-hak kreditur. Karena jika ia menggantikan hak-hak kreditur maka tidak dapat menjadikan perikatan hutang piutang menjadi hapus, karena sebenarnya masih hidup, hanya hak tagihnya yang akan berganti, hal ini disebut

dengan subrogatie. Jadi dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam Pasal 1382 B.W. membolehkan siapa saja membayar dan kreditur diharuskan menerimanya, meskipun belum tentu pembayaran itu akan membebaskan debitur. Hanya saja untuk perjanjian-perjanjian dimana salah satu pihak diharuskan melakukan suatu perbuatan, tentu saja asas tersebut tidak akan berlaku, misalnya dalam suatu perjanjian bekerja, seorang pekerja tidak dapat digantikan begitu saja oleh orang lain yang mungkin tidak sepadan kecakapannya.

1.1.2. Syarat Untuk Pembayaran.

Pasal 1384 B.W. menentukan bahwa orang yang membayar adalah pemilik mutlak barang yang dibayarkan dan juga berkuasa memindah-mindahkannya, supaya pembayaran yang dilakukan sah. Meskipun demikian pembayaran suatu jumlah uang atau suatu barang lain yang dapat dihabiskan tidak dapat diminta kembali dari seorang yang dengan itikad baik telah menghabiskan barang yang telah dibayarkan itu, sekalipun pembayaran itu telah dilakukan oleh orang yang bukan pemilik atau orang yang tidak cakap mengasingkan barang tersebut.

Dalam suatu perjanjian penyerahan hak milik menurut Pasal 1384 B.W. tersebut maka agar penyerahan menjadi sah diperlukan syarat-syarat yaitu :

- a. orang yang membayarkan harus pemilik mutlak dari benda yang diserahkan:
- b. orang yang menyerahkan berkuasa memindahtangankan benda tersebut.

Apabila yang menyerahkan bukan pemilik benda yang bersangkutan maka kedua belah pihak dapat menyangkal pembayaran tersebut. Pihak yang menyerahkan dapat menuntut kembali apa yang dibayarkan dan kreditur dapat menuntut penyerahan benda yang benar-benar milik nasabah debitur. Namun demikian walaupun penyerahan benda dilakukan oleh orang yang bukan pemilik dan bendanya adalah berwujud uang atau benda yang sifatnya dapat dihabiskan, maka terhadap apa yang telah dibayarkan itu tidak dapat dituntut kembali oleh debitur, apabila kreditur dengan itikad baik telah menghabiskan benda tersebut.

1.1.3. Yang Berhak Menerima Pembayaran.

Pembayaran tersebut berdasarkan Pasal 1385 B.W. harus dilakukan kepada :

- a. si berpiutang (kreditur) atau kepada;
- b. seorang yang dikuasakan oleh kreditur atau;
- c. seorang yang dikuasakan oleh hakim atau oleh Undang Undang untuk menerima pembayaran tersebut, misalnya juru kuasa atau seorang wali.

Pembayaran yang dilakukan kepada orang lain tentu saja tidak sah, artinya tidak membebaskan nasabah debitur. Akan tetapi jika kreditur memang sudah menyetujuinya atau ternyata akhirnya menerima barang atau uang yang dibayarkan itu dan nyata-nyata telah memperoleh manfaat kepada kreditur, maka pembayaran itu dianggap sah juga. Dalam Pasal 1386 B.W. ditentukan bahwa pembayaran yang

dilakukan secara jujur kepada seorang yang memegang surat tanda penagihan adalah sah.

1.1.4. Pembayaran Kepada Pemegang Surat Piutang.

Berdasarkan Pasal 1386 B.W. ditentukan bahwa seorang yang membayar hutang dengan itikad baik kepada seorang yang memegang surat piutang adalah sah, walaupun mungkin ternyata beradanya surat piutang pada pihak yang menerima pembayaran itu karena kejahatan. Dalam hal ini Undang Undang memberikan perlindungan kepada nasabah debitur yang jujur.

Kemudian dalam ketentuan Pasal 1387 B.W. diatur bahwa pembayaran kepada kreditur yang tidak cakap melakukan perbuatan hukum maka pembayaran ini adalah tidak sah, kecuali debitur dapat membuktikan bahwa pembayaran itu memberikan manfaat bagi kreditur. Jika pembayaran itu tidak memberi manfaat, maka orang tua kreditur dapat menyangkal sahnya pembayaran tersebut.

1.1.5. Tempat Pembayaran.

Selanjutnya menurut Pasal 1393 B.W. mengatur tempat pembayaran yaitu :

- a. pada dasarnya ditempat yang telah ditentukan dalam perjanjian,
- b. jika ternyata tidak ditentukan tempat pembayaran dan barang yang harus dibayarkan itu suatu barang yang sudah tertentu, maka pembayarannya harus dilakukan ditempat barang itu berada sewaktu perjanjian dibuat, dan

c. jika dalam suatu perjanjian tidak ditentukan tempat pembayaran dan pembayaran yang berupa uang, maka pembayarannya harus dilakukan ditempat tinggal kreditur. akan tetapi dalam prakteknya peraturan ini sudah bergeser oleh kebiasaan yaitu pembayarannya diambil dirumah debitur. Dalam Wetboek Van Koophandel (Kitab Undang Undang Hukum Dagang selanjutnya disingkat menjadi W.v.K) Pasal 137 ditentukan bahwa dalam hal pembayaran suatu hutang wesel harus dimintakan dirumah orang yang berkewajiban membayarnya.

1.2. Subrogatie.

Subrogatie diatur dalam Pasal 1400 didefinisikan bahwa subrogatie adalah penggantian hak-hak kreditur oleh pihak ketiga/penjamin yang membayar suatu hutangnya debitur kepada kreditur. penggantian ini terjadi karena pembayaran yang diperjanjikan ataupun karena ditetapkan oleh Undang Undang.

Seorang penjamin hanya menanggung pembayaran saja. artinya yang harus memikul hutang adalah nasabah debitur itu sendiri, maka apabila seorang penjamin telah melunasi hutang, maka ia berhak untuk menagihnya kembali kepada nasabah debitur. Dan menurut Undang Undang penjamin kemudian menggantikan segala hak-hak kreditur. penggantian hak-hak kreditur oleh penjamin yang telah membayar hutang dinamakan subrogatie. Atas hutang yang dijamin dengan hak

jaminan yang memberikan kedudukan preferent bagi krediturnya misalnya hak jaminan hak tanggungan, fidusia atau gadai maka jaminan tersebut akan turut berpindah juga ketangan penjamin.

Sudah disinggung sebelumnya adanya kemungkinan penjamin menggantikan hak-hak kreditur yang disebut dengan subrogatie, dan harus dibedakan dengan pengertian cessie (pemindahan suatu piutang) yang biasanya merupakan suatu akibat penjualan piutang itu. Dalam subrogatie hutang telah dibayar lunas oleh penjamin, akan tetapi perikatan hutang piutangnya yang berdasarkan perjanjian kredit masih hidup terus karena penjamin seketika itu juga menggantikan hak-hak kreditur terhadap diri nasabah debitur. Sedangkan cessie merupakan perbuatan pemindahan suatu piutang kepada seorang yang telah membeli piutang itu. Subrogatie dapat terjadi karena ditetapkan oleh Undang-Undang, dengan demikian subrogatie dapat terjadi tanpa memakai bantuan kreditur, sedangkan cessie selalu dibutuhkan bantuan dari kreditur. Sudut formil yang membedakan keduanya adalah untuk subrogatie tidak diharuskan suatu cara, sedangkan untuk cessie diharuskan suatu akte dan harus diberitahukan secara resmi kepada debitur.

a. Subrogatie yang terjadi dengan perjanjian;

Diatur dalam Pasal 1401 B.W., terdapat 2 kemungkinan yaitu pada ayat :

- (1) Seorang penjamin menyatakan kepada kreditur bahwa ia hendak melunasi hutang nasabah debitur, dan kemudian pembayaran tersebut akan diterima oleh kreditur. Pada saat pelunasan oleh penjamin maka ia akan menggantikan hak-hak kreditur, dan penjamin akan juga menjadi pemegang jaminan-jaminan yang diserahkan untuk menjamin pelunasan hutang tersebut kepada kreditur. Mengenai penggantian hak-hak kreditur kepada penjamin harus diperjanjikan oleh dan diantara kreditur dan penjamin. Dalam subrogatie tidak diharuskan dengan suatu cara, maka mengenai hal tersebut cukup diperjanjikan dalam kwitansi pembayaran yang diberikan oleh kreditur.
- (2) Nasabah debitur meminjam uang kepada penjamin untuk dipergunakan membayar hutangnya, disini ditentukan jika penjamin hendak menggantikan hak-hak kreditur, maka perjanjian pinjaman uang yang dibuat oleh dan diantara nasabah debitur dan penjamin maupun perjanjian pelunasan hutang harus dinyatakan dalam suatu akte otentik yang dibuat dihadapan Notaris. Dan dalam akte perjanjian hutang piutang tersebut harus disebutkan bahwa uang itu akan dipergunakan untuk melunasi hutang. Sedangkan dalam akte perjanjian pelunasan hutang harus disebutkan pula bahwa pelunasan ini terjadi dengan uang pinjaman dari penjamin yang akan menggantikan hak-hak kreditur. Subrogatie ini dilaksanakan tanpa bantuan kreditur.

b. Subrogatie yang terjadi karena Undang Undang.

Diatur dalam Pasal 1402 B.W. ditentukan dalam ayat :

- (1) Untuk seorang yang sedang ia sendiri orang berpiutang, melunasi seorang berpiutang lain yang berdasarkan hak-hak istimewa atau hipotik, mempunyai suatu hak yang lebih tinggi.
- (2) Bahwa seorang pembeli suatu benda tak bergerak (hak atas tanah) yang telah dibebani hak tanggungan dan mempergunakan uang harga yang harus dibayarnya untuk melunasi hutang debitur kepada kreditur, maka pembeli tersebut menggantikan hak-hak kreditur yang telah menerima pembayaran tersebut dan selanjutnya disebut penjamin. Dan diapun akan menjadi pemegang hak tanggungan atas bendanya sendiri.
- (3) Untuk seorang yang bersama-sama dengan orang lain, atau untuk orang-orang lain, diwajibkan membayar suatu hutang, berkepentingan untuk melunasi utang itu.
- (4) Untuk seorang ahli waris yang sedang ia menerima suatu warisan dengan hak istimewa untuk mengadakan pencatatan tentang keadaan harta peninggalan, telah membayar utang-utang warisan dengan uangnya sendiri.

2. Cara dan Prosedur Pembuatan Kuasa

2.1. Pemahaman tentang Pemberian Kuasa

Dengan semakin banyaknya kegiatan oleh subyek hukum orang maupun badan hukum maka semakin banyak pula kepentingan yang harus dijalankan, namun sering kali pada saat yang sama pula subyek hukum tersebut harus melakukan lebih dari satu perbuatan hukum, yaitu baik bertindak untuk diri sendiri dan/atau dalam kedudukannya selaku direktur dari untuk dan atas nama Perseroan Terbatas atau selaku pengurus sebuah Yayasan atau Koperasi. Sehingga karena satu atau lain hal ia tidak dapat hadir untuk menjalankan suatu perbuatan hukum, maka kehadirannya dapat diwakilkan dengan menunjuk orang lain selaku kuasanya untuk bertindak. Menurut ketentuan Pasal 1793 ayat (1) B.W. : Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan dibawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan lisan, kemudian dalam ayat (2) pasal ini menyatakan : Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa.

Pada B.W. mengatur pembatasan tentang pemberian kuasa yaitu dalam Pasal 1792 yang menentukan bahwa : Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Dari pasal ini yang perlu

dipahami adalah seorang kuasa yang menerima kuasa dari pemberi kuasa terdapat batasan yaitu untuk menyelenggarakan suatu urusan berupa melakukan perbuatan hukum tertentu yang kemudian akan melahirkan akibat hukumnya pula.

“Akan tetapi dari batasan Pasal 1792 KUHper dapat dilihat bahwa semua perjanjian pemberian kuasa akan melahirkan perwakilan atau dengan kata lain bahwa penerima kuasa dapat mewakili pemberi kuasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu untuk dan atas nama pemberi kuasa”³

Pemberian kuasa ini merupakan hubungan hukum yang akan menimbulkan hak dan kewajiban diantara kedua belah pihak yang mengikatkan diri, oleh karena itu selama berlangsungnya pelaksanaan pemberian kuasa, antara pemberi kuasa dan penerima kuasa mempunyai kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi dan hak-hak yang dapat dijalankan. Penerima kuasa berkewajiban melaksanakan tugas dengan sebaik-baiknya sesuai dengan kewenangan yang diterimanya. Secara umum B.W. telah menentukan beberapa kewajiban yang harus dilaksanakan oleh penerima kuasa antara lain penerima kuasa wajib untuk :

1. Melaksanakan tugas yang diberikan dengan sempurna;
2. Mempertanggungjawabkan kerugian yang timbul akibat kesengajaannya, kelalaian atau ketidaksempurnaan pelaksanaan tugasnya;

³ *Ibid.* h. 9.

3. Memberikan laporan tentang apa yang telah dikerjakan dan memberikan perhitungan kepada pemberi kuasa tentang segala hal yang diterima dan yang dikeluarkan dalam melaksanakan tugas yang diberikan;
4. Bertanggungjawab atas tindakan yang dilaksanakan oleh kuasa substitusi yang ditunjuk oleh penerima kuasa, dalam Pasal 1803 B.W. diatur bahwa penerima kuasa bertanggung jawab atas tindakan kuasa substitusi dalam hal :
 - a. Apabila kewenangan untuk mengangkat kuasa substitusi tidak diberikan atau tidak mendapat persetujuan dari pemberi kuasa;
 - b. Apabila kewenangan untuk mengangkat kuasa substitusi telah diberikan oleh pemberi kuasa tanpa menentukan siapa orangnya (kuasa substitusi), ternyata orang tersebut tidak cakap atau tidak mampu.
5. Membayar bunga atas uang tunai yang telah diterimanya, jika uang yang diterimanya tersebut dipergunakan untuk kepentingannya sendiri.

Dalam SKMHT kewajiban penerima kuasa adalah untuk membebaskan hak tanggungan dan terikat dengan janji-janji yang telah ditentukan secara terbatas dan tegas dalam akta tersebut, karena janji-janji tersebut oleh UU Hak Tanggungan dan PMNA/KBPN No. 3 Th. 1996 telah ditentukan isinya. Akan tetapi tidak menutup kemungkinan untuk menentukan kewajiban atau janji lain bagi penerima kuasa selama tidak bertentangan dengan UU Hak Tanggungan dan peraturan lainnya yang

berkaitan dan masih berlaku. Dengan demikian kewajiban penerima kuasa berdasarkan SKMHT bersifat khusus (*Lex Specialis*) sedangkan yang diatur dalam buku III B.W. bersifat umum (*Lex Generalis*), keduanya saling mengisi dan melengkapi.

Disamping kewajiban penerima kuasa, B.W. mengatur pula beberapa hal yang harus dipenuhi sebagai kewajiban pemberi kuasa, antara lain pemberi kuasa wajib untuk :

1. Memenuhi perikatan-perikatan yang telah dibuat oleh penerima kuasa, sesuai dengan wewenang yang diberikan kepada penerima kuasa:
2. Mengembalikan porsekot-porsekot dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa dan membayar upah jika hal ini telah diperjanjikan. Dan apabila pelaksanaan kuasa tersebut tidak berhasil dengan catatan penerima kuasa mengerjakan tugasnya dengan baik dan bertindak berdasarkan wewenang yang diterimanya, maka hal ini tetap menjadi tanggung jawab pemberi kuasa untuk memenuhi pembayaran porsekot-porsekot, biaya-biaya atau upah jika telah diperjanjikan.

Tentang berakhirnya pemberian kuasa dalam Pasal 1813 B.W. ditentukan bahwa pemberian kuasa berakhir karena :

1. Kuasa tersebut ditarik secara sepihak oleh pemberi kuasa. tentang hal ini dalam Pasal 1814 B.W. ditentukan bahwa : Si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala itu dikehendakinya, dan jika ada alasan untuk itu, memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya. Tujuan dari pemaksaan/atau penuntutan untuk mengembalikan kuasa tersebut adalah untuk menghindari penyalahgunaan surat kuasa yang telah ditarik/atau dicabut. tindakan penarikan kuasa ini dilakukan secara tegas oleh pemberi kuasa.

Kemudian tentang penarikan kuasa diatur pula pada Pasal 1815 B.W. yang menentukan : Penarikan kembali yang hanya diberitahukan kepada si kuasa, tidak dapat dimajukan terhadap orang-orang pihak ketiga, yang karena mereka tidak mengetahui tentang penarikan kembali itu, telah mengadakan suatu persetujuan dengan si kuasa; ini tidak mengurangi tuntutan si pemberi kuasa kepada si kuasa.

Selanjutnya dalam Pasal 1816 B.W. tentang penarikan kuasa, ditentukan bahwa : Pengangkatan seorang kuasa baru, untuk menjalankan suatu urusan yang sama, menyebabkan ditariknya kembali kuasa yang pertama, terhitung mulai hari diberitahukannya kepada orang yang belakangan ini tentang pengangkatan tersebut. Penarikan kuasa yang demikian termasuk penarikan kuasa yang dilakukan secara diam-diam yang dapat dilihat dari tindakan pemberi kuasa.

2. Dengan pemberitahuan penghentian kuasa oleh penerima kuasa, jadi penerima kuasa melepaskan apa yang telah dikuasakan kepadanya atas kehendaknya sendiri, yaitu dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut :
 - a. Pelepasan kuasa oleh penerima kuasa dilakukan dengan pemberitahuan penghentian kuasa kepada pemberi kuasa:
 - b. Penerima kuasa yang menghentikan kuasa diwajibkan memberikan ganti rugi kepada pemberi kuasa jika penghentian tersebut dilakukan pada waktu yang tidak tepat, atau karena hal lain karena salahnya penerima kuasa sehingga dapat menimbulkan kerugian bagi pemberi kuasa:
 - c. Pelepasan kuasa dapat dilakukan oleh penerima kuasa meskipun dapat menimbulkan kerugian bagi pemberi kuasa, hal ini jika ternyata penerima kuasa akan mengalami kerugian apabila kuasa yang diterimanya terus dijalankan.
3. Dengan meninggalnya, pengampuannya, atau pailitnya pemberi kuasa maupun penerima kuasa. Dalam hal meninggalnya salah satu pihak baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa, maka perjanjian kuasa tersebut selain menimbulkan akibat hukum bagi para pihak juga terhadap para ahli warisnya, yaitu :
 - a. Apabila pemberi kuasa meninggal sedangkan penerima kuasa tidak mengetahui peristiwa tersebut, maka segala bentuk tindakan dan perikatan

berdasarkan perjanjian kuasa adalah sah, selanjutnya para ahli waris pemberi kuasa diwajibkan untuk memenuhi perikatan-perikatan yang diperbuat oleh penerima kuasa terhadap pihak ketiga yang beritikad baik.

- b. Jika yang meninggal adalah penerima kuasa, sedangkan para ahli warisnya mengetahui adanya pemberian kuasa, maka mereka wajib untuk memberitahukan peristiwa tersebut kepada pemberi kuasa juga mengambil tindakan-tindakan yang perlu bagi kepentingan pemberi kuasa. Apabila para ahli waris penerima kuasa lalai atau tidak melakukan hal yang demikian, maka segala biaya, kerugian dan bunga yang terjadi menjadi tanggungan mereka.

4. Apabila pemberi kuasa atau penerima kuasa adalah seorang perempuan yang setelah perjanjian kuasa dibuat, kemudian melangsungkan perkawinan.

Tentang berakhirnya SKMHT terdapat ketentuan khusus yang memberikan perbedaan dengan berakhirnya kuasa yang diatur dalam B.W., pada Pasal 15 ayat (2) UU No. 4 Th. 1996 diatur bahwa SKMHT tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, kecuali karena :

1. kuasa tersebut telah dilaksanakan pembuatan APHT;

2. telah habis jangka waktunya. mengenai jangka waktu tersebut lebih lanjut diatur pada Pasal 15 ayat (3), (4) dan (5) UU No.4 Th. 1996. masing-masing menentukan :
- a. SKMHT mengenai hak atas tanah yang telah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah kuasa tersebut ditandatangani;
 - b. SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah kuasa tersebut ditandatangani.
 - c. SKMHT untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996, tentang Penjelasan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu (selanjutnya disingkat menjadi PMNA/KBPN No. 4 Th. 1996), yaitu untuk kredit usaha kecil, kredit kepemilikan rumah sederhana termasuk juga kredit dengan plafon dalam jumlah kecil dan lain sebagainya. wajib diikuti dengan pembuatan APHT dalam jangka waktu yang ditentukan dalam peraturan tersebut.

Jika dalam kurun waktu yang telah ditentukan tersebut, ternyata SKMHT tidak diikuti dengan pembuatan APHT, maka ayat (6) pasal ini mengatur akibat hukumnya yaitu : SKMHT yang telah dibuat akan batal demi hukum. Jadi SKMHT akan berakhir jika telah atau tidak diikuti/dilaksanakan dengan pembuatan APHT dalam batas waktu yang ditentukan oleh UU Hak Tanggungan.

SKMH tidak ditentukan masa berlakunya bahkan bisa selama jangka waktu pemberian kredit, dengan keleluasaan ini maka kreditor atau bank sudah cukup merasa aman dengan menyimpan SKMH berikut sertipikat hak atas tanah. Dalam prakteknya SKMH baru dilanjutkan dengan pembebanan hipotik melalui APH yang dibuat dihadapan PPAT jika kreditor menilai terdapat indikasi bahwa debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya, yang meliputi pinjaman pokok, bunga, denda, provisi, atau biaya-biaya lain yang timbul karena perjanjian yang menimbulkan hutang piutang. Maka dengan menunggu indikasi yang demikian sedikit sekali SKMH yang dilanjutkan dengan pemasangan hipotik.

Kuasa membebaskan jaminan hak atas tanah baik berdasarkan SKMH maupun SKMHT yang dibuat oleh pemberi hipotik maupun Hak Tanggungan berdasarkan alasan subjektif karena ia tidak dapat hadir untuk membuat APH atau

APHT dihadapan PPAT. Selain itu terdapat pula alasan objektif dari pemegang hak atas tanah yaitu menyangkut objek jaminan, yaitu :

1. Objek jaminan sertifikatnya belum diterbitkan;
2. Balik nama keatas nama pemberi hipotik atau hak tanggungan belum atau masih dalam proses balik nama;
3. Proses pemecahan atau penggabungannya belum selesai;
4. Sertipikat masih belum dilakukan pencoretan beban hipotik atau hak tanggungan (Roya).

Menurut UU Hak Tanggungan dalam penjelasan umum angka 7 alinea 3 hanya alasan subjektif dari Penjamin yang dapat diterima, bahwa ia tidak dapat hadir untuk membuat APHT dihadapan PPAT sehingga dibuatlah SKMHT.

Sedangkan alasan subjektif mengapa kreditor atau bank selaku penerima kuasa dapat menerima SKMH berikut sertipikat hak atas tanah, yang kemudian menyimpannya saja, yaitu :

1. Pengurusan pembebanan hipotik cukup lama;
2. Biaya pembebanan hipotik cukup tinggi;
3. Kredit yang diberikan berjangka pendek;
4. Kredit yang diberikan berjumlah kecil;
5. Debitur sangat dipercaya (bonafide).

Menurut UU Hak Tanggungan alasan subjektif dari kreditor dapat menerima SKMHT berikut sertipikat hak atas tanah, yang kemudian menyimpannya saja, yaitu untuk menjamin kredit tertentu sebagaimana terdapat pada PMA/KBPN No. 4 Th. 1996 dengan tetap mengindahkan ketentuan jangka waktu yang terdapat didalamnya. Kemudian terdapat pula alasan objektif dari kreditor yaitu sama dengan alasan objektif dari Penjamin, hanya saja perlu ditambahkan disini bahwa dalam prakteknya SKMHT sering dipergunakan untuk membebankan Hak Tanggungan terhadap objek jaminan yang letaknya berada diluar kabupaten/kotamadya dari domisili Penjamin.

2.2. SKMHT sebagai Perjanjian Accessoir/Ikutan dari Perjanjian Obligatoir/Principale/Pokoknya.

Pemberian hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu baik dengan penandatanganan perjanjian APHT dihadapan PPAT maupun dengan dibuatnya SKMHT dihadapan Notaris atau PPAT, merupakan perjanjian accessoir dari perjanjian obligatoir yaitu perjanjian utang-piutang yang lebih dikenal dengan perjanjian kredit atau perjanjian pengakuan hutang atau dapat disebut juga perjanjian pinjam meminjam, selain itu juga karena perjanjian lainnya yang menimbulkan utang-piutang, misalnya perjanjian pengelolaan harta kekayaan orang

yang belum dewasa atau yang berada dibawah pengampuan yang diikuti dengan pemberian hak tanggungan oleh pengelolanya.

Mengenai sifat *accessoir* ini dapat dijumpai pada Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan, yaitu : Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Kemudian dalam penjelasan pasal ini ditekankan kembali karakteristik dari hak tanggungan yaitu : Sesuai dengan sifat *accessoir* dari hak tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya.

Jadi berdasarkan Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan tersebut yang perlu diperhatikan adalah pemberian hak tanggungan hanya dapat dilaksanakan jika didahului dengan perjanjian obligatoir yaitu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang, disinilah letak sifat *accessoir* dari hak tanggungan baik dengan SKMHT maupun dengan APHT. Selanjutnya disyaratkan pula bahwa perjanjian obligatoir tersebut harus memuat janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, jadi tidak cukup dengan perjanjian obligatoir saja melainkan didalamnya harus diperjanjikan pula

pemberian jaminan tersebut. Ketentuan dalam pasal ini kurang lebih sama dengan pemberian jaminan hipotik, pada dasarnya perjanjian pemberian hipotik juga merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian *obligatoir*, hanya saja didalam perjanjian *obligatoir*nya semisal perjanjian pengakuan hutang tidak perlu memuat janji dari debitor yang menyatakan akan memberikan jaminan berupa hipotik untuk menjamin pelunasan utang.

Dengan tetap mengindahkan ketentuan dalam UU Hak Tanggungan sebagaimana telah diuraikan diatas maka terhadap hak atas tanah atas nama debitor atau atas nama Penjamin yang baru akan ada dikemudian hari maupun yang baru dapat diberikan dapat dijadikan jaminan meskipun dalam perjanjian *obligatoir* tidak memuat janji akan memberikan hak atas tanah tersebut. Yang demikian dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 1131 dan 1820 B.W., sehingga dapat dimungkinkan untuk menyerahkan kebendaan milik debitor atau milik Penjamin yang baru akan ada dikemudian hari sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Pada dasarnya dalam Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan berikut penjelasannya tidak mencantumkan adanya konsekuensi yuridis terhadap pemberian hak tanggungan jika didalam perjanjian pokok tidak memuat janji yang menyatakan akan memberikan jaminan tersebut, bahkan didalam penjelasannya syarat untuk memuat janji yang dimaksud ternyata tidak dipertegas lagi.

2.3. Isi Perjanjian Kuasa Menjaminkan.

Perjanjian kuasa merupakan perjanjian konsensual sama halnya dengan perjanjian-perjanjian pada umumnya, dengan barometer perjanjian yaitu Pasal 1320 B.W. yang diawali dengan kata sepakat (konsensus). Oleh karena itu baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa diharuskan untuk memenuhi apa yang telah disepakati bersama dan sanggup untuk menerima segala kewajiban, resiko dan tanggung jawab yang akan timbul karena adanya pemberian kuasa.

Penerima kuasa dalam melaksanakan apa yang telah dikuasakan kepadanya dibatasi oleh kuasa itu sendiri, dalam Pasal 1797 B.W. diatur : bahwa seorang kuasa tidak diperbolehkan melakukan suatu tindakan yang melampaui wewenang yang diberikan kepadanya. Apabila terjadi demikian maka segala akibat yang timbul dari perjanjian yang telah dibuat oleh penerima kuasa dengan pihak ketiga akan menjadi beban, resiko dan tanggung jawab penerima kuasa. Kemudian pemberi kuasa dapat menuntut ganti rugi kepada penerima kuasa atau dimungkinkan juga pemberi kuasa menyetujui secara tegas atau diam-diam atas tindakan penerima kuasa diluar wewenang yang diberikannya. Pihak ketiga dalam hal ini dapat menuntut ganti rugi kepada penerima kuasa atau dapat juga menuntut pemenuhan perjanjian tersebut kepada pemberi kuasa jika pemberi kuasa menyetujui isi perjanjian tersebut, bahkan dapat pula menuntut pembatalan perjanjian tersebut. Oleh karena itu untuk

menghindari kemungkinan yang akan memberatkan penerima kuasa. maka penerima kuasa perlu mengindahkan apa yang dikuasakan kepadanya yang meliputi tindakan-tindakan yang dinyatakan dalam kuasa juga wewenang yang diberikan kepadanya.

Bertalian dengan isi dari SKMH untuk menjamin pelunasan utang tertentu, menurut Pasal 1795 B.W. diperlukan surat kuasa khusus mengenai satu kepentingan atau lebih, yaitu untuk membebaskan objek jaminan dengan hipotik, atau dapat pula dimuat kuasa-kuasa lain untuk melakukan perbuatan hukum yang mendukung tercapainya maksud pemberian jaminan tersebut, misalnya kuasa untuk balik nama, atau mengurus perpanjangan sertipikat, pemecahan dan penggabungannya, serta kuasa untuk mengurus roya.

Pemberi kuasa dalam rangka pemberian jaminan ini tentu saja subjek hukum pemegang hak atas tanah dan disyaratkan pula adanya kewenangan baginya untuk bertindak terhadap apa yang akan dijamin. Dahulu SKMH ini diberikan dalam satu akta dengan perjanjian kreditnya atau dapat pula dibuat dalam akta tersendiri. Dalam pelaksanaannya berdasarkan Pasal 1796 ayat (2) B.W. kuasa tersebut harus dinyatakan dengan kata-kata yang tegas.

Selanjutnya tidak jarang, didalam akta kuasa untuk memasang hipotik dicantumkan :

- klausula pembukuan (boeken clause) atau bahwa Bank berhak untuk menetapkan sendiri jumlah tagihannya kepada dan biaya-

biaya yang harus dibayar oleh Debitur, satu dan lain, dengan tidak mengurangi hak Debitur untuk, bilamana hasil penjualan persil melebihi dari jumlah yang terhutang oleh Debitur, menuntut kembali kelebihan itu dari bank:

- janji pengosongan persil dalam eksekusi;
- janji pemberian kuasa untuk mengosongkan persil jaminan;
- janji bahwa jika terjadi pengosongan melalui bantuan alat Negara, semua ongkos dipikul oleh Debitur/Pemberi Jaminan;
- janji kuasa untuk memperpanjang hak atas tanah jaminan, kalau jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang menjadi jaminan habis.

Yang demikian itu dengan berpegangan kepada asas kebebasan berkontrak pada prinsipnya memang tidak terlarang dan karenanya dibenarkan oleh undang-undang (vide Pasal 1320 jo Pasal 1337 K.U.H. Perdata).⁴

Dengan berlakunya UU Hak Tanggungan maka esensi pemberian kuasa dari B.W. diatas berlaku pula pada SKMHT sebagaimana telah diuraikan pada penjelasan umum angka 7 alinea 3 UU No. 4 Th. 1996, yaitu pemberian jaminan atas suatu hutang yang dijaminakan dengan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemegang hak atas tanah dihadapan PPAT, baik untuk menjamin hutang yang dibuatnya sendiri atau atas hutang pihak ketiga dan jika ternyata yang bersangkutan tidak dapat hadir untuk menyerahkan objek jaminan, maka melalui SKMHT dia wajib menunjuk pihak lain bertindak untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan yaitu khusus untuk membebaskan hak tanggungan dengan menandatangani APHT dihadapan PPAT. Jadi didalam SKMHT kuasa tersebut

⁴ J. Satrio. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998. h. 178-179.

hanya meliputi satu perbuatan hukum saja yaitu membebankan hak tanggungan. karena berdasarkan Pasal 15 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan bahwa SKMHT tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan. Dengan ketentuan ini maksud pembentuk Undang-undang adalah agar SKMHT dibuat dalam akta yang isinya khusus memuat kewenangan penerima kuasa untuk membebankan hak tanggungan saja, artinya tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain, misalnya kuasa untuk menjual, menyewakan, atau memperpanjang hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan.

Jika SKMHT hanya memuat pemberian kewenangan kepada penerima kuasa khusus untuk membebankan hak tanggungan saja, maka hal ini menjadi tidak logis jika SKMHT dibuat dengan tidak mencantumkan perbuatan-perbuatan lain yang mendukung tercapainya maksud pemberian jaminan tersebut. Dengan demikian terhadap Pasal 15 ayat (1) huruf a harus ditafsirkan secara longgar, jadi yang perlu diperhatikan adalah pasal tersebut hanya melarang pemberian wewenang-wewenang kepada penerima kuasa yang tidak ada kaitannya dengan maksud pembebanan hak tanggungan. Oleh karena itu dengan SKMHT pemberi kuasa selain memberikan kuasa membebankan hak tanggungan juga memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menyatakan dan menyetujui janji-janji

yang berkaitan dengan pembebanan hak tanggungan sebagaimana tertuang dalam SKMHT. Janji-janji tersebut adalah sebagai berikut :

1. Berkaitan dengan pembebanan hak tanggungan atas obyek hak tanggungan secara partial, artinya didalam SKMHT dapat memuat janji bahwa pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan. Kemudian obyek hak tanggungan tersebut akan dibebaskan dari hak tanggungan, sehingga hak tanggungan hanya membebani sisa obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi;
2. Apabila obyek hak tanggungan kemudian dipecah sehingga hak tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, maka dapat memuat janji yang isinya sama dan berlaku ketentuan pembebanan hak tanggungan atas obyek hak tanggungan secara partial seperti angka 1 diatas;
3. 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, dalam prakteknya dapat dimasukkan pula membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk meminjam pakaikan obyek hak tanggungan kepada pihak lain:

4. Membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan;
5. Apabila debitor cidera janji, maka dapat memuat janji yang isinya memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek hak tanggungan berdasarkan penetapan ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan;
6. Memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan obyek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibataalkannya hak yang menjadi obyek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang, serta kewenangan untuk mengajukan permohonan memperpanjang jangka waktu dan/atau memperbaharui hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan;
7. Apabila debitor cidera janji, maka dapat memuat janji yang isinya pemegang hak tanggungan peringkat pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri terhadap obyek hak tanggungan;
8. Pemegang hak tanggungan peringkat pertama berjanji bahwa obyek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan;

9. Pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan:
10. Apabila obyek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, maka dapat memuat janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan sebagai pelunasan piutangnya:
11. Jika obyek hak tanggungan diasuransikan, maka dapat memuat janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima oleh pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya:
12. Pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek hak tanggungan pada waktu eksekusi obyek hak tanggungan:
13. Sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan diserahkan kepada dan untuk disimpan pemegang hak tanggungan :
14. Janji-janji lain yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan lain yang berlaku.

dan untuk pelaksanaan janji-janji tersebut memberikan kuasa yang diperlukan bagi pemegang hak tanggungan di dalam APHT.

Janji-janji ini dapat dijumpai pada blangko SKMHT yang bentuk dan isinya telah diseragamkan sebagaimana telah ditetapkan dengan PMNA/KBPN No. 3 Th. 1996, berkaitan pula dengan SMNA/KBPN No. 110-1039.

Kemudian pada Pasal 15 ayat (1) huruf b ditentukan SKMHT tidak boleh memuat kuasa substitusi, menurut UU Hak Tanggungan pengertian substitusi adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. akan tetapi bukan merupakan substitusi jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya. misalnya direksi bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada kepala cabangnya atau pihak lain. Berbeda dengan SKMH didalamnya dapat memuat pemberian wewenang untuk mensubstitusikan kuasa kepada orang lain. Karena berdasarkan ketentuan umum pemberian kuasa yang pada dasarnya pemberi kuasa berwenang untuk memberikan kuasa kepada penerima kuasa dengan hak substitusi yang dinyatakan atau tanpa dinyatakan didalam surat kuasa mengenai adanya hak tersebut.

Pada huruf c dari pasal dan ayat yang sama disyaratkan bahwa SKMHT wajib mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah hutang dan nama

serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan. Maksud mencantumkan unsur-unsur tersebut adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan baik kepada pemberi maupun penerima kuasa. Pencantuman obyek jaminan pada surat kuasa baik pada saat berlakunya ketentuan hipotik dan setelah berlakunya ketentuan hak tanggungan merupakan asas spesialisitas dari kedua lembaga jaminan tersebut, yaitu hipotik maupun hak tanggungan hanya dapat diadakan atas benda-benda yang ditunjuk secara khusus. Jumlah hutang yang dimaksud diatas adalah jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan.

2.4. Pejabat yang Berwenang untuk Membuat SKMH dan SKMHT.

SKMH menurut ketentuan Pasal 1171 ayat (2) B.W. hanya dapat dibuat dalam bentuk akta otentik. Berdasarkan Pasal 1870 B.W. akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya. Jadi cukup dengan akta otentik saja tidak perlu dilengkapi oleh alat-alat bukti lainnya.

Pasal 1171 ayat (2) B.W. diatas hanya mensyaratkan tentang suatu akta otentik saja, tanpa menegaskan kepada siapakah wewenang untuk membuatnya ditugaskan, kemudian pengertian akta otentik itu sendiri pada Pasal 1868 B.W.

adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akte dibuatnya. Kemudian siapakah yang dimaksud dengan pegawai umum/pejabat umum pada Pasal 1868 B.W. tersebut? atas pertanyaan tersebut oleh pembentuk Undang Undang dibuatlah peraturan pelaksanaannya untuk menunjuk pegawai umum/pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, yaitu dengan dibentuknya Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement Stbl. 1860 No. 3. mulai berlaku tanggal 1 Juli 1860) selanjutnya disingkat menjadi P.J.N., yang dimaksud sebagai pejabat umum berdasarkan Pasal 1 P.J.N. adalah Notaris, yang isinya menentukan :

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Antara Pasal 1868 B.W. dan Pasal 1 P.J.N. keduanya mensyaratkan harus ada kewenangan bagi pejabat umum untuk membuat akta otentik. Kewenangan

Notaris berdasarkan Pasal 1 P.J.N. adalah wewenang umum untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan. sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Jika sebelumnya dalam Pasal 1171 ayat (2) B.W. menentukan SKMH diharuskan untuk dinyatakan dalam bentuk akta otentik, maka berdasarkan uraian diatas yang dimaksud akta otentik disini adalah akta yang dibuat dihadapan Notaris. mengingat Notaris adalah pejabat umum yang memiliki wewenang umum untuk membuat akta otentik. Untuk membenarkan hal itu maka dapat membandingkannya dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat menjadi PP No. 10 Th.1961). disana diatur jenis akta otentik apa saja yang dapat dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu meliputi akta perjanjian memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan. Maka dengan ketentuan ini PPAT tidak juga atau tidak sebagai satu-satunya yang berwenang untuk membuat SKMH. karena tindakan memberi kuasa untuk memasang hipotik bukan tindakan yang bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan tanah sebagai tanggungan.

Berbeda dengan SKMHT dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 4 Th. 1996 ditentukan bahwa SKMHT dapat dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT. Dengan pasal tersebut dapat diartikan bahwa kewenangan untuk membuat SKMHT tidak hanya ditugaskan kepada Notaris namun juga kepada PPAT. Ketentuan ini sesuai dengan Pasal 1 P.J.N. yaitu pada bagian akhir dari pasal tersebut yang intinya menyatakan bahwa sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan kepada pejabat atau orang lain. Sebagaimana telah disebutkan diatas bahwa wewenang Notaris adalah bersifat umum. dengan catatan sepanjang oleh Undang Undang dinyatakan secara tegas. bahwa selain Notaris juga pejabat umum lainnya berwenang atau sebagai satu-satunya berwenang untuk membuat suatu akta.

Kewenangan PPAT untuk membuat akta otentik diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (selanjutnya disingkat menjadi PP No. 37 Th. 1998) dalam Pasal 1 dinyatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pembuatan akta-akta otentik tersebut menjadi tugas pokok PPAT dalam rangka melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu

mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tertentu, yaitu yang meliputi perbuatan peralihan atau pembebanan hak. Lebih jelasnya perbuatan-perbuatan hukum tersebut dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (2) PP No. 37 Th. 1998 yaitu meliputi perbuatan :

- a. jual beli;
- b. tukar menukar;
- c. hibah;
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. pembagian hak bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

PPAT hanya berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum terhadap hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak didalam daerah kerjanya, yaitu satu wilayah kerja Kantor Pertanahan kabupaten/kotamadya demikian berdasarkan ketentuan Pasal 12 ayat (1) PP No. 37 Th. 1998. Pembatasan daerah kerja ini dimaksudkan untuk memperlancar proses pendaftaran mengenai perbuatan hukum tertentu berdasarkan akta otentik yang

dibuat dihadapan PPAT, dan mempermudah Kantor Pertanahan dalam melaksanakan kegiatan administrasi, efisiensi kerja dan tata usaha pertanahan. Oleh karena itu perlu ada pembatasan daerah kerja PPAT yaitu sewilayah dengan Kantor Pertanahan yang berwenang. Hal ini berkaitan dengan ketentuan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat menjadi PP No. 24 Th. 1997) yaitu mengenai kewajiban PPAT untuk menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan wilayah kabupaten atau kotamadya untuk dilaksanakan proses pendaftarannya, selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan dalam PP No. 37 Th. 1998 maka kewenangan PPAT untuk membuat SKMHT dibatasi oleh objek jaminan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya yaitu meliputi wilayah kabupaten atau kotamadya. Berarti untuk membuat SKMHT pemegang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun diwajibkan menghadap kepada PPAT yang daerah kerjanya meliputi letak objek jaminan berada, padahal dalam prakteknya Penjamin memerlukan surat kuasa menjaminkan khususnya SKMHT karena dia berhalangan hadir, atau yang sering terjadi karena Penjamin berdomisili diluar kabupaten/kotamadya dari letak hak atas tanah yang akan dijaminkan. Jika

Penjamin berdomisili di Kotamadya Jakarta Selatan sedangkan objek jaminan berada di Kota Surabaya, maka untuk membuat SKMHT saja ia tidak dapat menghadap kepada PPAT di wilayah Kotamadya Jakarta Selatan, karena yang berwenang membuat adalah PPAT di wilayah Kota Surabaya. Berdasarkan pembatasan daerah kerja tersebut maka kewenangan PPAT untuk membuat SKMHT dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada masyarakat menjadi terbatas.

Jika kembali pada maksud dari pembatasan daerah kerja adalah untuk mempermudah PPAT untuk menjalankan kewajibannya, yaitu menyampaikan akta yang dibuat dihadapannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan kabupaten/ kotamadya yang wilayah kerjanya meliputi tempat kedudukan atau daerah kerja PPAT, untuk kemudian dilaksanakan proses pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah dengan berdasarkan akta PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu, yaitu karena peralihan atau pembebanan hak pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Sedangkan dengan dibuatnya SKMHT tidak terjadi peralihan maupun pembebanan hak terhadap objek jaminan, sehingga PPAT tidak berkewajiban untuk melakukan pendaftaran kuasa tersebut di Kantor Pertanahan. Dengan demikian

untuk membuat SKMHT dihadapan PPAT, kewenangannya seharusnya tidak dibatasi hanya untuk objek jaminan yang berada dalam daerah kerjanya saja.

Dalam membuat SKMHT dihadapan Notaris, maka berdasarkan UU No. 4 Th. 1996 dan P.J.N. maupun peraturan lainnya yang terkait, tidak ada larangan bagi Notaris untuk membuat SKMHT atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang letaknya diluar daerah jabatan Notaris. Hanya saja untuk menjalankan jabatannya Notaris harus memperhatikan Pasal 9 PJN yang menentukan : Notaris dilarang untuk menjalankan jabatannya di luar daerah jabatannya.

Pengertian dari "menjalankan jabatannya" mempunyai jangkauan yang lebih jauh dari "membuat akta". Berdasarkan redaksi sekarang ini, yakni "menjalankan jabatannya diluar daerahnya", maka tidak saja untuk membuat akta di luar daerahnya merupakan pelanggaran terhadap ketentuan dalam pasal 9 P.J.N., akan tetapi juga untuk mendengarkan keterangan-keterangan yang diperlukan untuk membuat (verlijden) suatu akta yang dilakukan di luar daerahnya, sudah juga merupakan pelanggaran terhadap pasal 9 tersebut, sekalipun akta itu kemudian dibuat (verlijden) di dalam daerah jabatannya.⁵

Yang dimaksud daerah jabatan Notaris berdasarkan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1925 Nomor : 616 adalah meliputi seluruh Propinsi (Daerah Tingkat I), dalam daerah mana tempat kedudukannya terletak. Kemudian

⁵ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1996. h. 103.

seiring perkembangan jaman dan semakin meningkatnya jumlah Notaris, maka berdasarkan Pasal 2 PJJN oleh Menteri Kehakiman ditetapkan tempat kedudukan dan daerah jabatan Notaris, dengan mengadakan perubahan yaitu meliputi Kabupaten atau Kotamadya (Daerah Tingkat II).

Berkaitan dengan objek jaminan yang dinyatakan dalam SKMHT, maka kewenangan Notaris lebih luas jika dibandingkan dengan kewenangan PPAT, yaitu Notaris bisa membuat SKMHT atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang letaknya diluar daerah jabatan Notaris dengan tetap memperhatikan ketentuan Pasal 9 PJJN. Misalnya seorang Notaris yang daerah jabatannya di Kota Surabaya maka dia berwenang untuk membuat SKMHT didaerah jabatannya tersebut atas objek jaminan yang berada di Daerah Istimewa Yogyakarta. Jika Notaris bersangkutan menjalankan jabatan khususnya membuat SKMHT diluar daerah jabatannya, maka SKMHT yang dibuat dihadapannya akan kehilangan otentitasnya, akan tetapi kekuatannya seperti akta dibawah tangan.

Berdasarkan penjelasan umum angka 7 alinea 3 dapat ditemukan bahwa maksud pembentuk UU No. 4 Th. 1996 memberikan kewenangan untuk membuat SKMHT selain kepada Notaris juga kepada PPAT adalah karena keberadaan PPAT dapat ditemukan dan diminta bantuannya untuk membuat akta otentik sampai

wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

Untuk memenuhi syarat otentik dari SKMHT baik yang dibuat dihadapan Notaris maupun PPAT, maka berdasarkan P.J.N. dan PP No. 37 Th. 1998 disyaratkan mengenai kehadiran saksi-saksi pada saat pembacaan akta oleh Notaris atau PPAT dan penandatanganan oleh para pihak, kemudian saksi-saksi dan akhirnya oleh Notaris atau PPAT. Tentang ketentuan ini dalam P.J.N. Pasal 22 ayat (1) mengatur bahwa :

Akta-akta notaris, dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan yang telah ada atau yang akan ditetapkan dikemudian hari mengenai bentuk dari beberapa diantaranya, dibuat dihadapan notaris, dengan dihadiri oleh dua orang saksi.

Bagian akhir Pasal 22 ayat (1) P.J.N. tersebut merupakan salah satu syarat otentitas suatu akta notariil yaitu diwajibkan untuk menghadirkan dua orang saksi, karena kesaksian menganut sistem "unus testis nullus testis" yaitu keterangan seorang saksi bukan merupakan saksi, akan tetapi kesaksian seorang saksi jika dilengkapi dengan alat bukti lain dapat dipergunakan sebagai alat bukti, demikian berdasarkan Pasal 1905 B.W.

Kehadiran dua orang saksi berkaitan dengan pembacaan dan penandatanganan SKMHT diperlukan untuk memberikan kesaksian secara tertulis

dengan turut pula menandatangani akta yang dibuat dihadapan Notaris, sebagai bukti tentang apa yang para saksi lihat atau dialami sendiri, yaitu mengenai tindakan dan perbuatan hukum yang dilakukan para pihak dan memberikan kesaksian tentang kebenaran telah dipenuhinya formalitas-formalitas yang diharuskan oleh undang-undang, yang disebutkan pada akta otentik tersebut. Formalitas-formalitas yang diharuskan oleh undang-undang adalah sebelum SKMHT ditandatangani oleh para pihak, Notaris telah terlebih dahulu membacakannya dihadapan para pihak dan saksi-saksi dan selanjutnya ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan Notaris.

“Yang dinamakan “saksi instrumentair” (instrumentaire getuigen), yakni yang disebut dalam pasal 22 P.J.N. , saksi-saksi mana harus hadir pada pembuatan akta, sedang dengan pembuatan akta dalam hal ini diartikan pembacaan dan penanda tanganan akta”⁶

Pasal 22 ayat (2) dan (3) mengatur tentang syarat-syarat sebagai saksi yaitu :

- a. Para saksi harus dikenal oleh Notaris atau identitas dan wewenang mereka harus dinyatakan kepada Notaris oleh seorang atau lebih dari para penghadap, dengan kewajiban bagi Notaris untuk memberitahukan hal itu dalam akta yang bersangkutan. Pengertian dari dikenal oleh notaris adalah bahwa nama dari

⁶ *Ibid*, h. 168.

orang-orang yang dicantumkan dalam akta adalah benar-benar orang-orang yang hadir bertindak sebagai saksi pada pembacaan dan penandatanganan akta. Jika ternyata para saksi tidak dikenal oleh notaris, maka identitas dan wewenang mereka harus dinyatakan kepada notaris oleh seorang atau lebih dari para penghadap dan mengenai hal tersebut harus dinyatakan dalam akta yang bersangkutan;

- b. Para saksi harus cakap menurut ketentuan-ketentuan dalam B.W. untuk memberikan dibawah sumpah kesaksian di muka pengadilan. Sebagai saksi untuk memberikan kesaksian di muka pengadilan maka berdasarkan Pasal 1911 B.W. diwajibkan menurut cara agamanya bersumpah atau berjanji bahwa ia akan menerangkan apa yang sebenarnya. Yang dimaksud dengan cakap untuk memberikan kesaksian tentang kebenaran dimuka pengadilan berdasarkan Pasal 1912 B.W. adalah : mereka yang telah mencapai usia 15 tahun, tidak dibawah pengampuan karena dungu, sakit ingatan atau mata gelap ataupun selama perkara sedang bergantung tidak dimasukkan dalam tahanan. Sedangkan mereka yang dibawah pengampuan karena mengobrakalkan kekayaannya atau royal dia dapat dijadikan saksi;
- c. Para saksi harus mengerti bahasa, dalam mana akta itu dibuat;

d. Para saksi harus dapat menulis tanda tangan mereka, untuk menulis tanda tangan tersebut adalah benar-benar berdasarkan gerakan yang mereka lakukan sendiri tanpa dikendalikan oleh orang lain. Jika ternyata para saksi pada saat menuliskan tanda tangan dikendalikan oleh orang lain maka yang menulis adalah orang lain bukan para saksi, dan disini dapat dibuktikan bahwa saksi-saksi tersebut tidak bisa menulis tanda tangan mereka.

Kemudian Pasal 23 ayat (1) P.J.N. juga menentukan syarat-syarat sebagai saksi yaitu : Dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan dalam B.W., maka tidak boleh diambil sebagai saksi keluarga sedarah dan keluarga semenda, baik dari Notaris maupun dari para penghadap sampai dengan derajat ketiga, demikian juga pembantu rumah tangga dari Notaris. Dalam ayat (2) pada pasal yang sama dijelaskan bahwa apabila syarat-syarat sebagai saksi tersebut tidak dipenuhi, maka akta yang dibuat dihadapan Notaris tersebut tidak memperoleh kekuatan sebagai akta otentik, akan tetapi hanya memperoleh kekuatan seperti akta yang dibuat di bawah tangan, sepanjang akta tersebut oleh para pihak ditandatangani, dengan tidak mengurangi kewajiban dari Notaris yang bersangkutan untuk membayar ongkos, ganti rugi dan bunga kepada yang berkepenting, apabila terdapat alasan untuk itu

Begitu pula dalam membuat akta SKMHT dihadapan PPAT disyaratkan mengenai kehadiran saksi-saksi yaitu dalam Pasal 22 PP No. 37 Th. 1998 bahwa

Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua (2) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. Hal ini guna memenuhi sifat otentik dari akta PPAT.

3. Kuasa dengan Hak Substitusi dan Pengecualiannya.

Kuasa dengan hak substitusi dapat dipergunakan bagi penerima kuasa untuk mensubstitusikan kuasa melalui pelimpahan dengan menunjuk orang lain sebagai penggantinya, jika penerima kuasa berhalangan hadir untuk melaksanakan apa yang telah dikuasakan oleh pemberi kuasa kepadanya untuk menjalankan perbuatan hukum tertentu. Mengenai kuasa dengan hak substitusi tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 1803 ayat (1) B.W. yaitu:

Si kuasa bertanggung jawab untuk orang yang telah ditunjuk olehnya sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya :

- a. jika ia tidak diberikan kekuasaan untuk menunjuk seorang lain sebagai penggantinya;
- b. jika kekuasaan itu telah diberikan kepadanya tanpa penyebutan seorang tertentu, sedangkan orang yang dipilihnya itu ternyata seorang yang tak cakap atau takmampu.

Bahkan dalam B.W. mengenai kewenangan bagi penerima kuasa untuk mensubsitusikan kuasa kepada orang lain pada peristiwa-peristiwa tertentu dimungkinkan atau diperbolehkan, yang secara tegas dinyatakan dalam ayat (2) dari pasal yang sama yaitu :

Si pemberi kuasa senantiasa dianggap telah memberikan kekuasaan kepada si kuasa untuk menunjuk seorang lain sebagai penggantinya untuk pengurusan benda-benda yang terletak diluar wilayah Indonesia atau dilain pulau dari pada yang ditempat tinggal si pemberi kuasa.

“Dengan demikian dalam setiap kuasa pada dasarnya dipersangkakan adanya kewenangan penerima kuasa untuk melimpahkan kuasanya kepada orang lain. Adanya kewenangan substitusi merupakan ketentuan umum. sedang larangan merupakan perkecualiannya”⁷

Pada saat berlakunya ketentuan hipotik berlakulah ketentuan umum pemberian kuasa ini, yaitu untuk kuasa membebaskan hipotik, yang pada dasarnya pemberi kuasa berwenang untuk memberikan kuasa kepada penerima kuasa dengan hak substitusi yang dinyatakan atau tanpa dinyatakan didalam surat kuasa mengenai adanya hak tersebut. Dengan demikian hak substitusi demi hukum telah dimiliki oleh penerima kuasa pada waktu kuasa tersebut diberikan, dengan batasan bahwa

⁷ J. Satrio, *Op.,Cit.*, h. 181

kewenangan tersebut menjadi dikecualikan bagi penerima kuasa jika pemberi kuasa tidak menghendaki pemindahan kuasa tersebut yang oleh pemberi kuasa dinyatakan secara tegas atau disimpulkan dari sikap dan pebuatannya.

Sehingga dalam hal pemberi kuasa atau pemegang hak atas tanah tidak dapat hadir pada saat penandatanganan SKMH, maka dia dapat memberikan kuasa menjaminkan kepada penerima kuasa dengan hak substitusi yang dinyatakan atau tanpa dinyatakan didalam kuasa mengenai adanya hak tersebut, dan kemudian berdasarkan kuasa menjaminkan maka dilakukan pelimpahan kuasa dari penerima kuasa kepada pihak bank melalui SKMH yang kemudian dipergunakan sebagai dasar pembuatan APH. Maka dari itu dalam ketentuan hipotik terhadap SKMH dapat dilangsungkan pembuatannya dihadapan Notaris tanpa kehadiran pemegang hak atas tanah karena kehadirannya telah diwakilkan oleh kuasanya.

Dengan berlakunya UU Hak Tanggungan maka untuk membuat APHT pemegang hak atas tanah wajib hadir dihadapan PPAT, dan jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir maka dia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, yaitu dengan SKMHT. Selanjutnya dalam Penjelasan Pasal 15 ayat (1) UU Hak Tanggungan dinyatakan bahwa SKMHT tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya. Satu diantara tiga (3) persyaratan mengenai muatan SKMHT yang menjadi

permasalahan pada penelitian ini adalah terdapat larangan untuk mensubstitusikan kuasa, yaitu sebagaimana dimuat pada Pasal 15 ayat (1) huruf b mengenai syarat dari SKMHT tidak memuat kuasa substitusi. Ketentuan dalam UU Hak Tanggungan ini jika dikaitkan dengan ketentuan umum pemberian kuasa sebagaimana diatur dalam B.W. sebenarnya tidak memberikan larangan bagi penerima kuasa untuk mensubstitusikan kuasa kepada orang lain, karena dari redaksional huruf b tersebut yang dilarang oleh UU Hak Tanggungan adalah melarang pemberi kuasa memberikan kuasa membebaskan Hak Tanggungan dengan memuat kata-kata yang menyatakan penerima kuasa boleh melimpahkan kuasa kepada orang lain atau substitusi. Sedangkan dalam ketentuan umum pemberian kuasa, hak substitusi demi hukum telah dimiliki oleh penerima kuasa pada waktu kuasa tersebut diberikan, sehingga seorang penerima kuasa berwenang untuk mensubstitusikan kuasa kepada orang lain, sekalipun pemberi kuasa dalam surat kuasanya tidak menyatakan pemberian kewenangan tersebut.

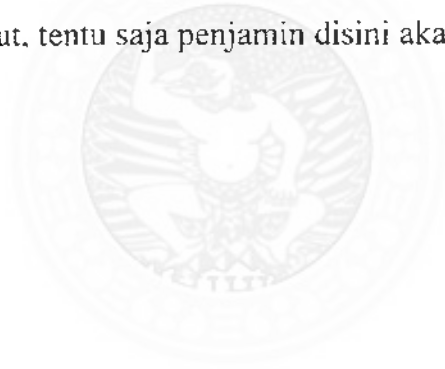
Jika tujuan UU Hak Tanggungan adalah melarang penerima kuasa untuk mensubstitusi kuasa yang diterima atau dengan kata lain melarang adanya hak substitusi dalam semua kuasa membebaskan hak tanggungan, seharusnya redaksional dari Pasal 15 ayat (1) huruf b UU Hak Tanggungan disesuaikan dengan maksudnya dan berbunyi menjadi : pemberi kuasa wajib untuk mencantumkan

secara tegas didalam SKMHT bahwa kuasa tersebut oleh penerima kuasa tidak boleh disubstitusikan.

Pengecualian bagi penerima kuasa untuk tidak mensubstitusikan kuasa berdasarkan UU Hak Tanggungan berasal dari Undang Undang itu sendiri yang melarangnya. Hal ini berbeda dengan ketentuan umum pemberian kuasa sebagai diatur oleh B.W. bahwa pengecualian bagi penerima kuasa untuk tidak mensubstitusikan kuasa adalah jika pemberi kuasa tidak menghendaki pemindahan kuasa tersebut. Bahkan mengenai larangan mensubstitusikan kuasa ini secara baku telah diatur sedemikian rupa dalam blanko akta SKMHT yaitu sebagaimana dimuat dalam lampiran 1 PMNA/KBPN No. 3 Th. 1996 bahwa dalam blanko akta SKMHT tersebut pada bagian komparanten/komparisi telah dicetak bahwa pemberi kuasa adalah pemegang hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan obyek hak tanggungan. Sehingga tidak dapat dimungkinkan lagi SKMHT dengan blanko akta yang telah ditetapkan tersebut disubstitusikan melalui SKMHT lain yang dibuat guna kepentingan pembebanan Hak Tanggungan dengan APHT.

Jika kita mencoba untuk mensiasatinya dengan perjanjian jual beli yang dibuat oleh dan diantara pemegang hak atas tanah dengan debitur, maka akibat hukumnya adalah debitur berikut ahli warisnya atau orang-orang yang memperoleh hak dari mereka akan menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Dan jika sebelum

atau sesudah perjanjian jual beli dilakukan, oleh dan diantara pembeli dan penjual dibuat suatu perjanjian yang pada pokoknya menyatakan bahwa jual beli tersebut dilakukan untuk kepentingan pemberian jaminan hak atas tanah oleh debitur kepada kreditur, dan apabila debitur dapat memenuhi prestasinya maka hak atas tanah tersebut akan dibebaskan dari hak tanggungan yang membebaninya, dan kemudian debitur akan mengembalikannya kepada penjual secara jual beli atau hibah. Akan tetapi hal ini akan menjadi permasalahan yang besar dikemudian hari apabila debitur ternyata mengingkari perjanjian tersebut dengan menjual kepada orang lain, atau kemudian debitur meninggal dunia dan ahli warisnya akan mempertahankan hak atas tanah tersebut, tentu saja penjamin disini akan dirugikan.





BAB III

PEMBATASAN PENERAPAN ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK BERKAITAN DENGAN LARANGAN MEMUAT HAK SUBSTITUSI PADA SKMHT

B A B I I I

PEMBATASAN PENERAPAN ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK BERKAITAN DENGAN LARANGAN MEMUAT HAK SUBSTITUSI PADA SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN

1. Asas Kebebasan Berkontrak.

Asas kebebasan kontrak (*partij otonomie, contractvrijheid*) atau “*freedom of contract*” merupakan asas yang dianut dalam Buku III B.W. tentang Perikatan, asas ini dapat disebut juga asas sistem terbuka (*open system*) yang mempunyai arti para pihak yang tunduk dalam perjanjian bebas untuk menentukan hak dan kewajiban masing-masing. Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) B.W. yang menentukan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Arti dari kata semua pada pasal ini yaitu seluruh perjanjian yang meliputi perjanjian yang sudah mempunyai nama-nama tertentu (*benoemde overeenkomsten*) misalnya perjanjian pemberian kuasa, perjanjian jual-beli, perjanjian sewa-menyewa, perjanjian pemberian atau hibah (*schenking*), perjanjian penanggungan hutang (*borgtocht*) dan lain sebagainya, juga meliputi perjanjian yang tidak bernama (*onbenoemde overeenkomst*). Jadi hukum memberikan kesempatan kepada siapapun untuk

mengurus dan menyelenggarakan sendiri kepentingan privatnya, sehingga mereka bebas untuk membuat perjanjian atau kontrak dengan menentukan sendiri perjanjian apa yang akan dibuat dan dengan siapakah perjanjian itu dibuat, sekaligus mereka bebas pula untuk menentukan isi perjanjian dan kemudian apa yang telah diperjanjikan tersebut akan mengikat diantara mereka. Disini terdapat kondisi yang ideal bagi kedua belah pihak untuk mengukur kemampuan masing-masing, apakah mereka mau terikat pada suatu perjanjian atau tidak dan sampai seberapa jauh mereka mau terikat dalam suatu perjanjian, karena secara pribadi hanya mereka yang mengetahui kemampuan masing-masing untuk memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan, mengingat dalam setiap perjanjian selalu akan timbul hak dan kewajiban yang patut diterima dan wajib dipenuhi oleh para pihak.

Asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut :

- (1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
- (2) Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.
- (3) Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuatnya.
- (4) Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian.
- (5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.
- (6) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*).

Dalam mempelajari hukum perjanjian negara-negara lain dapat disimpulkan bahwa asas kebebasan berkontrak yang sifatnya universal, artinya berlaku juga pada hukum perjanjian negara-negara lain, mempunyai ruang lingkup

yang sama seperti juga ruang lingkup asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian Indonesia sebagaimana dikemukakan di atas.⁸

Dalam B.W. asas kebebasan berkontrak bukan berarti bebas mutlak tanpa batas, akan tetapi ada beberapa pembatasan yang diberikan dalam pasal-pasal nya sehingga menjadikan asas ini tidak tak terbatas. Maksud dan tujuan dari pembatasan ini adalah untuk menjaga keseimbangan dan keadilan antara kepentingan individu dengan kepentingan masyarakat umum. Sehingga asas ini harus dibatasi bekerjanya agar perjanjian yang dibuat tidak menimbulkan ketidakseimbangan.

Almarhum Supomo, telah memberikan sumbangan yang sangat besar dalam hal meletakkan dasar terhadap hubungan individu dan masyarakat di Indonesia. Dari pidato inagurasinya di Fakultas Hukum Jakarta tahun 1941 dapat disimpulkan beberapa ciri perbandingan tentang kedudukan individu dalam masyarakat di Indonesia, dan Dunia Barat sebagai berikut :

- Di Indonesia, yang primair adalah masyarakat. Individu terikat dalam masyarakat, Hukum bertujuan mencapai kepentingan individu yang selaras, serasi dan seimbang dengan kepentingan masyarakat.
- Di Barat yang primair adalah individu. Individu terlepas dari masyarakat, Hukum bertujuan untuk mencapai kepentingan individu.⁹

⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, h. 47

⁹ Mariam Darus Badruzaman, dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, h. 86.

Pembatasan dalam kebebasan berkontrak dapat dijumpai pada Pasal 1320 ayat (1) B.W. yaitu perjanjian menjadi sah apabila dibuat dengan kesepakatan atau konsensus dari para pihak yang membuatnya. yang demikian disebut dengan "asas konsensualisme". Disini suatu pihak bebas untuk menentukan isi perjanjian asalkan atas sepakat pihak lainnya, jadi tanpa sepakat dari pihak yang satu maka perjanjian yang dibuat menjadi tidak sah dan perlu ditekankan bahwa orang tidak dapat dipaksa untuk memberikan sepakatnya. karena sepakat yang diberikan berdasarkan paksaan adalah *contradictio in terminis* yaitu adanya paksaan menunjukkan tidak adanya sepakat. oleh karena itu berdasarkan ayat (1) ini kebebasan berkontrak dibatasi oleh asas konsensualisme.

Selanjutnya dari Pasal yang sama ayat (2) ditentukan bahwa kebebasan pihak untuk membuat perjanjian dibatasi oleh cakap atau tidaknya dalam melakukan perbuatan hukum yaitu bertindak sebagai pihak dalam perjanjian, karena jika seseorang tidak cakap untuk membuat perjanjian, maka ia tidak mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian. Dengan berdasar pada Pasal 1330 B.W. orang yang belum dewasa dan orang yang berada dibawah pengampuan tidak mempunyai kecakapan untuk membuat perjanjian, dahulu pada pasal ini terdapat ketentuan bahwa seorang isteri yaitu perempuan yang telah bersuami juga tidak mempunyai kecakapan untuk membuat perjanjian tanpa bantuan atau

persetujuan dari suaminya. Kemudian dengan fatwa Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 tanggal 5 September 1963 pada saat ini ketentuan ketidakcakaan isteri tersebut tidak berlaku lagi. Pada ayat (4) dari Pasal 1320 B.W. menentukan bahwa para pihak bebas untuk membuat isi perjanjian asalkan saja mengenai sebab yang halal, kemudian jika dalam perjanjian memuat kausa yang dilarang maka perjanjian tersebut menjadi tidak sah dan batal demi hukum, hal ini berkaitan dengan Pasal 1337 B.W. suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum.

Undang Undang juga mengatur pembatasan kebebasan berkontrak yaitu mengenai objek perjanjian didalam Pasal 1332 B.W. yang menyatakan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian. Pembatasan lainnya dapat dijumpai dalam Pasal 1334 B.W. bahwa tidak diperkenankan memperjanjikan apapun mengenai warisan yang belum terbuka.

Dengan asas kebebasan berkontrak terhadap bentuk perjanjian oleh B.W. maupun peraturan perundang-undangan lainnya setiap orang bebas untuk menentukan sendiri bentuk perjanjian yang hendak dibuatnya. Hanya saja kemudian kebebasan ini dibatasi yaitu untuk perjanjian tertentu harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh Undang-undang, misalnya dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris atau dihadapan PPAT,

misalnya untuk perjanjian pemindahan hak atas tanah berdasarkan Pasal 19 PP No. 10 Th. 1961 harus dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan PPAT, juga untuk membuat perjanjian perdamaian menurut Pasal 1851 ayat (2) B.W. harus dibuat secara tertulis, maksud dari tertulis adalah dengan perjanjian dibawah tangan atau dengan akta yang dibuat dihadapan Notaris, jadi perdamaian ini tidak dapat dilakukan secara lisan saja. Jika Undang Undang tidak menentukan suatu perjanjian harus dibuat dalam bentuk tertentu, maka para pihak dapat bebas memilih bentuk perjanjian sesuai kehendak mereka, baik perjanjian secara lisan atau tertulis, yaitu yang dibuat secara otentik atau dibawah tangan.

Kebebasan berkontrak ini hanya dapat diwujudkan dengan itikad baik, dengan kata lain kebebasan suatu pihak dalam membuat perjanjian tidak dapat diwujudkan dengan bebas tetapi dibatasi oleh itikad baik, hal ini dikenal dengan "asas itikad baik" yang terdapat pada Pasal 1338 ayat (3) B.W., jadi asas itikad baik ini sudah disyaratkan pada waktu perjanjian itu dibuat, artinya perjanjian yang dibuat dengan berlandaskan itikad buruk, misalnya atas dasar penipuan maka perjanjian itu menjadi tidak sah.

Falsafah negara Pancasila ini menampilkan ajaran bahwa harus ada keselarasan keserasian dan keseimbangan antara penggunaan hak asasi dengan kewajiban asasi. Dengan perkataan lain di dalam kebebasan terkandung "tanggung jawab". Di dalam Hukum Perjanjian Nasional, asas kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab, yang mampu memelihara keseimbangan ini tetap perlu

dipertahankan, yaitu “pengembangan kepribadian” untuk mencapai kesejahteraan dan kebahagiaan hidup lahir dan batin yang serasi, selaras dan seimbang dengan kepentingan masyarakat.¹⁰

“Kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting didalam Hukum Perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia”¹¹

2. SKMHT Sebagai Dasar Pembuatan APHT.

2.1. Keterbatasan Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak dalam membuat SKMHT.

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya dalam penjelasan umum angka 7 alinea 3 UU No. 4 Th. 1996, yaitu pemberian jaminan atas suatu hutang yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemegang hak atas tanah dihadapan PPAT, baik untuk menjamin hutang yang dibuatnya sendiri atau atas hutang pihak ketiga dan jika ternyata yang bersangkutan tidak dapat hadir untuk menyerahkan objek jaminan, maka melalui SKMHT dia wajib menunjuk pihak lain bertindak untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan yaitu khusus untuk membebaskan Hak Tanggungan dengan menandatangani APHT dihadapan PPAT. Jadi seorang penjamin dari suatu hubungan hutang piutang dapat

¹⁰ *Ibid*, h. 86

¹¹ *Ibid*, h. 84

membuat SKMHT yang dipergunakan sebagai dasar pembuatan APHT. Terhadap SKMHT tersebut merupakan perjanjian *accessoir/ikutan* dari perjanjian *principale/obligatoir/pokoknya* yaitu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang-piutang.

Jika kembali pada asas umum pemberian kuasa yaitu pemberi kuasa berwenang untuk memberikan kuasa kepada penerima kuasa dengan hak substitusi yang dinyatakan atau tanpa dinyatakan didalam surat kuasa mengenai adanya hak tersebut, dengan pembatasan bahwa kewenangan tersebut menjadi dikecualikan bagi penerima kuasa jika pemberi kuasa tidak menghendaki pemindahan kuasa tersebut yang oleh pemberi kuasa dinyatakan secara tegas atau disimpulkan dari sikap dan pebuatannya. Dengan mendasarkan diri pada konsep asas kebebasan berkontrak, yaitu setiap orang bebas untuk menentukan isi perjanjian asalkan atas sepakat pihak lainnya. Jadi pemberi kuasa bebas untuk menyatakan dalam kuasanya, bahwa kuasa tersebut diberikan dengan kewenangan atau hak bagi penerima kuasa untuk mensubstitusikan kuasa kepada orang lain. Maka akibat hukum terhadap pemberian kewenangan/hak tersebut baru akan timbul setelah kuasa tersebut disubstitusikan. Menjadi pilihan bagi penerima kuasa apakah kuasa tersebut akan dipindahkan atau tidak, sepanjang penerima kuasa dapat hadir untuk melaksanakan isi kuasa maka hak substitusi tersebut tidak perlu dipergunakan.

akan tetapi jika oleh karena suatu sebab penerima kuasa tidak dapat hadir melaksanakan kuasa yang diterimanya, maka ia dapat mempergunakan hak untuk memindahkan kuasa dengan menunjuk orang lain sebagai penggantinya. Disinilah bentuk kata sepakat untuk menjalankan kewenangan atau hak untuk mensubstitusi kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa kepadanya. Penerima kuasa juga harus memperhatikan bahwa jika pemberi kuasa tidak menghendaki pemindahan kuasa, yang oleh pemberi kuasa dinyatakan secara tegas atau disimpulkan dari sikap dan pebuatannya, maka penerima kuasa tidak memiliki kewenangan tersebut.

Dengan berlakunya ketentuan SKMHT pada Pasal 15 ayat (1) huruf b UU Hak Tanggungan, maka pengecualian atau larangan bagi penerima kuasa untuk mensubstitusikan kuasa berasal dari UU Hak Tanggungan sendiri, yang menentukan larangan bagi pemberi kuasa untuk menyatakan adanya kewenangan bagi penerima kuasa untuk mensubstitusikan kuasa tersebut kepada orang lain. Disinilah dapat dibuktikan bahwa terdapat keterbatasan dalam menerapkan asas kebebasan berkontrak setelah berlakunya UU No. 4 Th. 1996. Hal ini kemudian didukung pula dengan Pasal 1320 ayat (4) B.W. menentukan bahwa isi perjanjian harus memuat sebab yang halal, jika dalam perjanjian memuat kausa yang dilarang maka perjanjian tersebut menjadi tidak sah, berdasarkan Pasal 1337 B.W. sebab yang dilarang tersebut adalah jika dilarang oleh Undang Undang, kesusilaan atau

ketertiban umum. Oleh karena adanya larangan berdasarkan UU No. 4 Th. 1996 untuk memuat hak substitusi didalam SKMHT maka kuasa tersebut diberikan tanpa menyatakan kewenangan untuk mensubstitusikan kuasa.

2.2. Kekuatan Hukum Memori Penjelasan Undang Undang.

Telah dipahami bersama bahwa dalam Pasal 15 ayat (1) huruf b UU Hak Tanggungan terdapat larangan didalam SKMHT untuk memuat bahwa kuasa tersebut diberikan dengan hak substitusi. Selanjutnya jika SKMHT dibuat dengan tidak diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan atau pemegang hak atas tanah tidak menghadap kepada Notaris atau PPAT. jadi penghadapnya adalah orang lain yang bertindak selaku kuasa dari untuk dan atas nama pemegang hak atas tanah berdasarkan Surat Kuasa untuk Menjaminkan atau surat kuasa yang sejenis untuk menjaminkan atau berdasarkan SKMHT yang dibuat mendahului, maka yang demikian kuasa-kuasa tersebut telah mengandung hak substitusi. kemudian dipergunakan oleh penerima kuasa tersebut untuk membuat SKMHT dihadapan Pejabat. Akibat hukumnya jika SKMHT memuat hak substitusi. berdasarkan memori penjelasan Pasal 15 ayat (1) UU Hak Tanggungan adalah surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat APHT apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh

pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan yang dimaksud diatas. Jadi UU Hak Tanggungan hanya mengenal satu lembaga kuasa saja yaitu SKMHT dengan tidak memuat hak substitusi.

Disini Undang Undang tidak menyatakan sanksinya jika larangan yang terdapat pada Pasal 15 ayat (1) huruf b tersebut dilanggar, akan tetapi sanksi tersebut telah dinyatakan dan diatur dalam memori penjelasan Undang Undang. Jika ditelaah lebih jauh memori penjelasan Undang Undang telah memberikan aturan tambahan atau lebih dan telah memberikan ketentuan baru dari Undang Undang yang dijelaskan oleh memori penjelasan tersebut. Seharusnya memori penjelasan Undang Undang tidak boleh memberikan aturan tambahan atau membuat ketentuan baru diluar pasal-pasal dari Undang Undang yang dijelaskannya. Dan apabila dalam memori penjelasan UU Hak Tanggungan terdapat penjelasan yang bertentangan dengan atau merupakan ketentuan tambahan dari UU Hak Tanggungan itu, maka menurut Prof. DR. Sutan Remy Sjahdeini, S.H. penjelasan yang bertentangan dengan atau merupakan ketentuan tambahan itu boleh diabaikan. Ini berarti memori penjelasan Pasal 15 ayat (1) UU Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa terhadap SKMHT yang memuat hak substitusi menjadi batal demi hukum, dapat diabaikan. Artinya sekalipun kuasa tersebut memuat hak atau kewenangan untuk mensubstitusikan kuasa, maka kuasa tersebut tidak menjadi

batal demi hukum, mengingat akibat hukum dari larangan tersebut tidak terdapat pada pasal dari UU Hak Tanggungan, melainkan terdapat pada memori penjelasan UU Hak Tanggungan.

Didalam Memori Penjelasan suatu undang-undang tidak mengikat secara hukum karena suatu undang-undang berlaku dan mengikat sekalipun seandainya telah dikeluarkan tanpa diikuti Memori Penjelasan. Sebaliknya, suatu Memori Penjelasan dari Undang-undang tidak mempunyai kekuatan hukum tanpa adanya Undang-undang (yang dijelaskan oleh Memori Penjelasan tersebut).¹²

Meskipun memori penjelasan dari suatu Undang Undang tidak mengikat secara hukum dan terdapat keyakinan bahwa penjelasan yang bertentangan dengan atau merupakan ketentuan tambahan dari Undang Undang yang dijelaskan itu boleh diabaikan, ternyata didalam praktek kenotariatan memori penjelasan Pasal 15 ayat (1) UU Hak Tanggungan tersebut tetap dipatuhi yaitu agar SKMHT tidak memuat hak substitusi. Dipatuhinya ketentuan memori penjelasan tersebut semata-mata untuk memenuhi sifat kehati-hatian saja dalam membuat akta otentik dihadapan Notaris maupun PPAT. Karena jika tidak mengindahkan ketentuan dalam memori penjelasan dimaksud, maka para profesi tersebut nantinya akan kesulitan menghadapi pihak lain atau penyidik yang tidak mengerti atau memiliki pengetahuan yang minimalis mengenai esensi pemberlakuan memori penjelasan

¹² Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuang-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999, h. 55.

dari suatu Undang Undang. Karena banyak masyarakat berpendapat dan mengartikan bahwa memori penjelasan memiliki kekuatan hukum sama dengan Undang-undang yang dijelaskan.

Disini tidak ditemukan apa maksud dan dengan alasan apakah Undang Undang membuat ketentuan bahwa SKMHT diberikan dengan tidak memuat hak substitusi. Jika memang hal yang demikian wajib untuk dipenuhi, maka seharusnya akibat hukum yang diterima jika ketentuan tersebut dilanggar adalah dapat berupa batal demi hukum atau dapat dituntut pembatalannya. Dengan akibat hukum yang seperti itu maka harus diperhatikan maksud Undang Undang mengadakan syarat wajib tersebut. jika maksudnya untuk memberikan perlindungan kepada kepentingan umum, maka dapat diterima bahwa akibat hukumnya adalah batal demi hukum. Dan apabila syarat tersebut bermaksud untuk melindungi kepentingan pemberi kuasa atau pemberi Hak Tanggungan, maka diserahkan kepada yang bersangkutan untuk menilai sendiri apakah kepentingannya dilanggar sehingga menimbulkan kerugian dan jika terjadi yang demikian maka pemberi kuasa dapat mengajukan tuntutan agar kuasa tersebut dibatalkan.

3. Kendala Dalam Praktek Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dengan Adanya Pembatasan Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak.

Setelah perjanjian kredit atau perjanjian obligatoir lahir maka pemegang hak atas tanah dapat membuat SKMHT. Hal ini akan menjadi mudah jika pemilik jaminan berada di wilayah Indonesia saat membuat SKMHT baik dihadapan Notaris maupun PPAT. Jika keberadaan tanahnya diluar kabupaten/kotamadya dari domisili pemegang hak atas tanah atau pemberi kuasa, maka SKMHT dapat dibuat dihadapan Notaris. Mengingat Notaris dapat membuat akta di wilayah kerjanya dimana akta tersebut berlaku dan tidak membatasi wewenang Notaris dan dapat dipergunakan terhadap tanah-tanah diluar wilayah kerjanya. hal ini berbeda dengan kewenangan PPAT yang wewenang untuk membuat akta dibatasi pada daerah kerjanya yaitu meliputi wilayah kabupaten/kotamadya dimana objek hak atas tanah berada. Jika tanahnya berada didalam wilayah kabupaten/kotamadya dimana pemegang hak atas tanah berdomisili maka SKMHT dapat dibuat dihadapan Notaris atau PPAT, untuk Notaris keberadaannya hanya dapat ditemukan diwilayah tertentu saja. sedangkan PPAT keberadaannya dapat ditemukan hingga wilayah kecamatan. Pemberian wewenang tambahan kepada PPAT ini menurut penjelasan umum angka 7 alinea 3 UU Hak Tanggungan adalah dalam rangka memudahkan

pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan hingga tingkat kecamatan.

Bagi pemegang hak atas tanah yang sedang berada diluar wilayah Indonesia, maka sesudah perjanjian obligatoir dibuat, dapat langsung membuat SKMHT sebagai perjanjian aksesoirnya, akan tetapi Undang Undang tidak mengatur kepada siapakah wewenangan membuat SKMHT diluar wilayah Indonesia diberikan. Dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 4 Th. 1996 dinyatakan bahwa SKMHT hanya dapat dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT, tentu saja Notaris dan PPAT yang wilayah kerjanya meliputi wilayah Republik Indonesia. Jika dalam Undang Undang Hak Tanggungan mengatur SKMHT dibuat dengan akta otentik selain yang dibuat dihadapan Notaris atau PPAT, maka berdasarkan ketentuan Pasal 17 Consulaire Wet (Lembaran Negara Tahun 1871 Nomor: 207) maka pejabat konsulair yang ditunjuk oleh pemerintah berhak didalam daerah jabatannya menjalankan pekerjaan-pekerjaan yang oleh Undang Undang ditugaskan kepada Notaris bagi kepentingan para warga negara Indonesia yang berada dalam daerah jabatannya.

Oleh karena UU Hak Tanggungan tidak mengatur mengenai kewenangan pejabat konsulair tersebut, maka seharusnya dapat dibuat Surat Kuasa untuk Menjaminkan atau Surat Kuasa yang sejenis untuk menjaminkan dengan memuat

hak substitusi yang dibuat dihadapan pejabat konsulair tersebut, yang dibuat di luar wilayah Indonesia sebelum atau sesudah lahirnya perjanjian obligatoir. dengan atau tanpa turut menghadap pihak kreditor atau bank atau kuasanya selaku penerima kuasa. Kemudian Surat Kuasa untuk Menjaminkan tersebut dipergunakan sebagai dasar pembuatan SKMHT dihadapan Notaris atau PPAT yang berada di Indonesia. Akan tetapi berdasarkan penjelasan Pasal 15 ayat (1) UU No. 4 Th. 1996 dinyatakan bahwa SKMHT harus diberikan langsung juga harus dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, jadi disini pemegang hak atas tanah harus hadir sendiri bukan melalui kuasanya. Hal ini dilakukan dalam rangka penerapan ketentuan larangan memuat hak substitusi didalam SKMHT. Jadi sekalipun Surat Kuasa untuk Menjaminkan yang memuat hak substitusi tersebut dibuat dihadapan pejabat umum yang dibuat baik sebelum maupun sesudah perjanjian obligatoir, yang dipergunakan sebagai dasar pembuatan SKMHT maka kuasa tersebut tidak berlaku, meskipun memenuhi syarat keotentikannya.

4. Status Hukum Surat Kuasa untuk Menjaminkan Yang Telah Dibuat Sebelum atau Setelah Berlakunya UU Hak Tanggungan.

Pada masa peralihan berlakunya UU Hak Tanggungan yaitu pada tanggal 9 April 1996 maka perlu diatur mengenai status hukum Surat Kuasa untuk

Menjaminkan yang telah dibuat sebelum atau sesudah berlakunya UU Hak Tanggungan, maksudnya adalah agar kuasa tersebut sesuai dengan tujuannya yaitu untuk membebaskan hak jaminan atas hak atas tanah dan mampu memberi kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Ketentuan Peralihan UU No. 4 Th. 1996 pada Bab VIII Pasal 24 ayat (3) telah mengatur mengenai status hukum SKMH yang telah dibuat sebelum berlakunya UU Hak Tanggungan, ditentukan bahwa SKMH tersebut dapat dipergunakan sebagai SKMHT dalam jangka waktu enam (6) bulan terhitung sejak berlakunya UU Hak Tanggungan, dengan mengingat ketentuan Pasal 15 ayat (5) yang mengatur jangka waktu berlakunya SKMHT untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam PMNA/KBPN No. 4 Th. 1996. Pengertian SKMH tersebut dalam penjelasan Pasal 24 ayat (3) adalah meliputi surat kuasa untuk menjaminkan hak atas tanah, oleh karena itu surat kuasa tersebut tidak harus bernama SKMH saja akan tetapi dapat dengan nama lain, termasuk dengan nama Surat Kuasa untuk Menjaminkan. Yang terpenting adalah isinya meliputi pemberian kuasa untuk membebaskan jaminan yang memiliki ciri-ciri seperti hipotik, seperti memberikan hak preferent bagi penerima jaminan.

Mengenai blangko sesuai bentuk SKMHT telah ditentukan mulai berlaku sejak tanggal 1 Agustus 1996. Sedangkan pembuatan SKMHT untuk jangka waktu

sejak berlakunya UU Hak Tanggungan yaitu tanggal 9 April 1996 sampai dengan sebelum tanggal 1 Agustus 1996 tersebut, dengan mencontoh bentuk sebagaimana dimaksud dalam Lampiran I dari PMNA/KBPN No. 3 Th. 1996. Pemberlakuan ketentuan-ketentuan sebagaimana dalam UU Hak Tanggungan beserta peraturan pelaksanaannya, ternyata dilapangan informasi tersebut tidak cepat diketahui oleh masyarakat luas maupun praktisi hukum disebabkan faktor komunikasi. Oleh karena itu setelah berlakunya UU Hak Tanggungan masih dijumpai pembuatan Surat Kuasa untuk Menjaminkan, SKMH, Surat Kuasa Membebankan Creditverband. Mengenai hal tersebut telah diatur ketentuan peralihan untuk mengatasi kesenjangan komunikasi, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 ayat (3) PMNA/KBPN No. 3 Th. 1996 bahwa terhadap kuasa-kuasa untuk menjaminkan hak atas tanah yang terlanjur dibuat sesudah berlakunya UU Hak Tanggungan dan sebelum tanggal 1 Juni 1996, sepanjang mengenai kuasa membebankan hak jaminan, maka berlaku sebagai SKMHT dan dapat dipergunakan sebagai dasar pembuatan APHT dengan mengindahkan ketentuan dalam Pasal 15 UU Hak Tanggungan, setelah lewat masa peralihan maka kuasa tersebut tidak dapat dipergunakan untuk membebankan hak tanggungan, karena sudah wajib untuk menggunakan blanko yang telah ditentukan dan sesuai dengan ketentuan dalam UU Hak Tanggungan.



BAB IV

PENUTUP

B A B I V

P E N U T U P

Kesimpulan

- a. Setelah berlakunya UU Hak Tanggungan surat kuasa yang dapat dibuat oleh pemegang hak atas tanah (Penjamin) untuk memberikan kewenangan menjaminkan dalam rangka memperoleh kredit dari bank adalah SKMHT yang oleh Penjamin diberikan langsung kepada bank, jadi bukan kepada debitur yang kemudian disubstitusikan kepada bank, hal ini karena ketentuan larangan memuat kuasa substitusi dalam SKMHT. Berdasarkan penjelasan umum angka 7 alinea 3 UU Hak Tanggungan SKMHT tersebut dibuat dalam bentuk akta otentik dihadapan Notaris atau PPAT. Kreditor atau bank sebagai penerima kuasa akan mempergunakan kuasa tersebut untuk membebankan hak tanggungan pada hak atas tanah sebagai jaminan melalui APHT.
- b. Ketentuan larangan memuat kuasa substitusi dalam SKMHT adalah bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak, karena berdasarkan asas kebebasan berkontrak pemberi kuasa atau Penjamin bebas untuk menyatakan didalam kuasanya bahwa kuasa tersebut diberikan dengan kewenangan atau hak bagi penerima kuasa untuk mensubstitusikan kuasa kepada orang lain, dan apabila

Penjamin tidak menghendaki pemindahan kuasa, yang dinyatakan secara tegas atau disimpulkan dari sikap dan pebuatannya. maka penerima kuasa tidak dapat mensubstitusi kuasa tersebut. Akan tetapi dalam ketentuan UU Hak Tanggungan pengecualian atau larangan bagi penerima kuasa untuk mensubstitusikan kuasa berasal dari UU Hak Tanggungan, hal tersebut bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak.

Dalam praktek Penjamin hanya dapat membuat SKMHT yang diberikan kepada kreditor atau bank sebagai penerima kuasa. karena apabila kuasa tersebut diberikan kepada pihak lain/debitor dan kemudian disubstitusi kepada kreditor atau bank maka yang demikian telah bertentangan dengan Pasal 15 ayat (1) huruf b UU Hak Tanggungan mengenai larangan memuat kuasa substitusi didalam SKMHT.

Saran

- a. Memberikan referensi kepada Pemerintah dan Dewan Perwakilan Rakyat bahwa pada setiap proses pembentukan Undang Undang yang didalamnya memuat ketentuan mengenai perjanjian, perlu memperhatikan dan menerapkan asas-asas hukum perjanjian khususnya asas kebebasan berkontrak. terutama mengedepankan asas tersebut pada UU Hak Tanggungan yang berkaitan dengan

- kebebasan berkontrak bagi pemegang hak atas tanah selaku pemberi kuasa dengan kreditor atau bank dalam membuat SKMHT.
- b. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat pada umumnya dan dunia usaha serta perbankan pada khususnya maka perlu dibuat ketentuan tentang bentuk Surat Kuasa untuk Menjaminkan atau surat kuasa yang sejenis untuk menjaminkan sebagai dasar pembuatan SKMHT. Dan untuk memenuhi sifat otentiknya maka bentuknya harus ditetapkan pula dengan suatu peraturan seperti yang disyaratkan Pasal 1868 B.W., yaitu dimasukkan dalam PMNA/KBPN No. 3 Th. 1996. atau dapat pula dimasukkan dalam peraturan perundang-undangan maupun Peraturan Pemerintah atau peraturan lain dibawahnya sehingga merupakan bagian dari hukum pertanahan.



DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR BACAAN

BUKU

- Adjie, Habib. *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Badruzaman, Mariam Darus, dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Lubis. M. Solly, *Landasan dan Tehnik Perundang-undangan*, Alumni, Bandung, 1977.
- Satrio, J., *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku II*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Simanjuntak, P.N.H., *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- Sjahdeini, Sutan Remy, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993.
- Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999.
- Subekti, R., *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*, (ditulis kembali oleh Johannes Gunawan), Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Subekti. *Pokok Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, 1993.

Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1996.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Burgerlijk Wetboek (Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia):

Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement Staatsblad Tahun 1860 Nomor : 3);

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok
Agraria:

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah
Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3
Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan,
Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan
Sertipikat Hak Tanggungan;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4
Tahun 1996 tentang Penjelasan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa

Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit

Tertentu:

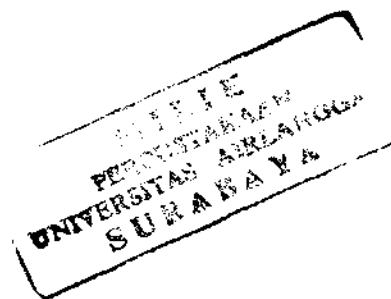
LAIN-LAIN

Wawancara dengan salah satu Notaris / PPAT di Surabaya. 11 Agustus 2003 - Bapak Wahyudi Suyanto, S.H.

Budi Harsono. *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Diskusi Intensif Satu Hari UU Hak Tanggungan Permasalahan dan Pemecahan, Pusat Pendidikan Berkelanjutan Universitas Kristen Petra. Makalah. Surabaya. 1 Juli 1996.

Yudo Paripurno. *Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Sebelum Dan Sesudah Berlakunya Undang Undang Hak Tanggungan*, Seminar Nasional Menyongsong berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan. Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada bersama Ikatan Notaris Indonesia (INI) Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta. Makalah. Yogyakarta. 25 Maret 1996.

Wahyudi Suyanto, *Surat Kuasa Untuk Mewakili Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hukum Hak Tanggungan Dan Permasalahannya*, Makalah dalam mata kuliah Hukum Jaminan.





LAMPIRAN

Nomor : .-

PERJANJIAN PENGAKUAN HUTANG.

-- Pada hari ini, . tanggal

-- Menghadap kepada saya, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, dengan dihadiri oleh saksi yang saya, Notaris telah kenal dan yang akan disebutkan pada akhir akta ini :

1. . Swasta.

-- Menurut keterangannya dalam hal ini dibantu dan mendapat persetujuan dari isteri satu-satunya, yang turut pula menghadap kepada saya, Notaris, yaitu :

Swasta.

-- keduanya bertempat tinggal di Kabupaten Sidoarjo, Kecamatan Sukodono, Desa Panjunan, Rw. 03, Rt. 10, Dusun Babatan.

-- Yang untuk sementara ini keduanya berada di Surabaya.

--- (Selanjutnya dalam akta ini disebut "PEMINJAM") ---

2. a. . Sarjana Hukum.

Pejabat Bagian Hukum pada Perseroan Terbatas Cabang Surabaya, bertempat tinggal di Surabaya.

b. .

Pejabat Bagian Pemasaran pada Perseroan Terbatas Cabang Surabaya, bertempat tinggal di Surabaya.

Menurut keterangan mereka dalam hal ini

Bersama-sama bertindak berdasarkan Surat Kuasa yang dibuat dibawah tangan, bermeterei cukur, tanggal

, Nomor :

, yang untuk keperluan ini asli surat tersebut dilekatkan pada minuta akta ini dan berkaitan dengan Surat kuasa yang dibuat dibawah tangan, bermeterei cukur, tertanggal

, Nomor :, yang untuk

keperluan ini foto kopi surat kuasa tersebut dilekatkan pada minuta akta ini,, sebagai kuasa dari dan oleh karena itu mereka bersama-sama bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas

.. berkedudukan di Jakarta

dan/atau melalui Cabangnya di Surabaya,

(Selanjutnya dalam akta ini disebut "**BANK**")

3. .. Swasta

-- Menurut keterangannya dalam hal ini dibantu dan mendapat persetujuan dari isteri satu-satunya yang turut pula menghadap kepada saya, Notaris yaitu

.. Swasta:

-- Keduanya bertempat tinggal di Kabupaten Sidoarjo, Kecamatan Wonorejo, Desa Sawocangkring, Lumbang, RT. 17, RW. 03.

-- Yang untuk sementara ini keduanya berada di Surabaya,

(Selanjutnya dalam akta ini disebut "**PENJAMIN**")

-- Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris --
-- Para penghadap masing-masing bertindak dalam kedudukan kedudukannya seperti tersebut diatas menerangkan terlebih dahulu :
-- Bahwa PEMINJAM untuk keperluan usahanya telah mengajukan permohonan kepada BANK untuk memperoleh pinjaman yang akan disebut :
-- Bahwa atas permohonan tersebut BANK telah menerima dan menyetujui untuk memberikan pinjaman kepada PEMINJAM sampai jumlah setinggi-tingginya Rp 2.700.000.000.00 (dua milyar tujuh ratus juta rupiah) dalam bentuk :
a. Pinjaman Rekening Koran (P.R.K) sampai jumlah setinggi-tingginya Rp 1.100.000.000.00 (satu milyar seratus juta rupiah).
-- Pinjaman tersebut dalam jangka waktu berlakunya perjanjian ini dapat ditarik atau dicairkan berulang oleh PEMINJAM.
-- Bilamana karena satu dan lain hal PEMINJAM telah mencairkan seluruhnya atau sebagian dari pinjaman ini dan kemudian membayar seluruh Pinjamannya yang timbul berdasarkan perjanjian ini sedangkan jangka waktu pemberian pinjaman ini belum berakhir, maka PEMINJAM dapat menarik atau mencairkan kembali pinjaman ini hingga waktu berlakunya perjanjian ini, kecuali bila BANK berpendapat bahwa pinjaman yang diberikan kepada PEMINJAM berdasarkan akta ini tidak dapat diberikan kembali oleh BANK.
b. Pinjaman Promes Berulang (P.P.B) sampai jumlah

setinggi-tingginya Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

Pinjaman tersebut dalam jangka waktu berlakunya perjanjian ini dapat ditarik sekaligus atau secara bertahap dengan memberitahukan dua (2) hari sebelumnya oleh PEMINJAM pada BANK mengenai jumlah yang akan ditarik dengan ketentuan bahwa bila dilakukan bertahap tiap penarikan tidak akan melebihi jumlah fasilitas ini.

Bilamana setelah atau sebelum maksimum fasilitas tersebut diatas telah ditarik, PEMINJAM melakukan pembayaran atas hutangnya PEMINJAM dapat mendisposisi (menarik) kembali jumlah fasilitas yang berdasarkan perjanjian ini hingga maksimum fasilitas tersebut, demikian tanpa mengurangi hak BANK untuk menurunkan jumlah maksimum fasilitas setiap waktu dan dengan syarat-syarat bahwa dalam jangka waktu satu (1) bulan sebelum perjanjian ini berakhir PEMINJAM tidak akan lagi menarik jumlah yang berdasarkan perjanjian ini, kecuali bila sebelumnya telah disetujui oleh BANK untuk memperpanjang/memperbaharui perjanjian ini, kecuali bila BANK berpendapat bahwa pinjaman yang diberikan kepada PEMINJAM berdasarkan akta ini tidak dapat diberikan kembali oleh BANK.

c. Pinjaman Berjangka (P.B) sampai jumlah sebesar Rp 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dengan kewajiban PEMINJAM mengangsur sebanyak tiga puluh enam (36) kali angsuran bulanan, tiap-tiap angsuran pinjaman terdiri dari pinjaman pokok dan

Bank. Fasilitas Pinjaman Berjangka (P.B.) ini akan
-- dipergunakan oleh PEMINJAM untuk keperluan pembelian
mesin, yang oleh BANK jumlah pinjaman tersebut akan
dicairkan melalui rekening PEMINJAM. --
-- Untuk menarik Pinjaman Berjangka (P.B.) ini -----
PEMINJAM berkewajiban kepada BANK untuk : -----
1. Menunjukkan invoice atau kontrak pembelian mesin-
baru, dengan pembiayaan dari BANK sebesar delapan
puluh (80 %) persen dari nilai mesin yang dibeli.
2. Menyerahkan laporan sales, laporan rugi atau laba
perusahaan, dan laporan stock barang per enam (6)
bulan. -----
-- PEMINJAM hanya dapat menarik Pinjaman Berjangka
(P.B.) tersebut selambat-lambatnya enam (6) bulan --
sejak ditandatanganinya akta ini, apabila PEMINJAM --
tidak menarik fasilitas pinjaman dalam jangka waktu
tersebut, maka fasilitas tersebut akan menjadi -----
hangus dan tidak dapat ditarik. -----
-- Pembayaran angsuran tersebut dilakukan dengan ---
cara melakukan pemotongan langsung dari jumlah ----
rekening PEMINJAM yang ada pada BANK dan untuk hal --
itu BANK diberi kuasa oleh PEMINJAM untuk mendebet
Rekening PEMINJAM yang akan dibuktikan dengan nota --
debit. -----
-- Apabila saldo Rekening PEMINJAM ternyata tidak --
mencukupi pembayaran angsuran tersebut dan PEMINJAM --
tidak melakukan pembayaran secara tunai, maka -----
PEMINJAM dianggap telah lalai dan untuk lewatnya --
waktu tiga merupakan bukti yang sah akan -----

kelalaiannya PEMINJAM, dan oleh karena itu --
pembulatan secara berkala/berkala tidak diperlukan --
lagi, sehingga PEMINJAM lebih lanjut menyetujui --
segala ketentuan-ketentuan yang berlaku pada BANK, --
-- PEMINJAM dan BANK menyatakan bahwa mereka telah --
mengerti apa yang dimaksud dengan Pinjaman --
Rekening Koran (P.R.K), Pinjaman Promes Berulang --
(P.P.B) dan Pinjaman Berjangka (P.B) sehingga --
tidak diperlukan uraian lebih jelas lagi dalam akta --
ini. -----

-- Satu dan lain hal semata-mata menurut pertimbangan --
BANK dan yang sedemikian tidak mengurangi hak dari BANK --
untuk menolak permintaan penarikan/pencairan pinjaman --
atau menurunkan jumlah pinjaman ini setiap waktu tanpa --
BANK harus memberitahukan alasan penolakan -----
penarikan/pencairan pinjaman atau penurunan jumlah ----
pinjaman tersebut. -----

Keputusan BANK mengenai hal dimaksud mengikat PEMINJAM,
sehingga dengan akta ini PEMINJAM menyatakan melepaskan
haknya untuk menuntut BANK dengan cara atau dalam ----
bentuk apapun juga tanpa kecuali, termasuk namun tidak--
terbatas pada tuntutan ganti rugi. -----

-- Selanjutnya para pihak dengan bertindak seperti--
tersebut menerangkan bahwa perjanjian pengakuan hutang--
ini dilakukan dengan syarat syarat atau ketentuan-----
ketentuan berikut ini : -----

PASAL 1 -----

1. BANK dengan ini mengikatkan diri untuk memberikan --
pinjaman kepada PEMINJAM sebagaimana diuraikan ----
diatas, dengan ketentuan bahwa BANK setiap waktu --

berhak untuk menyesuaikan jumlah pinjaman yang diberikan dengan jaminan yang disediakan oleh PEMINJAM dan/atau PENJAMIN satu dan lain semaksimal menurut pertimbangan BANK.

-- PEMINJAM menerima pengikatan dari BANK tersebut dan dengan ini mengikat diri pula untuk melunasi pinjaman yang diberikan oleh BANK berikut segala kewajiban yang timbul dari adanya pinjaman dimaksud.

2. Perjanjian ini berlaku :

- a. untuk fasilitas Pinjaman Rekening Koran (P.R.K) - sejak tanggal empat (4) Maret (2003) dua ribu tiga dan diadakan untuk jangka waktu duabelas (12) bulan lamanya dan karenanya akan berakhir/harus sudah dibayar lunas selambat-lambatnya pada tanggal empat (4) Maret (2004) dua ribu empat.
- b. untuk fasilitas Pinjaman Promes Berulang (P.P.B)- sejak tanggal empat (4) Maret (2003) dua ribu tiga dan diadakan untuk jangka waktu duabelas (12) bulan lamanya dan karenanya akan berakhir/harus sudah dibayar lunas selambat-lambatnya pada tanggal empat (4) Maret (2004) duaribu empat.
- c. untuk fasilitas Pinjaman Berjangka (P.B) sejak tanggal empat (4) Maret (2003) dua ribu tiga dan diadakan untuk jangka waktu tiga puluh enam (36) bulan lamanya terhitung sejak tanggal penarikan oleh PEMINJAM.

3. Pelunasan tersebut meliputi Hutang Pokok, Bunga Provisi dan denda serta biaya-biaya lainnya.

4. Untuk Pinjaman Rekening Koran (P.R.K) dan Pinjaman Promes Berulang (P.P.B) atas Permintaan PEMINJAM dan dengan persetujuan BANK nama dan lakunya dan jaminan-jamin dapat dipergunakan untuk jangka waktu dan sampai jumlah serta dengan syarat yang kemudian akan ditetapkan oleh BANK, -----
5. Apabila jangka waktu perjanjian ini berakhir dan diperpanjangnya disetujui oleh BANK, akan tetapi ----- belum dilanda tangani PEMINJAM, sedangkan pinjaman tersebut masih dipergunakan, maka PEMINJAM dikenakan suku bunga sebesar empat (4 %) persen perbulan ----- (p.m.) atau yang besarnya akan ditetapkan oleh BANK berdasarkan kondisi pasar pada waktu itu, -----
6. Penarikan dan/atau penggunaan pinjaman yang melebihi fasilitas dikenakan denda sebesar empat (4 %) persen perbulan (p.m.) atau yang besarnya akan ditetapkan oleh BANK berdasarkan kondisi pasar pada waktu itu, dihitung dari kelebihan penggunaannya, -----

PASAL 2

Penarikan (disposisi) jumlah uang oleh PEMINJAM untuk fasilitas pinjaman dalam bentuk Pinjaman Rekening Koran (P.R.K), Pinjaman Promes Berulang (P.P.B) dan Pinjaman Berjangka (P.B) tersebut dilakukan melalui rekening koran PEMINJAM yang ada pada BANK dengan menandatangani dan memberikan cheque, giro-bilyet, surat aksep atau surat perintah membebanan/pendebetan rekening koran PEMINJAM kepada BANK dan bilamana BANK menghendaknya bunga-bunga yang wajib dibayar PEMINJAM atas penarikan pinjaman oleh BANK sewaktu-waktu dapat dicantumkan dalam jumlah aksep

bersangkutan atau dalam akses tersendiri.

PASAL 3

Atas pinjaman yang diberikan tersebut, PEMINJAM diwajibkan membayar :

1. Bunga :

a. Untuk fasilitas Pinjaman Rekening Koran (P.R.K) maupun fasilitas Pinjaman Promes Berulang (P.P.B) sebesar delapan belas (18 %) persen per tahun (p.a) dari jumlah pemakaian.

Bunga tersebut akan diperhitungkan berdasarkan faktor tiga ratus enam puluh (360) hari setahun dari jumlah hari-hari yang benar benar berlaku, dihitung dari hari kehari dan dibayar selambat lambatnya :

a.1. Untuk fasilitas Pinjaman Rekening Koran (P.R.K) dibayar pada setiap tanggal lima (5) dari bulan yang bersangkutan dan untuk pertama kali pada tanggal lima (5) Maret (2003) dua ribu tiga.

a.2. Untuk fasilitas Pinjaman Promes Berulang (P.P.B) dibayar pada setiap tanggal satu (1) dari bulan yang bersangkutan dan untuk pertama kalinya pada tanggal satu (1) April (2003) dua ribu tiga.

b. Untuk fasilitas Pinjaman Berjangka (P.B) sebesar delapan belas (18 %) persen per tahun (p.a) dari jumlah pemakaian yang dibayar bersama angsuran pokok.

Atas kelalaian pembayaran seluruh maupun sebagian jumlah hutang, baik terhadap hutang pokok, bunga dan

biaya-biaya lain yang timbul berdasarkan perjanjian ini dan/atau sebagaimana diatur dalam perjanjian ini yang dibuat dibawah tangan yang berkaitan dengan perjanjian ini, maka BANK berhak mengenakan denda dan bunga yang wajib dibayar dengan seketika dan sekaligus oleh PEMINJAM, yang besarnya akan ditetapkan oleh BANK berdasarkan kondisi pasar pada waktu itu, yang dihitung dari setiap jumlah yang terlambat dibayar, terhitung sejak keterlambatan itu terjadi, yang mana perhitungan denda bunga mutatis mutandis berlaku terhadap perhitungan bunga pinjaman.

2. Provisi atas fasilitas pinjaman dimaksud diatas sebesar nol koma lima (0.5 %) persen untuk jangka waktu pinjaman.

-- Untuk Pinjaman Rekening Koran (P.R.K.) dan Pinjaman Promes Berulang (P.P.B.) dipungut oleh BANK selambat-lambatnya pada waktu penandatanganan akta ini dan pada waktu perpanjangan akad pinjaman tersebut, sedangkan untuk Pinjaman Berjangka (P.B.) akan dibebankan pada saat pencairan.

3. Biaya-biaya :

i. Biaya Administrasi sebesar Rp 500.000,00 (limaratus ribu rupiah) dipungut dimuka.

ii. Biaya administrasi penghapusan pinjaman :
PEMINJAM berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar biaya sebesar Rp 50.000,00 (limaluluh ribu rupiah) yang harus dibayarkan pada tanggal berakhirnya perjanjian ini atau pada saat

dilakukan pembayaran penuh dari hutang pokok, --
bunga, provisi, denda dan biaya-biaya lain yang --
menjadi beban PEMINJAM berdasarkan perjanjian --
ini. -----
iii. Segala biaya yang dikeluarkan karena pembuatan --
dan pelaksanaan perjanjian ini dan perjanjian --
jaminan serta dokumen lain yang harus dibuat --
berkenaan dengan perjanjian ini termasuk -----
commitment fee. -----
-- PEMINJAM menyetujui bilamana nanti pada waktunya --
ternyata timbul biaya-biaya lain yang berkenaan ----
dengan peraturan atau kebijaksanaan Pemerintah ----
dan/atau Bank Indonesia, perubahan moneter (gejolak-
moneter), timbulnya situasi keuangan di dalam maupun
di luar negeri yang mengakibatkan kenaikan biaya bagi
BANK termasuk namun tidak terbatas pada hal-hal ----
berkenaan dengan penyediaan dana atau dana cadangan,
atau hal-hal yang berkenaan dengan pembebanan -----
pajak-pajak maupun biaya-biaya lain tanpa kecuali --
sepanjang biaya-biaya tersebut mengakibatkan -----
timbulnya kenaikan biaya bagi BANK, maka PEMINJAM --
dengan ini menyatakan mengikatkan diri dan -----
menyetujui pembebanan biaya-biaya dimaksud, tanpa --
diperlukan persetujuan maupun pemberitahuan tertulis
terlebih dahulu dari BANK. -----
-- Seluruh biaya dimaksud dalam Pasal ini menjadi --
beban dan harus dibayar oleh PEMINJAM dan apabila --
BANK telah membayarkan biaya tersebut, maka BANK ---
dengan ini diberi kuasa oleh PEMINJAM untuk -----
menggambil pengembalian/penggantian jumlah-jumlah ---

biaya tersebut dengan mendebet rekening PEMINJAM yang ada pada BANK, atau sebaliknya tidaknya mendebet biaya-biaya tersebut menjadi biaya yang harus dibayar oleh PEMINJAM. -----

-- Jumlah-jumlah kewajiban tersebut akan dibebankan oleh BANK ke dalam rekening PEMINJAM yang ada pada BANK dan/atau kartu proses dan/atau pembukuan yang dibuat oleh BANK, -----

-- BANK berhak untuk sewaktu-waktu mengubah besarnya bunga, provisi, biaya administrasi, denda dan biaya-biaya lain apapun tersebut diatas, perubahan tersebut akan diberitahukan oleh BANK kepada PEMINJAM, sehingga terhadap perubahan besarnya bunga, PEMINJAM menyetujui terhadap terjadinya perubahan jumlah angsuran. -----

PASAL 4 -----

-- Semua pengeluaran dan semua penerimaan PEMINJAM mengenai usahanya sedapat mungkin dilakukan dengan perantara BANK, dengan jalan dibayarkan kepada BANK atau dikirimkannya melalui BANK. -----

PASAL 5 -----

1. PEMINJAM berhak untuk sewaktu-waktu melakukan pembayaran dan/atau mengangsur pinjamannya kepada BANK di kantor BANK pada hari kerja dan jam kerja dengan mendapat tanda penerimaannya. -----

-- Bilamana sesuatu pembayaran yang wajib dilakukan PEMINJAM berdasarkan perjanjian ini jatuh pada hari bukan hari kerja (hari libur resmi di Indonesia atau hari lain yang ditentukan BANK INDONESIA), maka pembayaran tersebut wajib dilakukan pada hari kerja

- sebelum masa dimana Pembayaran wajib dilakukan.
2. Peluncuran pinjaman untuk fasilitas Pinjaman Rekening Koran (P.R.K) dan Pinjaman Proses Nonlancar (P.P.B) yang dilakukan oleh PEMINJAM sebelum jangka waktunya berakhir, maka PEMINJAM akan dikenakan denda sebesar satu (1 %) persen flat dari jumlah pinjaman yang diberikan, sedangkan untuk Pinjaman Berjangka (P.B) setelah pinjaman ini berlangsung selama duabelas (12) bulan maka PEMINJAM diperbolehkan melakukan :
 - a. Pembayaran sebagian dari pinjaman dengan maksimal sebanyak dua (2) kali pembayaran dalam setahun, dengan jumlah pembayaran minimum dua (2) kali angsuran bulanan, dan untuk ini PEMINJAM tidak dikenakan denda.
 - b. Pembayaran seluruh pinjaman sebelum jangka waktu perjanjian ini berakhir, maka PEMINJAM akan dikenakan denda sebesar dua (2 %) persen flat dari jumlah pembayaran.
 3. Semua pembayaran dan penarikan yang dilakukan oleh PEMINJAM akan dicatat dalam rekening koran/giro PEMINJAM yang ada pada BANK dan/atau kartu proses dan/atau pembukuan yang dibuat oleh BANK.
 4. Bilamana PEMINJAM dalam waktu limabelas (15) hari setelah menerima salinan/kutipan rekening koran/giro, tidak mengajukan keberatannya secara tertulis kepada BANK, maka PEMINJAM dianggap menyetujui atas segala yang tertulis dalam rekening-koran tersebut, dengan catatan bahwa setiap waktu BANK dapat mengadakan pembetulan pembetulan pada

melainkan kontrapasial tersebut dengan dibatasinya oleh segala bentuk kerugian berupa apapun bila ada hubungan korelasi tersebut dan PEMINJAM melepaskan haknya untuk menolak pembatalan yang dilakukan oleh BANK.

PASAL 6

PEMINJAM menyetujui bahwa pembuktian BANK selalu akan menjadi dasar untuk menyetakan jumlah jumlah yang terhutang oleh PEMINJAM pada BANK dan PEMINJAM melepaskan haknya untuk mengajukan keberatan atas pembuktian tersebut.

PASAL 7

PEMINJAM berkewajiban untuk mematuhi segala peraturan-peraturan serta kebiasaan BANK, baik peraturan yang sekarang sudah berlaku maupun yang akan diadakan dikemudian hari oleh BANK berkenaan dengan pinjaman yang dimaksud dalam akta ini.

PASAL 8

Menyimpang dari segala yang ditentukan dalam pasal 1 ayat 2 perjanjian ini akan berakhir dan BANK tanpa perlu memberitahukan maksudnya secara tertulis, menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus jumlah dari jumlah uang yang terhutang oleh PEMINJAM, baik karena pinjaman pokok, bunga, provisi dan biaya-biaya lainnya yang terhutang berdasarkan akta ini dan/atau perjanjian lainnya yang telah atau kemudian dibuat dengan PEMINJAM dan PEMINJAM dan/atau PENJAMIN melepaskan haknya untuk melakukan perlawanan/verset atau upaya hukum lain terhadap pelaksanaan eksekusi yang dikehendaki oleh BANK dan yang akan dilaksanakan oleh

- a. PEMINJAM tidak akan dianggap cukup apabila salah satu atau kewajiban yang ditentukan dalam alinea 1a dan/atau peraturan-peraturan yang lain dipingpongkan atau kreditor akan diberlakukan oleh BANK dan/atau selama dua (2) kali berturut-turut tidak dapat membayar bunga dan/atau angsuran, maka PEMINJAM berada dalam keadaan lalai. Kelalaian tersebut cukup dibuktikan dengan tidak dilaksanakannya salah satu kewajiban secara lalai dan pada waktunya dan karena karenanya juga tidak diperlukan lagi peringatan dengan surat jurni sita atau surat-surat lain yang berkekuatan demikian. -----
-- Demikian pula bila terjadi hilangnya kepercayaan BANK pada PEMINJAM yang tidak perlu dibuktikan dan tidak juga diperlukan alasan-alasannya semuanya atau pertimbangan BANK. -----
- b. PEMINJAM/PENJAMIN jatuh pailit atau mengajukan permohonan kepailitan atau karena dalam penganjutan atau meninggal dunia. -----
- c. PEMINJAM mendapat pengunduran pembayaran (surseance van betaling). -----
- d. Harta kekayaan PEMINJAM/PENJAMIN dikenakan sitaan. -----
- e. PEMINJAM/PENJAMIN karena apapun juga kehilangan haknya untuk mengurus sendiri harta kekayaannya. -----
- f. Ijin usaha PEMINJAM dicabut, baik untuk sementara maupun untuk seterusnya. -----
- g. Kekayaan PEMINJAM mundur sedemikian rupa sehingga semata-mata menurut pendapat BANK, PEMINJAM tidak dapat membayar pinjamannya lagi. -----

- h. Barang-barang yang diberikan sebagai jaminan pinjaman yang tersebut dalam akta ini disita oleh pihak lain, baik untuk sebagian maupun untuk seluruhnya.
- i. Terjadi peristiwa yang berada diluar kekuasaan dan kemampuan BANK (Force Majeure), antara lain keadaan krisis sebagai akibat dari perubahan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang moneter, satu dan lain semesta-mata menurut penetapan BANK.
- j. PEMINJAM tercantum dalam daftar kredit macet dan/atau daftar hitam (black list) yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia.
- k. PEMINJAM meniadak pembebanan biaya-biaya yang ditetapkan oleh BANK berkenaan dengan perubahan situasi ekonomi, moneter maupun karena timbulnya kenaikan biaya bagi BANK, atau karena hal-hal lain yang ditetapkan oleh BANK.
- Didalam hal terjadinya salah satu kejadian yang dimaksud, PEMINJAM dan/atau PENJAMIN telah melepaskan ketentuan yang termuat dalam pasal 1266 dan pasal 1267 Kitab Undang undang Hukum Perdata, sehingga pembatalan akta ini tidak diperlukan lagi suatu ketetapan, keputusan atau izin dari Pengadilan.

PASAL 9

-- Bilamana BANK menjalankan hak dan hak istimewanya yang timbul dari akta ini atau perubahannya kemudian, maka BANK berhak untuk menetapkan sendiri jumlah pinjaman PEMINJAM kepada BANK berdasarkan perjanjian ini, atau kemudian setelah diperbantang/diubah atau

karena alasan juga, baik karena pinjaman tidak bunga, provisi dan biaya-biaya lainnya yang besarnya akan dibukukan BANK dan menyalurkan hak dan/atau hak istimewa tersebut untuk mendapatkan kembali jumlah pinjaman PEMINJAM tersebut berikut bunga, provisi dan biaya-biaya yang berkenaan begitupun PEMINJAM berhak bila setelah jumlah pinjaman yang ditetapkan oleh BANK dilunasi seluruhnya ternyata bahwa pinjamannya PEMINJAM jumlahnya kurang dari yang ditetapkan oleh BANK untuk menerima kembali selisihnya dari BANK, akan tetapi tanpa BANK diwajibkan membayar kerugian apapun juga. -- Bilamana BANK menjalankan hak dan hak istimewanya yang timbul dari akta ini atau berubahannya kesediaan maka PEMINJAM/PENJAMIN wajib menyerahkan jaminan tersebut dalam keadaan kosong dan/atau terlepas dari pihak manapun guna kepentingan pembeli selambat-lambatnya empat belas (14) hari setelah BANK meminta kepada PEMINJAM/PENJAMIN, ----- Setiap hari kelambatan tidak diterahkannya jaminan tersebut PEMINJAM dan/atau PENJAMIN secara bersama-sama bertanggung jawab secara tanggung renteng (hoofdeliik) wajib membayar denda sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), jumlah denda tersebut harus dibayar seketika dan sekaligus ketika ditagih oleh BANK dengan tidak mengurangi hak BANK yang mendapat kuasa ----- berdasarkan akta ini, kuasa tersebut tidak dapat dihentikan sebelum tujuan kuasa tersebut tercapai dan dengan hak untuk memindahkan kuasa tersebut kepada pihak lain untuk dengan segala cara mengosongkan serta menguasai barang jaminan tersebut bilamana perlu -----

membuka halaman dan memusak kunci-kuncinya atau dengan
bertuan alat reparasi kegunaanya tersebut atau behaw
keleku dan tanggung jawab PEMINJAM.

PASAL 10

- PEMINJAM dengan ini berjanji dan mengikat diri :
- Untuk mempergunakan pinjaman yang diberikan oleh
BANK semata-mata hanya untuk usahanya.
 - Untuk mendahulukan pembayaran-pembayaran apapun yang
terhutang berdasarkan akta ini dari pembayaran-
pembayaran lainnya yang berupa apapun juga wajib
dibayar oleh PEMINJAM.

PASAL 11

- Terhitung mulai berakhirnya perjanjian ini karena
apapun juga, maka :
 - BANK tidak dapat diwajibkan lagi memberi uang
pinjaman kepada PEMINJAM.
 - Segala pinjaman PEMINJAM kepada BANK berdasarkan
pada perjanjian ini berikut bunga dan biaya-biaya
lainnya yang berkenaan dapat ditagih seluruhnya
dan dengan seketika.
- Pada saat perjanjian ini berakhir baik karena
waktu yang disebut dalam pasal 1 diatas telah lampau
maupun karena salah satu sebab dalam pasal 8 diatas,
maka BANK berhak untuk menghentikan dengan seketika-
fasilitas pinjaman ini dalam kejadian tersebut
seluruh pinjaman PEMINJAM berdasarkan perjanjian ini
maupun pinjaman yang akan timbul/dibuat dikemudian
hari oleh PEMINJAM kepada BANK, termasuk
perpanjangan yang mungkin ada serta baik karena
pinjaman pokok, bunga, provisi yang dimaksud yang

dapat dengan segera ditagih dan harus dibayar lunas-
seluruhnya dan dengan seketika serta sekaligus.

PASAL 12

-- PEMINJAM menyatakan dan menjamin kepada BANK :

- a. Bahwa PEMINJAM memiliki semua ijin ijin yang
diperlukan untuk menjalankan semua usaha-usaha
serta perusahaan perusahaannya sebagaimana mestinya
dan PEMINJAM berjanji untuk segera meminta ijin-ijin
baru atau memperpanjang atau memperbaharui ijin-ijin
lama yang lain sedapat mungkin yang telah lampau
waktunya, apabila hal demikian itu disyaratkan oleh
peraturan-peraturan yang berlaku.
- b. Bahwa PEMINJAM/PENJAMIN tidak tersangkut dalam suatu
perkara atau sengketa.
- c. Bahwa PEMINJAM tidak mempunyai tunggakan
kepada Negara atau Pemerintah sehingga dapat
membahayakan usaha PEMINJAM.

PASAL 13

-- Untuk menjamin agar PEMINJAM membayar pinjamannya
kepada BANK menurut sebagaimana mestinya baik pinjaman
yang disebutkan dalam akta ini maupun pinjaman yang
akan timbul/dibuat dikemudian hari oleh PEMINJAM pada
BANK termasuk tambahannya, perubahannya atau
perpanjangannya yang mungkin ada serta baik karena
pinjaman pokok, bunga, provisi maupun biaya-biaya lain-
sehubungan dengan pinjaman dimaksud, maka
PEMINJAM dan/atau PENJAMIN berkewajiban memberikan
jaminan dan untuk hal tersebut telah disediakan jaminan
berupa :

1. a. Sebidang tanah HAK MILIK, Nomor : 51/DESA -----
PANJUNAN, seluas seribu lima puluh (1.050 M²) ---
meter persegi, lebih lanjut diuraikan dalam -----
Gambar Situasi, tertanggal dua puluh (20) -----
Desember (1989) seribu sembilan ratus delapan ---
puluh sembilan, nomor : 5001/1989, -----
Sertipikat/Buku Tanah dikeluarkan oleh Kantor ---
Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, tertanggal tiga ---
puluh (30) Desember (1989) seribu sembilan ratus
delapan puluh sembilan, -----
- b. Sebidang tanah HAK MILIK, Nomor : 39/DESA -----
PANJUNAN, seluas empat ribu seratus tiga puluh --
dua (4.132 M²) meter persegi, lebih lanjut -----
diuraikan dalam Gambar Situasi, tertanggal -----
sepuluh (10) Juni (1989) seribu sembilan ratus --
delapan puluh sembilan, nomor : 1608/1989, -----
Sertipikat/Buku Tanah dikeluarkan oleh Kantor ---
Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, tertanggal lima --
(5) Juli (1989) seribu sembilan ratus delapan ---
puluh sembilan. -----
-- Pada saat ini keduanya tertulis atas nama : --

-- Keduanya terletak di Propinsi Daerah Tingkat I
Jawa Timur, Kabupaten Daerah Tingkat II -----
Sidoarjo, Kecamatan Sukodono, Desa Panjunan. -
-- Demikian dengan segala sesuatu yang berdiri, -
tertanam dan ditempatkan di atasnya yang karena
jenis dan ketentuannya menurut hukum dapat ---
dianggap sebagai benda tetap, diantaranya ----
tetapi tidak terbatas pada bangunan -----

(bangunan), tanaman dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada dan merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut yang menurut keterangannya seluruhnya merupakan milik PEMINJAM dan PENJAMIN.

2. Jaminan Pribadi (Borgtocht), sebagaimana akan dinyatakan dalam surat/akta tersendiri dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, tetapi tidak terlepas dan merupakan satu kesatuan dengan perjanjian ini.

Jaminan ini tidak akan ditarik kembali oleh PENJAMIN dan tidak akan berakhir selama PEMINJAM masih mempunyai kewajiban pada BANK, sebaliknya bilamana kewajiban PEMINJAM telah dapat dipenuhi seluruhnya, sehingga PEMINJAM tidak mempunyai sesuatu kewajiban apapun lagi terhadap BANK, maka pengikatan sebagai PENJAMIN ini batal dengan sendirinya.

3. Jaminan Fiducia, sebagaimana akan dinyatakan dalam surat/akta tersendiri dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, tetapi tidak terlepas dan merupakan satu kesatuan dengan perjanjian ini.

4. Segala kebendaan PEMINJAM sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. -- PEMINJAM menyetujui, sehingga BANK berhak untuk menentukan, menarik/mengambil segala kebendaan PEMINJAM dengan memberikan keleluasaan kepada BANK untuk menentukan jaminan dan/atau kebendaan lainnya, yang akan diambil terlebih dahulu sebagai pelunasan pinjaman PEMINJAM.

----- **PASAL 14** -----

Barang jaminan tersebut wajib diasuransikan pada perusahaan asuransi yang ditunjuk BANK terhadap segala resiko seperti yang dikehendaki oleh BANK dengan memuat Banker's Clause yaitu sampai jumlah yang dipandang baik oleh BANK dan jika terdapat kerugian karena sebab apapun, maka BANK telah diberi kuasa penuh oleh pemilik barang jaminan untuk :

1. Memperpanjang jangka waktu asuransi,
 2. Mengurus dan meminta uang pembayaan ganti kerugian kepada Perusahaan Asuransi yang bersangkutan, untuk keperluan tersebut BANK diberi kuasa untuk menandatangani semua surat surat dan dapat mengerjakan segala sesuatu yang dianggap perlu hingga selesai,
 3. BANK berhak mempergunakan uang pembayaan ganti kerugian dari Perusahaan Asuransi tersebut untuk membayar kembali semua pinjaman PEMINJAN kepada BANK,
- Premie dan biaya-biaya lainnya dari pertanggungan tersebut menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh PEMINJAN, sedangkan surat polis pertanggungan tersebut harus diserahkan kepada BANK dan disimpan oleh BANK.

Walaupun BANK berhak dan/atau diberi kuasa untuk mengasuransikan/memperpanjang jangka waktu asuransi atas barang jaminan, akan tetapi apabila BANK tidak menggunakan kekuasaan yang diberikan kepadanya tersebut BANK dibebaskan dari segala tuntutan mengenai tidak digunakannya kekuasaan tersebut.

PASAL 15

Untuk lebih menjamin pembayaran lunas terhadap segala pinjaman PEMINJAM kepada BANK berdasarkan akta ini, PEMINJAM dan/atau PENJAMIN sekerang tetapi untuk selanjutnya dengan ini memberi kuasa kepada BANK, untuk dan atas nama PEMINJAM dan/atau PENJAMIN mencairkan segala kekayaan PEMINJAM dan/atau PENJAMIN apapun bentuknya yang diadministrasikan oleh BANK dan/atau membentangkan rekening PEMINJAM dan/atau PENJAMIN lainnya yang juga diadministrasikan oleh BANK, untuk pembayaran lunas pinjaman PEMINJAM kepada BANK.

PASAL 16

1. PEMINJAM dengan ini memberi kuasa yang tidak dapat ditarik kembali atau berakhir karena sebab apapun juga dan dengan hak substitusi, kepada BANK tersebut dan/atau

baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, khusus, untuk dan atas nama PEMINJAM membuat dan menandatangani Akta Pengakuan Hutang dan/atau surat promes untuk menegaskan jumlah pinjaman PEMINJAM yang secara nyata, jika diperlukan untuk memenuhi pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui atau pasal 258 Reglemen untuk Luar Jawa dan Madura, berdasarkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang dianggap baik oleh BANK,

2. Akta Pengakuan Hutang meliputi jumlah pinjaman yang diterima PEMINJAM dari BANK yang besarnya ditetapkan berdasarkan pembukuan yang dibuat BANK selanjutnya.

- dan mengikat PEMINJAM dihadapan semua badan pengadilan dan/atau instansi lainnya yang berwenang dan berkekuasaan di manapun juga.
3. PEMINJAM dengan ini berjanji dan memikat diri untuk menaati semua tindakan-tindakan hukum yang dilakukan oleh BANK dan tidak akan menuntut atau menggugat BANK serta membebaskan BANK dari segala tuntutan dan/atau gugatan dari pihak manapun yang berhubungan dengan pembuatan dan pelaksanaan akta pengakuan hutang dan/atau surat promes tersebut diatas.
4. Kuasa ini merupakan bagian yang penting dan tidak dapat dipisahkan dari akta ini, yang tidak akan dibuat tanpa adanya kuasa tersebut dan oleh karena itu kuasa ini tidak dapat diakhiri karena sebab apapun, atau karena sebab-sebab yang diatur dalam pasal 1213 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
5. BANK berhak mensubstitusikan wewenang yang diberikan kepadanya kepada orang lain yang ditunjuk oleh BANK.

PASAL 17

Honorarium akta ini dan semua biaya untuk menagih pinjaman itu diantaranya biaya juru sita dan biaya kuasa BANK untuk menagih pinjaman itu yang menurut kebiasaan adalah sebesar sepuluh (10%) persen dari jumlah tagihan menjadi beban pembayaran PEMINJAM.

PASAL 18

BANK diberi hak dan dikuasakan oleh PEMINJAM untuk mengalihkan, menjaminkan ulang dan/atau dengan cara apapun memindahkan tagihan atau pinjaman ini kepada BANK INDONESIA atau kepada kantor Cabang lain di dalam

dan di luar negeri, subsidiary company dari BANK atau kepada pihak ketiga lainnya tanpa kecuali apapun serta tidak terbatas pada bank-bank swasta atau asing maupun lembaga keuangan lainnya semata-mata menurut pertimbangan yang dipandang baik oleh BANK.

PASAL 19

-- PEMINJAM dengan ini memberi kuasa meliak kepada BANK untuk meminta grosse pertama dan/atau kedua dari akta-akta termasuk tambahannya, perubahannya, perpanjangannya atau pembaharuannya yang mungkin ada atau akta Pengakuan Hutang yang akan dibuat oleh BANK berdasarkan kuasa yang diberikan oleh PEMINJAM dengan akta ini, sehingga dengan demikian PEMINJAM berjanji dan mengikat diri untuk tidak memberikan kuasa kepada pihak lain memohon grosse tersebut.

PASAL 20

-- Segala hal yang tidak atau tidak cukup diatur dalam perjanjian ini oleh BANK akan diatur dikemudian hari, baik dalam bentuk surat menyurat maupun bentuk lain dan merupakan bagian yang tidak dipisahkan dari perjanjian ini.

PASAL 21

-- Dalam hal salah satu atau beberapa ketentuan pada perjanjian ini menjadi cacat, gugur, batal demi hukum atau akibat hukum lainnya, baik disebabkan oleh ketentuan hukum yang berlaku, ketetapan (keputusan) pengadilan atau perwasitan atau pihak yang berwenang atau oleh sebab-sebab hukum lainnya, maka hal tersebut tidak akan mengakibatkan ketentuan lainnya yang tercantum dalam perjanjian ini mendapatkan akibat yang

dama, dan sebagainya. Ketentuan lain yang tidak terkecuali tersebut tetap berlaku dan mengikat serta wajib untuk dilaksanakan dengan baik oleh para pihak.

PASAL 22

Tentang akta ini dengan segala akibatnya para pihak memilih tempat kediaman yang umum dan tidak berubah di Kementrian Pengadilan Negeri di Kabupaten Sidoarjo, akan tetapi demikian itu dengan tidak mengurangi hak dari BANK untuk mengajukan penuntutan-penuntutan terhadap PEMINJAM dihadapan Pengadilan Negeri lainnya yang dipandang baik oleh BANK dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Selanjutnya PENJAMIN menerangkan, bahwa dengan tidak dapat ditarik kembali dan tanpa syarat mengikat dirinya sebagai PENJAMIN (borg) atas pinjamannya PEMINJAM terhadap BANK atas pinjaman tersebut diatas, oleh karena itu PENJAMIN ikut bertanggung jawab sepenuhnya sampai senilai jaminan yang dimaksud dalam Pasal 13 akta ini (tidak termasuk harta kekayaan lain milik PENJAMIN) terhadap pengembalian pinjaman termasuk bunga, provisi, denda dan biaya apapun lainnya itu. Pengikatan diri sebagai PENJAMIN ini dilakukan dengan melepaskan hak seorang PENJAMIN yang diberikan oleh Undang-undang, terutama :

- a. Hak untuk minta agar harta milik PEMINJAM disita dan dijual lebih dahulu (eerdere uitwinning).
- b. Hak untuk meminta memecah-mecah pinjaman tersebut diantara PENJAMIN dan PEMINJAM (schuld splitsing).
- c. Hak-hak lain serta eksepsie (tangkisan) yang

dimaksud dalam pasal 1930, 1940, 1941, 1948 dan 1950
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, -----
-- Penjaminan ini berlaku untuk seluruh jumlah hutang
PEMINJAM sebagaimana yang terdapat pada pembetulan BANK
termasuk denda-denda yang harus dibayar kepada BANK
sebagai akibat kelalaian PEMINJAM (PEMINJAN tidak
melaksanakan kewajibannya), -----
-- Pada akhirnya para penghadap yang bertindak dalam
jabatannya untuk dan atas nama BANK tersebut di atas,
meyeratkan dengan ini menerima pengikatan diri
terhadap PENJAMIN termaksud, -----

DENIKIANLAH AKTA INI

-- Dibuat dan diresmikan di Surabaya, pada hari dan
tanggal seperti tersebut diatas dengan dihadiri oleh
-----, Sarjana Hukum dan Tuan
keduanya sebagai notaris, dan bertempat tinggal
di Surabaya, sebagai saksi-saksi, -----
-- Setelah akta ini oleh saya, Notaris dibacakan kepada
para penghadap dan para saksi tersebut, maka segera
akta ini ditandatangani oleh para penghadap, saksi-
saksi tersebut dan saya, Notaris, -----
-- Dilangsungkan dengan : satu tambahan, tujuh gantian
dan dua coretan, -----
-- Asli akta ini telah ditandatangani dengan semestinya

----- DIKELUARKAN SEBAGAI TURUNAN -----

Notaris di Surabaya.

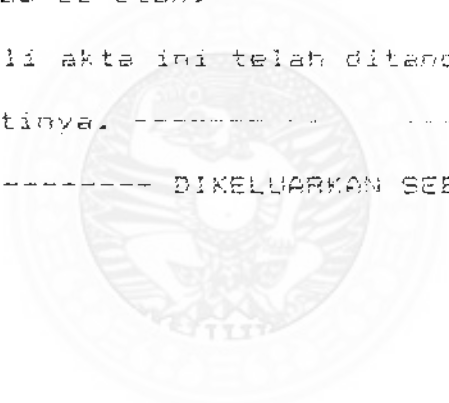
termasuk perpanjangan dan/atau penambahan dan/atau
perubahan dan/atau pembaharuannya yang mungkin ada,
yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari
akta ini, untuk selanjutnya disebut Pengakuan Hutang.
-- Bahwa berdasarkan ketentuan Pengakuan Hutang
tersebut, DEBITUR wajib memberikan jaminan untuk
pembayaran kembali dengan tertib dan secara sebagaimana
mestinya dari segala pinjaman pokok, bunga, provisi dan
lain-lain biaya yang karena apapun juga terutang dan
wajib dibayar oleh DEBITUR kepada BANK.
-- Berhubung dengan segala yang diuraikan diatas, maka
penghadap tersebut menerangkan dengan ini
bahwa untuk menjamin agar DEBITUR membayar pinjamannya
kepada BANK menurut sebagaimana mestinya, baik pinjaman
yang didasarkan atas Perjanjian Pengakuan Hutang
dimaksud diatas maupun pinjaman yang akan timbul/dibuat
dikemudian hari oleh DEBITUR pada BANK, termasuk
perpanjangan dan/atau penambahan dan/atau perubahan
dan/atau pembaharuannya yang mungkin ada serta baik
karena pinjaman pokok, bunga, provisi maupun biaya
biaya lain sehubungan dengan pinjaman dimaksud,
penghadap tersebut (yang selanjutnya dalam
akta ini disebut "PENJAMIN"), mengikat diri dengan
segala harta kekayaannya dan bertanggung jawab
sepenuhnya untuk membayar kembali pinjaman pokok,
bunga, provisi maupun biaya-biaya lain sehubungan
dengan pinjaman dimaksud yang terjadi berdasarkan
Perjanjian Pengakuan Hutang dan yang sedemikian sampai
jumlah yang tidak ditentukan besarnya yaitu pada waktu

...
oleh BANK bahwa DEBITUR telah memenuhi kewajiban --
kewajibannya.
... Pengikatan diri sebagai PENJAMIN ini dilakukan --
dengan ketentuan :
1. melepaskan hak seorang PENJAMIN yang diberikan oleh
Undang-undang, terutama :
1.1. Hak untuk minta agar harta milik DEBITUR disita
dan dijual lebih dahulu (sebelum ditawar).
1.2. Hak untuk meminta memecah-mecah pinjaman
tersebut diantara PENJAMIN dan DEBITUR (sehild
splitting).
1.3. Hak-hak lain serta eksepsi (pangkisan) yang --
dimaksud dalam pasal 1430, 1843, 1847, 1848 dan
1849 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. berlaku untuk seluruh jumlah hutang DEBITUR yang --
terdapat pada pembukuan BANK, termasuk bunga-bunga --
sebagai akibat kelalaian DEBITUR dalam melaksanakan
kewajibannya;
3. berlaku terus menerus dan tidak terpengaruh oleh --
keabsahan setiap ketentuan dalam Perjanjian ---
Pengakuan Hutang maupun karena pailitnya DEBITUR; --
4. tidak akan berakhir karena adanya pembayaran -----
sebagian dari jumlah pinjaman DEBITUR, kecuali -----
seluruhnya dibayar lunas, karena hal ini terlepas --
dari jaminan lain yang dipegang oleh BANK sehubungan
dengan kewajiban DEBITUR berdasarkan Perjanjian --
Pengakuan Hutang tersebut:-----
5. menjadi kewajiban pokok dan hutang PENJAMIN sendiri,
karena itu BANK dapat :

- 5.1. membayar kepada PENJAMIN: -----
 - 5.2. menuntut PENJAMIN melalui Pengadilan: -----
 - 5.3. mengizinkan pembebasan kepalitan terhadap -----
PENJAMIN: -----
 - 5.4. mengambil pelunasan dari PENJAMIN: -----
6. tidak akan menjadi hapus karena adanya penundaan -----
(pembayaran atau lainnya) atau kelonggaran waktu -----
atau kelonggaran lain yang diberikan kepada DEBITUR
dalam melaksanakan semua dan setiap kewajiban -----
DEBITUR dalam Perjanjian Pengikatan Hutang tersebut;
7. Semua pemberitahuan BANK kepada PENJAMIN yang -----
menyatakan jumlah hutang DEBITUR merupakan bukti -----
tentang jumlah yang harus dibayar kepada BANK. -----
- Selanjutnya PENJAMIN menyatakan dalam akta ini bahwa
pengikatan ini tidak akan ditarik kembali oleh PENJAMIN
dan tidak akan berakhir selama DEBITUR masih mempunyai
kewajiban pada BANK, sebaliknya bilamana kewajiban -----
DEBITUR telah dapat dipenuhi seluruhnya, sehingga -----
DEBITUR tidak mempunyai sesuatu kewajiban apapun lagi -
terhadap BANK, maka pengikatan sebagai PENJAMIN ini ---
batal dengan sendirinya. -----
- Akhirnya PENJAMIN menerangkan dengan ini mengenai --
pengikatan ini maupun segala akibatnya termasuk -----
pelaksanaan hukumnya (gerechtelijke ten uitvoerlegging)
memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak -----
berubah di Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Sidoarjo, -
akan tetapi demikian itu dengan tidak mengurangi hak --
dari BANK untuk mengajukan penuntutan-penuntutan -----
terhadap PEMINJAN dihadapan Pengadilan Negeri lainnya -
yang dipandang baik oleh BANK dan sesuai dengan -----

keputusan hukum yang telah

DENIKIANLAH AKTA INI -----
-- Dibuat dan dilaksanakan di Surabaya, pada hari dan
tanggal seperti tersebut diatas, dengan dihadiri oleh
.....
..... Sarjana Hukum dan
keduanya pegawai Notaris, dan bertempat tinggal di --
Surabaya, sebagai saksi-saksi, -----
-- Setelah akta ini oleh saya, Notaris dibacakan kepada
para penghadap dan para saksi, maka segera akta ini --
ditandatangani oleh para penghadap, saksi saksi -----
tersebut dan saya, Notaris, -----
-- Dilaksanakan dengan : tanpa tambahan, tanpa gantian
dan dua coretan, -----
-- Asli akta ini telah ditandatangani dengan -----
semestinya, -----
----- DIKELUARKAN SEBAGAI TURUNAN -----



SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN

No: 1
Lembar Pertama/Kedua

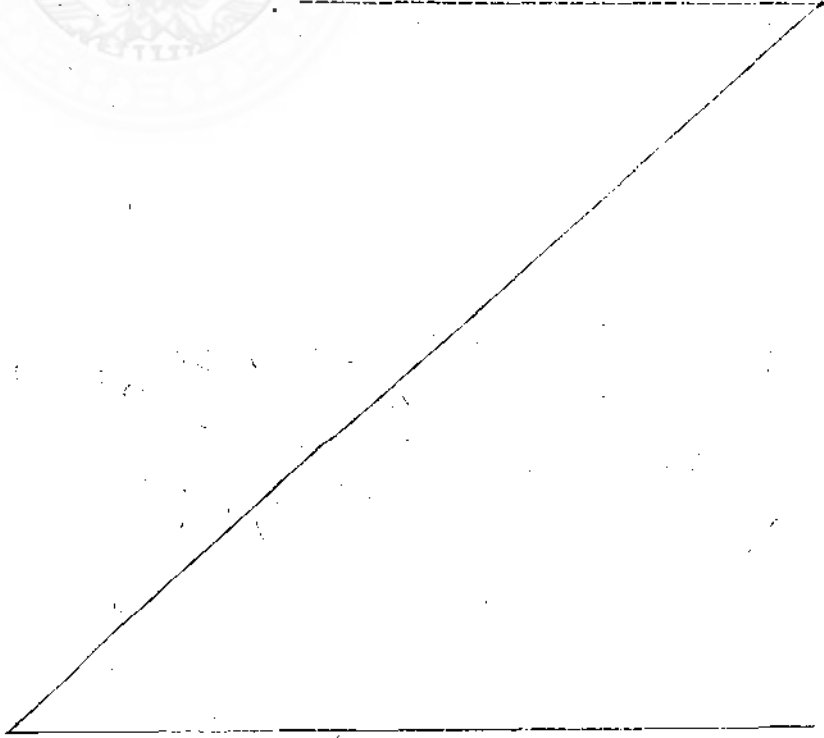
I Disetujui coratan.
[Handwritten signatures and initials]

Pada hari ini, tanggal (_____)
bulan tahun (_____)

hadir dihadapan saya _____, Sarjana Hukum _____
yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik _____
Indonesia, _____
tanggal _____ nomor _____
diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris, dengan daerah
kerja Kota Surabaya _____

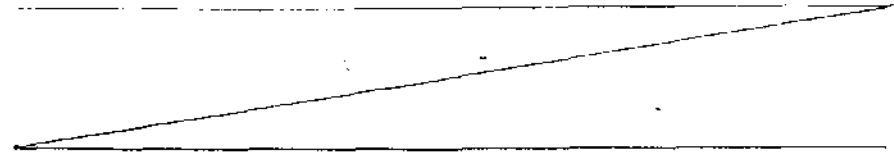
_____ dan berkantor di Surabaya _____ dengan dihadiri oleh
saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

- I. 1. _____, Swasta, -----
 -- Menurut keterangannya dalam hal ini dibantu dan -----
 mendapat persetujuan dari isteri satu-satunya yang -----
 turut pula menghadapa kepada saya, Notaris, yaitu -----
 _____, Swasta, -----
 -- Keduanya bertempat tinggal di Surabaya, Jalan -----

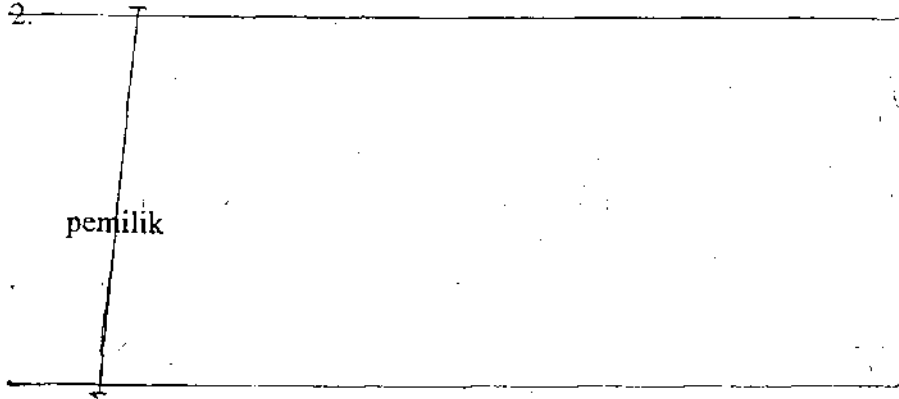


I Disetujui pembantu

Handwritten signatures and initials:
1. *[Signature]*
2. *[Signature]*



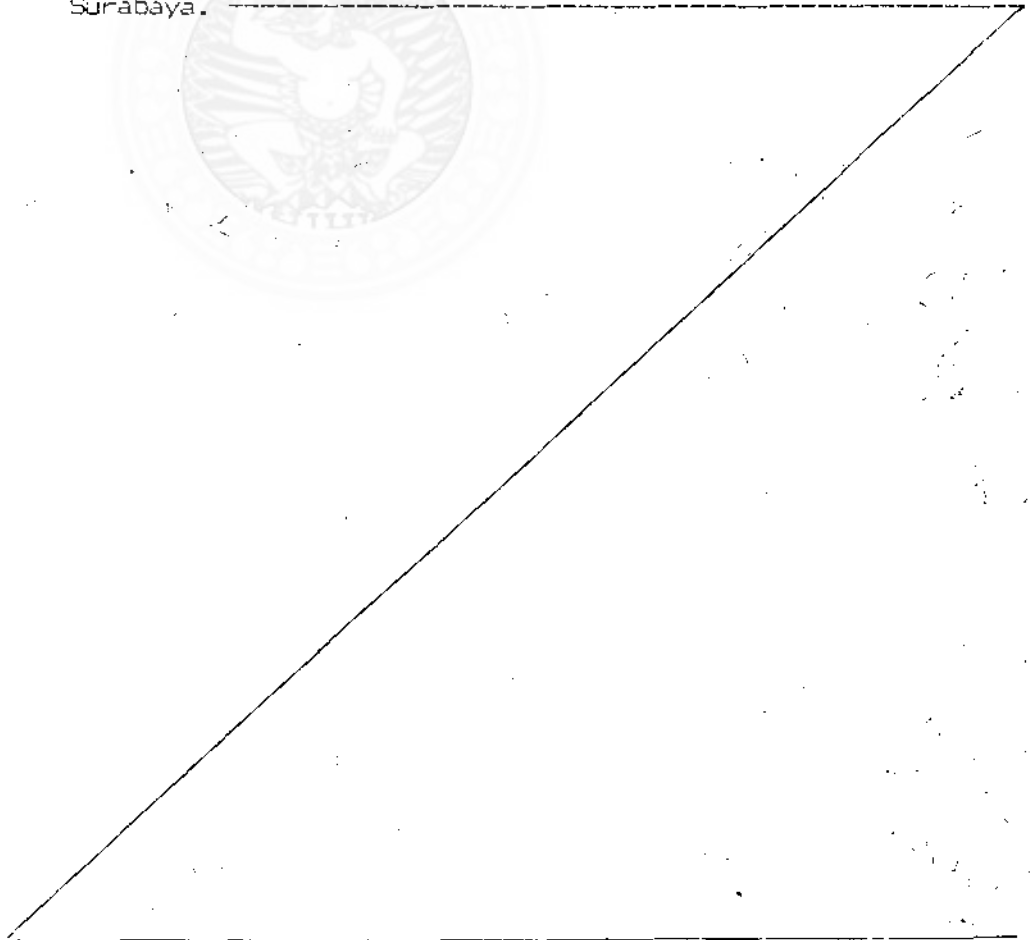
pemegang hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan Obyek Hak Tanggungan;



selanjutnya disebut Pemberi Kuasa.

II. Perseroan Terbatas

berkedudukan di Jakarta dan/atau melalui Kantor Cabangnya di Surabaya.



selanjutnya disebut Penerima Kuasa.

I Disetujui coretan.
Peningkat ke I
(Pertama).
Disetujui tambahan.

Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap Notaris 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 membebankan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan utang tersebut diatas

selaku Debitor, sejumlah Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah

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

Ferseroan Terbatas berkedudukan di Jakarta dan/atau melalui Kantor Cabangnya di Surabaya.

selaku Kreditor dan dibuktikan dengan:

Akta Perjanjian Pengakuan Hutang, tertanggal hari ini, nomor : , yang dibuat din hadapan saya, Notaris

yang surat asli/salinan resminya diperlihatkan kepada saya dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya yang mungkin diadakan kemudian, sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp. 1.317.500.000,00 (satu milyar tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah

atas obyek Hak Tanggungan berupa 2 (dua) hak atas tanah/Hak Milik Atas satuan Rumah Susun yang diuraikan dibawah ini:

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai :
 Nomor _____ atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal _____ seluas _____ Nomor _____ m² (_____ meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) _____ terletak di:
 - Propinsi _____
 - Kabupaten/Kotamadya : _____
 - Kecamatan _____
 - Desa/Kelurahan _____
 - Jalan _____

Sebidang tanah HAK MILIK. --- Nomor : 940/KELURAHAN GAYUNGAN seluas tiga ratus tujuh puluh lima (375 M2), lebih lanjut diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal sembilan (9) Juni (1993) seribu sembilan ratus sembilan puluh tiga, Nomor : 6763/1993, Sertipikat/Buku Tanah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tertanggal tujuh (7) Desember (1994) seribu sembilan ratus sembilan puluh empat, pada saat ini tertulis atas nama : ---

Terletak di Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Surabaya, Kecamatan Gayungan, Kelurahan Gayungan, setempat dikenal dengan Jalan Gayungsari IV/3.

Sebidang tanah HAK MILIK. --- Nomor : 941/KELURAHAN GAYUNGAN seluas empat ratus lima puluh (450 M2), lebih lanjut diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal sembilan (9) Juni (1993) seribu sembilan ratus sembilan puluh tiga, Nomor : 6482/1993, Sertipikat/Buku Tanah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tertanggal tujuh belas (17) Juli (1995) seribu sembilan ratus sembilan puluh lima, pada saat ini tertulis atas nama : ---

Terletak di Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Surabaya, Kecamatan Gayungan, Kelurahan Gayungan, setempat dikenal dengan Jalan Gayungsari IV/1.

setujui tambahan.

I Disetujui oleh:
Egn
S, K, A, d

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

- 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/Kotamadya : -----
- Kecamatan : -----
- Desa/Kelurahan : -----
- Jalan : -----

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

- Hak Milik atas sebagian tanah: -----
Persil Nomor ----- Blok ----- Kohir No -----
seluas kurang lebih: ----- m² (-----
meter persegi), dengan batas-batas: -----

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal -----
Nomor ----- yang dilampirkan pada akta ini.
terletak di: -----

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

Notaris
Disetujui dan ditandatangani
[Handwritten signature]

berdasarkan alat-alat bukti berupa: -----

- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun: -----

Nomor terletak di: -----

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

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

- Hak -----

Notaris
Disetujui dan ditandatangani
[Handwritten signature]

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

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

segala sesuatu yang berdiri, tertanam dan ditempatkan di atasnya yang karena jenis dan ketentuannya menurut hukum dapat dianggap sebagai benda tetap, diantaranya tetapi tidak terbatas pada bangunan (bangunan), tanaman dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada dan merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut yang menurut keterangannya seluruhnya merupakan milik Pemberi Kuasa.

Kuasa untuk membebarkan 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: -----

- 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

I. Disetujui dan ditandatangani,

~~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. ()

- 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 cedera 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; -----

itu (1) bulan sejak itandatannya akta ini, isetujui gantian.

[Handwritten signature]

Pejabat Bagian Pemasaran pada Perseroan Terbatas

Cabang Surabaya, bertempat tinggal di Surabaya.

Menurut keterangan mereka dalam hal ini bersama-sama bertindak berdasarkan Surat Kuasa yang dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup, tertanggal

Nomor :

yang untuk keperluan ini asli surat tersebut dilekatkan pada minuta akta saya, Notaris, tertanggal hari ini, nomor : dan berkaitan dengan Surat Kuasa, yang dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup, tertanggal

Nomor : yang untuk keperluan ini foto copy surat kuasa tersebut dilekatkan pada minuta akta tertanggal

yang dibuat dihadapan Sarjana Hukum, pada waktu itu pengganti saya, Notaris, sebagai kuasa dari dan oleh karena itu mereka bersama-sama bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas

berkedudukan di Jakarta dan/atau melalui Kantor Cabangnya di Surabaya.

Disetujui tambahan.

[Handwritten signature]

- 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;

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

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

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

1. Sarjana Hukum, Pejabat Bagian Hukum pada Perseroan Terbatas, Cabang Surabaya, bertempat tinggal di Surabaya

Handwritten signature and initials in the top left margin.

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. Sanjaya Hukum
2.

-- keduanya bertempat tinggal di Surabaya.

dan direkamikan di Surabaya pada hari dan tanggal seperti tersebut diatas dengan dihadiri oleh :

Handwritten signature and initials in the middle left margin.

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 ditanda-tangani 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 penanda-tanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pemberi Kuasa

Penerima Kuasa



Persetujuan Istri

Persetujuan

PT. BANK INTERNASIONAL INDONESIA Tbk.

Saksi

Saksi

Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris



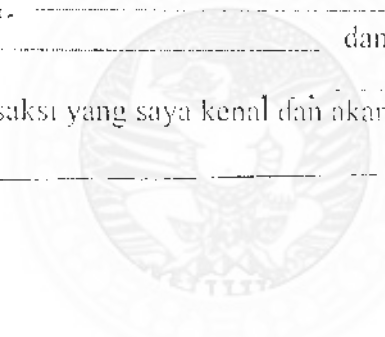
AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

No:

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, tanggal ()
bulan tahun ()

hadir dihadapan saya, St. Notaris di Surabaya
yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala
 Badan Pertanahan Nasional
tanggal nomor
diangkat/ditunjuk 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 Wilayah Kota
 Surabaya dan berkantor di Surabaya
dengan dihadiri
oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : ----



1 Disetujui -
Constatan ---
dan diganti
pada lembar
tanah ---
dengan ---
tanda #1. ---

Handwritten initials/signature

I Ditandatangani
Corat-coret
dan digesek
pada lembaran
tanda terima
dengan
tanda #22.

Handwritten notes and arrows: "6", "9", "G", "U", "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I", "J", "K", "L", "M", "N", "O", "P", "Q", "R", "S", "T", "U", "V", "W", "X", "Y", "Z", "AA", "AB", "AC", "AD", "AE", "AF", "AG", "AH", "AI", "AJ", "AK", "AL", "AM", "AN", "AO", "AP", "AQ", "AR", "AS", "AT", "AU", "AV", "AW", "AX", "AY", "AZ", "BA", "BB", "BC", "BD", "BE", "BF", "BG", "BH", "BI", "BJ", "BK", "BL", "BM", "BN", "BO", "BP", "BQ", "BR", "BS", "BT", "BU", "BV", "BW", "BX", "BY", "BZ", "CA", "CB", "CC", "CD", "CE", "CF", "CG", "CH", "CI", "CJ", "CK", "CL", "CM", "CN", "CO", "CP", "CQ", "CR", "CS", "CT", "CU", "CV", "CW", "CX", "CY", "CZ", "DA", "DB", "DC", "DD", "DE", "DF", "DG", "DH", "DI", "DJ", "DK", "DL", "DM", "DN", "DO", "DP", "DQ", "DR", "DS", "DT", "DU", "DV", "DW", "DX", "DY", "DZ", "EA", "EB", "EC", "ED", "EE", "EF", "EG", "EH", "EI", "EJ", "EK", "EL", "EM", "EN", "EO", "EP", "EQ", "ER", "ES", "ET", "EU", "EV", "EW", "EX", "EY", "EZ", "FA", "FB", "FC", "FD", "FE", "FF", "FG", "FH", "FI", "FJ", "FK", "FL", "FM", "FN", "FO", "FP", "FQ", "FR", "FS", "FT", "FU", "FV", "FW", "FX", "FY", "FZ", "GA", "GB", "GC", "GD", "GE", "GF", "GG", "GH", "GI", "GJ", "GK", "GL", "GM", "GN", "GO", "GP", "GQ", "GR", "GS", "GT", "GU", "GV", "GW", "GX", "GY", "GZ", "HA", "HB", "HC", "HD", "HE", "HF", "HG", "HH", "HI", "HJ", "HK", "HL", "HM", "HN", "HO", "HP", "HQ", "HR", "HS", "HT", "HU", "HV", "HW", "HX", "HY", "HZ", "IA", "IB", "IC", "ID", "IE", "IF", "IG", "IH", "II", "IJ", "IK", "IL", "IM", "IN", "IO", "IP", "IQ", "IR", "IS", "IT", "IU", "IV", "IW", "IX", "IY", "IZ", "JA", "JB", "JC", "JD", "JE", "JF", "JG", "JH", "JI", "JJ", "JK", "JL", "JM", "JN", "JO", "JP", "JQ", "JR", "JS", "JT", "JU", "JV", "JW", "JX", "JY", "JZ", "KA", "KB", "KC", "KD", "KE", "KF", "KG", "KH", "KI", "KJ", "KK", "KL", "KM", "KN", "KO", "KP", "KQ", "KR", "KS", "KT", "KU", "KV", "KW", "KX", "KY", "KZ", "LA", "LB", "LC", "LD", "LE", "LF", "LG", "LH", "LI", "LJ", "LK", "LL", "LM", "LN", "LO", "LP", "LQ", "LR", "LS", "LT", "LU", "LV", "LW", "LX", "LY", "LZ", "MA", "MB", "MC", "MD", "ME", "MF", "MG", "MH", "MI", "MJ", "MK", "ML", "MM", "MN", "MO", "MP", "MQ", "MR", "MS", "MT", "MU", "MV", "MW", "MX", "MY", "MZ", "NA", "NB", "NC", "ND", "NE", "NF", "NG", "NH", "NI", "NJ", "NK", "NL", "NM", "NN", "NO", "NP", "NQ", "NR", "NS", "NT", "NU", "NV", "NW", "NX", "NY", "NZ", "OA", "OB", "OC", "OD", "OE", "OF", "OG", "OH", "OI", "OJ", "OK", "OL", "OM", "ON", "OO", "OP", "OQ", "OR", "OS", "OT", "OU", "OV", "OW", "OX", "OY", "OZ", "PA", "PB", "PC", "PD", "PE", "PF", "PG", "PH", "PI", "PJ", "PK", "PL", "PM", "PN", "PO", "PP", "PQ", "PR", "PS", "PT", "PU", "PV", "PW", "PX", "PY", "PZ", "QA", "QB", "QC", "QD", "QE", "QF", "QG", "QH", "QI", "QJ", "QK", "QL", "QM", "QN", "QO", "QP", "QQ", "QR", "QS", "QT", "QU", "QV", "QW", "QX", "QY", "QZ", "RA", "RB", "RC", "RD", "RE", "RF", "RG", "RH", "RI", "RJ", "RK", "RL", "RM", "RN", "RO", "RP", "RQ", "RR", "RS", "RT", "RU", "RV", "RW", "RX", "RY", "RZ", "SA", "SB", "SC", "SD", "SE", "SF", "SG", "SH", "SI", "SJ", "SK", "SL", "SM", "SN", "SO", "SP", "SQ", "SR", "SS", "ST", "SU", "SV", "SW", "SX", "SY", "SZ", "TA", "TB", "TC", "TD", "TE", "TF", "TG", "TH", "TI", "TJ", "TK", "TL", "TM", "TN", "TO", "TP", "TQ", "TR", "TS", "TT", "TU", "TV", "TW", "TX", "TY", "TZ", "UA", "UB", "UC", "UD", "UE", "UF", "UG", "UH", "UI", "UJ", "UK", "UL", "UM", "UN", "UO", "UP", "UQ", "UR", "US", "UT", "UU", "UV", "UW", "UX", "UY", "UZ", "VA", "VB", "VC", "VD", "VE", "VF", "VG", "VH", "VI", "VJ", "VK", "VL", "VM", "VN", "VO", "VP", "VQ", "VR", "VS", "VT", "VU", "VV", "VW", "VX", "VY", "VZ", "WA", "WB", "WC", "WD", "WE", "WF", "WG", "WH", "WI", "WJ", "WK", "WL", "WM", "WN", "WO", "WP", "WQ", "WR", "WS", "WT", "WU", "WV", "WW", "WX", "WY", "WZ", "XA", "XB", "XC", "XD", "XE", "XF", "XG", "XH", "XI", "XJ", "XK", "XL", "XM", "XN", "XO", "XP", "XQ", "XR", "XS", "XT", "XU", "XV", "XW", "XX", "XY", "XZ", "YA", "YB", "YC", "YD", "YE", "YF", "YG", "YH", "YI", "YJ", "YK", "YL", "YM", "YN", "YO", "YP", "YQ", "YR", "YS", "YT", "YU", "YV", "YW", "YX", "YZ", "ZA", "ZB", "ZC", "ZD", "ZE", "ZF", "ZG", "ZH", "ZI", "ZJ", "ZK", "ZL", "ZM", "ZN", "ZO", "ZP", "ZQ", "ZR", "ZS", "ZT", "ZU", "ZV", "ZW", "ZX", "ZY", "ZZ".

pemegang hak atas tanah/Hak Milik/ Atas Satuan Rumah Susun yang akan dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya disebut Pemegang Hak;

2.

pemilik

selaku pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama.

II.

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.

Disetujui
Orang tua
dan diwakili
pada lembar
tanda tangan
dengan
tanda bil.

[Handwritten signatures and initials]

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 ---- Para Pihak menerangkan : -----

- bahwa oleh Pihak Kedua dan

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

- Akta tanggal _____ nomor _____ dibuat dihadapan _____ yang salinan resminya diperlihatkan kepada saya : - - -
- Akta di bawah tangan yang bermeterai cukup, dibuat di _____ tanggal _____ nomor _____ yang aslinya diperlihatkan kepada saya :-----

- bahwa untuk menjamin pelaksanaan utang Debitor sejumlah Rp. (_____)

/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. (_____),

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 (_____) 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 _____ seluas _____ Nomor _____ m2(_____ meter persegi)

dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) _____

I Ditetapkan di
Cantolan
dan digambarkan
pada lembar
tanda tanah
dengan
tanda #01.

Handwritten signature and initials.

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

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan :

• Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai :
atas sebagian tanah Hak Milik / Hak Guna Usaha / 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 :

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan :

• Hak Milik atas sebidang tanah :
Persil Nomor Blok Kohir Nomor
seluas kurang lebih : m2
(meter persegi),

I Disetujui -
Coretan -
dan diganti
pada hari
tanggal
dengan
tanda #111.-

0 1
6 9

dengan batas-batas :

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal
Nomor

yang dilampirkan pada akta ini

terletak di :-----

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

berdasarkan alat-alat bukti berupa :-----

• Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun :-----

Nomor

terletak di :-----

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

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

I Disetujui dan
Coretan
dan ditanda
pada bawah
keperluan
dan tanda
tanda lain

Handwritten signatures and initials.

Hak

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 : -----



Untuk selanjutnya hak atas tanah/Hak Milik atas Satuan Rumah Susun 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. -----

Surat Kuasa
Nomor : 001/2019/SPH/2019

1. Nama : WIRANINGUM HAPSARI, S.H.

2. Wiraningum Hapsari, Pejabat Bagian
 Hukum pada Perseroan Terbatas
Prk, Cabang Surabaya, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan
....., pemegang Kartu Tanda Penduduk
 dengan Nomor Induk Kependudukan :

3., Pejabat Bagian Perancangan pada
 Perseroan Terbatas
Cabang Surabaya, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan
....., pemegang Kartu Tanda Penduduk
 dengan Nomor Induk Kependudukan :

Menurut keterangannya karena dalam hal ini bertindak masing
 masing dalam jabatannya tersebut dan berdasarkan Surat
 Kuasa tertanggal :
 Nomor : yang dibuat/ditandatangani
 dan berkeberatan cukup untuk keperluan ini maka surat
 tersebut dilampirkan pada minuta akta yang dibuat dihadapan
 saya, selaku Notaris, tertanggal
....., demikian sah mewakili direksi dari
 dan oleh karena itu untuk dan atas nama :

A. Perseroan terbatas
 berkedudukan di Jakarta, dalam hal ini yang diwakili
 bertindak berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak
 Tanggungan, tertanggal
....., yang dibuat dihadapan saya,
 selaku Notaris, dari dan demikian untuk dan atas nama :
....., Swasta,

Di dalam tindakannya tersebut telah mendapat
 persetujuan dari isterinya, yaitu :
....., Swasta,

Keduanya bertempat tinggal di Surabaya, Jalan

sebagai PEMERIKHA HAK TANJALINEAN atau PIHAK PERTAMA

B. Perseroan Terbatas
 berkedudukan di Jakarta dan/atau melalui Kantor
 Cabangnya di Surabaya,

..... sebagai PENERIMA HAK TANJUNGAN

..... yang telah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar

..... pada Kantor Pertanahan setempat dan bertinda :

..... sebagai PEMEBANG HAK TANJUNGAN

..... atau PIHAK KEDUA atau BANK

..... Menhadap dihadap oleh saya, selaku Peransi Pembuat Akta

..... dan

..... Menhadap bertinda dalam keadukannya tersebut diatas,

..... sebagaimana terlebih dahulu :

..... Pihak oleh dan diantara

..... (selanjutnya disebut "DEBITOR") dengan Perseroan Terbatas

....., Laksanakan di Jakarta

..... dan/atau melalui Kantor Cabangny di Surabaya (selanjutnya

..... disebut "PIHAK KEDUA") terdapat hutang hutang piutang, dalam

..... hutang hutang tersebut Pihak Kedua telah memberikan pinjaman kepada

..... Debitor, dengan memakai syarat dan ketentuan serta sejumlah

..... hutang yang dapat ditentukan dikemudian hari, sebagaimana

..... dimaksud dalam akta :

..... Perjanjian Perakuan Hutang, tertanggal

..... yang dibuat

..... dihadap oleh saya, selaku Notaris,

..... yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akta ini,

..... Perjanjian tersebut berikut dengan segenap perjanjian hutang

..... lain, baik yang telah dibuat maupun yang akan dibuat, baik yang

..... dibuat dibawah tangan maupun notariel, termasuk perubahan,

..... tambahan, perpanjangan, pembaharuan hutang dan pelengkap dari

..... sadanya yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan akta ini,

..... untuk selanjutnya disebut : "PERJANJIAN".

..... Selanjutnya Pihak Pertama dalam kedudukannya tersebut

..... menangkan guna menjamin terbayarnya dengan baik seluruh hutang

..... Debitor, baik yang sekarang telah ada maupun dikemudian hari

..... ternyata berhutang kepada Pihak Kedua, baik karena pinjaman

..... pokok, provisi, bunga, denda bunga, biaya biaya, ongkos-ongkos

..... dan kewajiban lainnya yang timbul disebabkan oleh apapun juga,

..... dan dengan ini Pihak Pertama memberikan HAK TANJUNGAN PERINSKAI

..... (PERTAMA) kepada Pihak Kedua, sampai sejumlah Nilai Tanggungan

..... sebesar Rp 1.317.500.000,00 (satu milyar tiga ratus tujuh belas

..... juta lima ratus ribu rupiah) yaitu atas :

1. Sebidang tanah HAK MILIK, Nomor : 940/KELURAHAN KAYUNGAN,

..... seluas tiga ratus tujuh puluh lima (375 M²), lebih lanjut

diuraikan dalam Gambar Situasi, tertanggal sembilan (9) Juni (1993) seribu sembilan ratus sembilan puluh tiga, Nomor : 6783/1993, Sertipikat/Buku Tanah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tertanggal tujuh (7) Desember (1994) seribu sembilan ratus sembilan puluh empat, pada saat ini tertulis atas nama :

--- Terletak di Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Surabaya, Kecamatan Gayungan, Kelurahan Gayungan, setempat dikenal dengan Jalan Gayungsari IV/3.

2. Sebidang tanah HAK MILIK, Nomor : 941/KELURAHAN GAYUNGAN, seluas empat ratus lima puluh (450 M²), lebih lanjut diuraikan dalam Gambar Situasi, tertanggal sembilan (9) Juni (1993) seribu sembilan ratus sembilan puluh tiga, Nomor : 6482/1993, Sertipikat/Buku Tanah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tertanggal tujuh belas (17) Juli (1995) seribu sembilan ratus sembilan puluh lima, pada saat ini tertulis atas nama :

--- Terletak di Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Surabaya, Kecamatan Gayungan, Kelurahan Gayungan, setempat dikenal dengan Jalan Gayungsari IV/1.

--- Dengan akta ini Sertipikat-Sertipikat Hak Atas Tanah tersebut diserahkan kepada saya untuk keperluan Pendaftaran Hak Tanggungan;

--- Pemberian Hak Tanggungan tersebut diatas meliputi pula segala sesuatu yang berdiri, tertanam dan ditempatkan diatasnya yang karena jenis dan ketentuannya menurut hukum dapat dianggap sebagai benda tetap, diantaranya tetapi tidak terbatas pada bangunan (bangunan), tanaman dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada dan merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut yang menurut ketentuannya seluruhnya merupakan milik Pihak Pertama, untuk selanjutnya disebut "OBJEK HAK TANGGUNGAN".

LEMBAR TAMBAHAN DENGAN TANDA #1.2

--- Jika dalam waktu yang telah ditentukan Objek Hak Tanggungan tersebut ternyata belum dikosongkan atau tidak berada dalam keadaan kosong, maka Pihak Pertama dianggap lalai, kesalahan

tersebut cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan, sehingga tidak diperlukan taguran dengan surat-juru-sita atau surat lain yang sedemikian rupa, maka untuk tiap hari-kelalaian, Pihak Pertama dan/atau Debitor dikenakan denda sebesar yang telah ditentukan dalam perjanjian, jumlah denda tersebut harus dibayar seketika dan sekaligus ketika ditagih Pihak Kedua dengan tidak mengurangi hak Pihak Kedua untuk dengan segala cara mengosongkan serta menguasai Obyek Hak Tanggungan tersebut, bilamana perlu memasuki halaman dan merusak kunci-kuncinya atau dengan bantuan alat negara kesemuanya atas beban, resiko dan tanggung jawab Debitor.

Tanpa mengurangi aturan denda yang dimaksud tersebut, maka Pihak Pertama sekarang ini juga untuk nanti pada waktunya, yaitu jika Pihak Pertama ternyata lalai memenuhi kewajibannya untuk mengosongkan Obyek Hak Tanggungan tersebut dengan memberikan hak-kepada Pihak Kedua untuk :

- a. Mengeluarkan Pihak Pertama dan/atau pihak lainnya yang menepati Obyek Hak Tanggungan tersebut ;
 - b. Mengeluarkan semua barang dan perabot yang terdapat diatas Obyek Hak Tanggungan tersebut, baik kepunyaan Pihak Pertama maupun kepunyaan pihak lain ;
 - c. Jika perlu menghubungi atau meminta bantuan dari pihak yang berwajib guna melaksanakan hal tersebut diatas ;
 - d. Menjalankan segala tindakan yang perlu dan berguna agar dapat menerima Obyek Hak Tanggungan tersebut dalam keadaan kosong berikut kunci selengkapya ;
- Satu dan lainnya atas beban dan biaya serta resiko dari Pihak Pertama dan/atau Debitor sepenuhnya.

9/9/1

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. ()

- 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;

- 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;

I. Disetujui Coretan

atau manajem
pakaikan
disetujui tambahan.

I dalam keadaan ini
 hasil penjualan
 tersebut telah
 dapat melunasi
 utang Debitur atau
 Debitur wajib
 menyelesaikan
 kewajibannya
 dengan melakukakan
 segala sesuatu
 yang menurut
 undang-undang
 diharuskan dan
 yang menurut
 pendapat Pihak
 Kedua dianggap
 perlu dan berkaca
 disetujui tambahan.

U, P, Q

- Dalam hal Debitur 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 Debitur 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 Debitur 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

- Pihak Pertama berjanji dan mengikat diri terhadap Pihak Kedua, untuk selama Debitur masih mempunyai kewajiban membayar utangnya kepada Pihak Kedua, baik akan selalu :

a. Memberi kesempatan kepada Pihak Kedua atau wakilnya yang sah guna melakukan pemeriksaan yang layak atas keadaan Obyek Hak Tanggungan tersebut ;

b. Membayar dengan tertib pajak pajak dan pengalangan-pungutan lainnya yang dikenakan atas Obyek Hak Tanggungan tersebut ;

c. Mengasuransikan Obyek Hak Tanggungan, baik sebagian atau seluruhnya terhadap resiko dan juaah yang dikehendaki oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang disetujui Pihak Kedua dengan semua Banker's Clause.

Jika ternyata Debitur lalai untuk mengasuransikan atau memperpanjangnya, maka Pihak Kedua dengan ini diberi kuasa untuk menutuf dan/atau memperpanjang jangka waktu asuransi atas biaya Debitur dengan menubet rekening Debitur yang ada pada Pihak Kedua ;

- Walaupun Pihak Kedua berhak dan diberi kuasa untuk mengasuransikan dan/atau memperpanjang jangka waktu asuransi, tetapi bilamana Pihak Kedua tidak mempergunakan kekuasaan yang diberikan kepadanya, maka Pihak Kedua dibebaskan dari segala tuntutan seanehal tidak dipergunakan kekuasaan tersebut. Disetujui tambahan.

Handwritten signature

I Disetujui tanah dan diganti pada lembar tambahan dengan tanda HUK.

Handwritten signature

Tesis

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 Debitur;

• 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 Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar;

* Semua pelaksanaan kuasa oleh Pihak Kedua yang diberikan oleh Pihak Pertama dalam akta ini bila sampai menimbulkan biaya, maka semua biaya tersebut berikut biaya pengosongan Obyek Hak Tanggungan yang diserahkan sebagai jaminan menjadi beban dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama dan/atau Debitur.

7 Semua kekuasaan yang diberikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dalam akta ini adalah kekuasaan tetap dan tidak berubah, yang tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab yang ditetapkan dalam Undang Undang (peraturan hukum) dan merupakan bagian penting dan tidak dapat dipisahkan dari perjanjian tersebut, yang tidak akan dibuat tanpa adanya kekuasaan tersebut.

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 Pengadilan Negeri di Surabaya.

Pasal 5

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh Debitor

Akhirnya hadir juga dihadapan 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 pemberian Hak Tanggungan dalam akta ini.

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan :

1. , bertempat tinggal di Surabaya
 2. , bertempat tinggal di Surabaya
- keduanya pegawai pada kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah.

I Disetujui coratan

Handwritten signature and initials: W.A. 99

I Disetujui Caritani

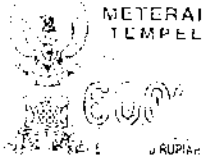
2019

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 Surabaya

untuk keperluan Pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini. ---

Pihak Pertama

Pihak Kedua



99. PT. BANK cabang Surabaya
Persetujuan Persetujuan

Saksi

Saksi

Pejabat Pembuat Akta Tanah



"PENGAKUAN HUTANG DENGAN KUASA UNTUK MEMASANG HIPOTIK"

Nomor : .

Pada hari ini, . tanggal .

berhadapan dihadapan saya,

Saryono Hukum, notaris di Surabaya, dengan diadiri oleh saksi-saksi yang saya, notaris kenal dan akan disebut pada bahagian akhir akta ini.

I. . swasta, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan . umur 37 (tigapuluh-tujuh) tahun, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor .

II. . Kepala Bagian Administrasi Kredit, Cabang Surabaya dari perseroan yang akan disebut, bertempat tinggal di Surabaya;

-menurut keterangannya didalam hal ini bertindak berdasarkan "Surat Kuasa Khusus" yang dibuat dibawah tangan dengan bermeterai cukup tertanggal .

yang copie collationne-nya dijahitkan pada minuta akta saya, notaris tertanggal .

. selaku kuasa dari dan karena itu untuk dan atas nama perseroan tersebut

. berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta, yakni berdasarkan ketentuan dalam pasal 11 dari anggaran dasar tersebut, yang perubahannya



perubahannya termost dan diumumkan dalam :-----

-Berita Negara Republik Indonesia tertanggal --

nomor tahun -----

Tambahan nomor ;-----

-Berita Negara Republik Indonesia tertanggal .-

nomor Tambahan nomor -----

Para penghadap telah dikenal oleh saya, notaris.-----

Para penghadap dengan bertindak sebagaimana tersebut-

diatas menerangkan terlebih dahulu :-----

-bahwa penghadap tersebut untuk

selanjutnya dibawah ini akan disebut juga "Debitur" ----

telah mendapat pinjaman uang dari perseroan terbatas ---

" tersebut untuk selanjutnya -

dibawah ini akan disebut juga "Kreditur" sebesar -----

Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) -----

jumlah uang mana diberikan khusus untuk pembelian-----

sebidang tanah dengan bangunan berikut hak atas tanahnya

sebagaimana yang akan disebut dan diuraikan dibawah ini;

-bahwa pihak-pihak hendak menyatakan pengakuan hutang

tersebut dengan suatu akta notaris hal mana akan-----

dinyatakan dalam akta ini.-----

Berhubung dengan hal tersebut, maka debitur-----

menyatakan dengan ini benar-benar dan secara sah mengaku

berhutang sebesar Rp.45.000.000,- (empatpuluh lima juta-

rupiah) karena pinjaman uang tunai dari kreditur jumlah-

uang mana benar-benar telah diterima oleh debitur dari-

kreditur pada waktu akta ini ditanda tangani, dan untuk

penerimaan jumlah uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaannya (kwitansinya) yang sah.

Penghadap tersebut, dengan bertindak untuk dan atas nama kreditor, menerangkan dengan ini menerima baik pengakuan hutang dari debitur sebagaimana diuraikan diatas.

Selanjutnya para penghadap dengan bertindak sebagaimana tersebut diatas menerangkan, bahwa hutang tersebut telah terjadi dan dilangsungkan dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1.

1. Atas hutang tersebut diatas berlaku ketentuan-ketentuan sebagaimana tersebut dalam akta ini dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Syarat-syarat Umum Kredit Pemilikan Rumah, selanjutnya akan disebut juga "Syarat-syarat umum", yang dibuat oleh kreditor dan disimpan dengan akta "Penyimpanan Surat" tertanggal nomor, dibuat dihadapan Sarjana Hukum, notaris di Jakarta salinannya yang bermeterai cukup diperlihatkan kepada saya, notaris.
2. Syarat-syarat Umum tersebut telah diketahui dan disetujui oleh debitur dan sebagai buktinya satu eksemplar dari Syarat-syarat Umum tersebut yang telah ditanda tangani oleh kreditor dan debitur dilekatkan pada minuta akta ini.
3. Apabila terdapat perbedaan pendapat antara Syarat-syarat Umum tersebut dalam ayat 2 diatas yang disebut dalam ayat 1, maka yang berlaku secara sah adalah

yang dimaksudkan dalam ayat 1 diatas.-----

-----Pasal 2.-----

Hutang tersebut diatas diberikan untuk jangka waktu
9 (sembilan) tahun dimulai pada tanggal ditanda tangannya
akta ini.-----

Pelembagaan kembali hutang ini diangsur secara bulanan
dengan cara sebagaimana diatur dalam pasal 4 akta ini,--
sehingga angsuran bulanan yang terakhir untuk melunasi--
hutang itu adalah selambat-lambatnya pada akhir bulan--
Nopember dua ribu empat (2004).-----

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

1. Atas hutangnya tersebut diatas, debitur mengikat-----
diri untuk membayar bunga yang besarnya ditetapkan-----
pada perhitungan tahunan dan mulai terhutang pada-----
tanggal ditanda tangannya akta ini, bunga mana sudah
termasuk dalam angsuran bulanan yang harus dibayar-----
debitur seperti ditetapkan dalam pasal 4 dibawah ini;
2. Suku bunga yang harus dibayar debitur ditetapkan-----
oleh kreditur, dan kreditur berhak untuk menetapkan-----
setiap kali suku bunga baru;-----
3. Mulai saat ditanda tangannya akta ini sampai dengan-----
bulan Nopember seribu sembilanratus sembilanpuluh --
enam (1996) suku bunga ditetapkan sebesar 19,50% -----
(sembilanbelas koma limapuluh persen) secara efektif
untuk tahun pertama.-----

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

1. Debitur dengan ini mengikat diri untuk melunaskan-----
hutang pokok dan bunganya kepada kreditur selambat-----
lambatnya pada tanggal yang ditetapkan dalam pasal-----
2 diatas, dengan angsuran bulanan.-----

2. Mulai saat ditanda tangannya akta ini sampai dengan bulan Nopember seribu sembilanratus sembilanpuluh enam (1996) debitur mengikat diri untuk melakukan angsuran bulanan dimana telah termasuk suku bunga yang ditetapkan dalam pasal 3 ayat 3 diatas, sebesar Rp.884.255,- (delapanratus delapanpuluh enam ribu tujuhatus lima puluh lima rupiah) yang harus dibayar selambat lambatnya pada akhir dari tiap-tiap bulan.

3. Tanpa mengurangi hak kreditur untuk menagih dengan seketika dan sekaligus pembayaran lunas seluruh hutang debitur berdasarkan pasal 9 akta ini, maka untuk setiap kali angsuran bulanan atau jumlah yang terhutang lainnya yang tidak dibayar oleh debitur pada waktu yang telah ditetapkan, dikenakan denda yang harus dibayar oleh debitur sebesar 2% (dua persen) setiap bulan dari jumlah yang lalai dibayar oleh debitur menurut akta ini.

4. Setelah jangka waktu tersebut dalam ayat 2 pasal ini kreditur akan menetapkan kembali setiap kali jumlah angsuran bulanan selama jangka waktu berikutnya, berdasarkan besarnya sisa hutang dan suku bunga baru yang ditetapkan kreditur sesuai dengan pasal 3 ayat 2 tersebut diatas.

5. Semua pembayaran debitur kepada kreditur wajib dilakukan dikantor kreditur atau kedalam suatu rekening yang ditunjuk kreditur, dalam jenis mata uang rupiah yang berlaku pada saat pembayaran dilakukan.

Fasal 5.

1. Sehubungan dengan pengakuan hutang ini, debitur

bekerja dan telah menyetujui pula dilakukannya
pembayaran langsung kepada kreditur.
Tentang angsuran bulanan yang dipotong dari gaji
debitur maka kreditur dan perusahaan/tempat debitur
bekerja akan menelapkan tata cara pembayarannya kepada
kreditur, dan debitur dengan ini menyatakan sekarang
untuk nantinya dikemudian hari menyetujui atas tata-
cara tersebut.

Pasal 7.

Debitur dengan ini berjanji dan mengikat diri :

- a. bahwa jumlah uang yang telah diterima menurut apa-
yang diuraikan diatas, hanyalah akan dipergunakan
untuk pembelian sebidang tanah berikut rumah diatas-
nya (selanjutnya akan disebut juga "Rumah dan
Pekarangan") dengan uraian sebagai berikut :

sebidang tanah Hak Guna Bangunan, terletak didalam
Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Surabaya, Kecamatan
Sukolilo (sekarang kecamatan Mulyorejo),
Kelurahan Dukuh Sutorejo, seluas kurang lebih
112 M2 (seratus duabelas meter persegi) ;

yang merupakan sebahagian dari sebidang tanah Hak-
Guna Bangunan nomor 28/Kelurahan Dukuh Sutorejo,
yang luas keseluruhannya diuraikan dalam Gambar
Situasi, tertanggal satu Oktober seribu sembilan
ratus delapanpuluh lima (1-10-1985)
nomor 6794/1985;

yang demikian berikut dengan bangunan yang berdiri
didas tanah tersebut, terletak didalam Kotamadya
Surabaya, setempat dikenal sebagai Jalan Babatan
Pantai Utara XIII/19;

- b. untuk menyelesaikan dikeluarkannya surat dan dokumen lain yang berhubungan dengan rumah dan pekarangan tersebut, termasuk tetapi tidak terbatas pada sertifikat (tanda bukti hak) yang terdaftar atas nama debitur dalam jangka waktu 12 (duabelas) bulan setelah tanggal akta ini;
- c. bahwa rumah dan pekarangan itu akan dipergunakan dan dihuni sendiri oleh debitur dan keluarganya, dan tidak akan disewakan kepada siapapun juga atau dijual, diborikan sebagai jaminan atau dipindah tangankan kepada pihak ketiga, tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari kreditur;
- d. melengkapi berkas dan pengetahuan kreditur atas permintaan kreditur, yang tidak perlu dilakukan secara tertulis, dengan menyerahkan kepada kreditur semua keterangan tentang dan berkas mengenai rumah dan pekarangan tersebut;

Pasal 3.

Sehubungan dengan pengakuan hutang ini, maka terdapat kewajiban pada debitur, dan oleh karena itu debitur dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk menyerahkan kepada kreditur dalam bentuk yang memuaskan kreditur, dokumen-dokumen sebagai berikut :

- a. akta Jual Beli yang dibuat dihadapan

....., Sarjana Hukum, notaris di Surabaya selaku Penjabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kotamadya Surabaya, tertanggal

nomor

beserta

dokumen-dokumen pelengkap lainnya mengenai rumah dan

pekarangan tersebut termasuk tetapi tidak terbatas ---
pada Izin Mendirikan Bangunan beserta surat kuasa----
mutlak dari debitur kepada kreditur untuk mengurus----
segala sesuatu yang berhubungan dengan pengeluaran----
sertifikat (tanda bukti hak) atas rumah dan-----
pekarangan tersebut diatas;-----

b. polis asuransi kebakaran senilai harga pembangunan----
kembali rumah dan pekarangan untuk kerugian yang----
diakibatkan oleh resiko-resiko yang dianggap perlu----
oleh kreditur dan dengan syarat serta ketentuan yang----
akan ditetapkan oleh kreditur, termasuk tetapi tidak
terbatas pada klausula BANK;-----

c. polis asuransi jiwa kredit (credit life insurance)---
dari debitur, dalam jumlah dan dengan syarat serta---
ketentuan yang dianggap cukup oleh kreditur, termasuk
tetapi tidak terbatas pada klausula BANK;-----

✓ d. akta kuasa mutlak dari debitur kepada kreditur untuk
memasang hipotik pertama dan seterusnya atas rumah---
dan pekarangan itu pada setiap waktu yang dianggap----
perlu oleh kreditur dan dalam jumlah yang dianggap---
cukup oleh kreditur untuk menutup segala sesuatu yang
berhutang oleh debitur menurut akta ini.-----

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

Menyimpang dari ketentuan dan aturan yang ditetapkan
dalam pasal 2 akta ini, maupun dalam pasal Syarat-syarat
Umum yang mempunyai arti serupa dengan pasal 2 di atas,
hutang debitur dapat ditagih dengan seketika dan sekali-
igus oleh kreditur dalam hal, sematamata menurut per----
timbangan kreditur, terjadi salah satu kejadian dibawah-
ini, tanpa diperlukan sesuatu pemberitahuan secara resmi

atau serupa itu tentang adanya kelalaian atau pelanggaran ataupun adanya sesuatu kejadian tersebut, dan karena itu debitur wajib membayar lunas seluruh hutang atau sisa hutangnya berikut bunga dan biaya kepada kreditor deketika dan sekaligus, walaupun saat pelunasan hutang sebagaimana ditetapkan dalam pasal 2 di atas maupun dalam ketentuan dari Syarat-syarat Umum tersebut belum tiba, yaitu apabila :

- a. debitur lalai, bagaimanapun bentuk kelalaian itu, membayar angsuran bulanan dan premi asuransi jiwa kredit dan/atau premi asuransi kebakaran yang tertanggung kepada kreditor berdasarkan akta ini;
- b. debitur melanggar atau tidak memenuhi salah satu ketentuan atau aturan dari akta ini, atau akta-aktanya lainnya yang merupakan lampiran atau berkaitan dengan akta ini, termasuk setiap perpanjangan, pembaharuan maupun perubahan akta ini, dan termasuk pula pelanggaran terhadap ataupun tidak memenuhi ketentuan-ketentuan Syarat-syarat Umum, khususnya tetapi tidak terbatas pada Syarat-syarat Umum yang mengatur kelalaian dan pelanggaran debitur.

Fasal 10.

Dalam hal terjadi salah satu kejadian yang ditentukan dalam pasal 9 diatas, dan pada waktu penagihan debitur tidak melunasi segala sesuatu yang terhutang oleh debitur kepada kreditor, maka debitur dinyatakan berada dalam keadaan lalai, kelalaian mana cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu saja atas adanya kejadian tersebut sehingga tidak diperlukan peringatan dengan surat jurusita atau surat lain yang serupa itu dan karena itu

Kreditur berhak untuk segera, tanpa pemberitahuan tentang maksudnya ini merealisasikan jaminan yang diberikan sehubungan dengan hutang debitur tersebut, realisasi jaminan mana dapat dilakukan berdasarkan syarat-syarat yang dianggap baik oleh kreditur.

Dari hasil realisasi jaminan tersebut, kreditur berhak untuk mengambil pelunasan dari segala sesuatu yang terhutang oleh debitur kepada kreditur termasuk tetapi tidak terbatas pada hutang pokok, bunga dan biaya-biaya yang diperjanjikan menurut pasal 5 ayat 1 diatas, dan apabila setelah hal ini masih ada kelebihan, maka dalam waktu 30 (tigapuluh) hari setelah perhitungan selesai, maka kreditur akan menyerahkan kelebihan tersebut kepada debitur, akan tetapi tanpa kreditur dapat diajibkan untuk membayar bunga atas kelebihan itu.

Debitur selanjutnya menerangkan bahwa untuk menjamin pembayaran kembali secara tertib dan sempurna dari apa yang terhutang oleh debitur kepada kreditur baik yang berupa hutang pokok, bunga hutang maupun biaya penagihan hutang di dalam maupun diluar Pengadilan, maka debitur menandatangani dengan ini memberi kuasa mutlak dengan hak substitusi kepada kreditur sekarang ini untuk nanti pada waktunya mewakili debitur dalam hal pemasangan hipotik pertama dan seterusnya guna kepentingannya kreditur dihadapan Pejabat yang berwenang sampai jumlah yang dianggap cukup oleh kreditur, yaitu sampai sejumlah hutang pokok, bunga hutang dan biaya biaya penagihan, didalam maupun diluar pengadilan, serta jumlah lain yang terhutang menurut akta ini dan akta-akta lainnya yang merupakan lampiran atau berkaitan dengan akta ini, ter-

masuk setiap perpanjangan, pembaharuan maupun penambahan dari akta ini, atas :

sebidang tanah Hak Guna Bangunan, terletak didalam Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Surabaya, Kecamatan Sutolilo (sekarang Kecamatan Mulyorejo), Kelurahan Dukuh Sutorejo, seluas kurang lebih 112 M² (seratus duabelas meter persegi);

yang merupakan sebahagian dari sebidang tanah Hak Guna Bangunan nomor 28/Kelurahan Dukuh Sutorejo, yang luas keseluruhannya diuraikan dalam Gambar Situasi, tertanggal satu Oktober seribu sembilan ratus delapanpuluh lima (1-10-1985) nomor 6724/1985 ;

yang demikian berikut dengan sebuah bangunan rumah empat tingkat yang sekarang berdiri diatas tanah tersebut, terhuat dari dinding tembok, lantai tegel, dan atap genteng, berikut dengan segenap bahagian dan turutan-turutannya yang menjadi satu dengan bangunan tersebut, terletak didalam Kotamadya Surabaya, setempat dikenal sebagai Jalan Babatan Pantai Utara XIII/17;

yang demikian berikut pula dengan segala sesuatu yang pada saat ini atau dikemudian hari dibangun diluar atau terdapat diatas tanah dan/atau dalam bangunan tersebut, yang menurut sifat dan peruntukannya ataupun menurut peraturan-peraturan yang berlaku dianggap sebagai harta tetap;

tanah dan bangunan mana diperoleh tersebut karena pembelian dari , berkedudukan di

Surabaya, berdasarkan akta Jual Beli yang dibuat dihadapan _____, Sarjana Hukum, _____ notaris di Surabaya, selaku Pejabat Pembuat Akta _____ Panji, untuk wilayah Kotamadya Surabaya, tertanggal-

nomor _____

;

(untuk selanjutnya kesemuanya itu cukup disingkat dengan "Rumah dan Pekarangannya"); dan selanjutnya pemasangan hipotik tersebut dilaksanakan dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang akan ditetapkan oleh kreditur, termasuk tetapi tidak terbatas pada ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam pasal-pasal 1179, 1185 dan 1210 Kitab Undang Undang Hukum Perdata serta pasal 297 Kitab Undang Undang Hukum Dagang dan dengan perjanjian-perjanjian dan ketentuan-ketentuan yang lazim dipergunakan oleh kreditur dalam suatu pemasangan hipotik;

Untuk itu menghadap dimana perlu, memberikan dan meminta segala keterangan membuat atau suruh membuat dan menanda tangani akta-akta serta surat-surat lain yang diperlukan, termasuk tetapi tidak terbatas pada akta hipotik, menugaskan siapaapun juga untuk mengurus dikeluarkannya sertifikat hipotik, menerima sertifikat tersebut mengajukan permohonan agar pemasangan hipotik tersebut dicantumkan pada sertifikat (tanda bukti hak) dari tanah dan Rumah tersebut dan membayar segala biaya atau beban debitur, singkatnya melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk mencapai maksud-

dan tujuan tersebut.

Debitur menerangkan, bahwa apabila Debitur dalam keadaan lalai menurut ketentuan dalam akta ini maupun kelambatan-kelambatan dalam Syarat-syarat Umum tersebut di atas, hal mana cukup dinyatakan oleh kreditur saja, sedang hipotek tersebut diatas belum dapat dilaksanakan maka debitur dengan ini juga memberi kuasa dengan hak substitusi kepada kreditur untuk menjual, memindahkan dan menyerahkan hak atas rumah dan pekarangan tersebut kepada siapapun juga dengan harga dan syarat-syarat yang dianggap baik oleh kreditur, menerima uang penjualannya dan mempergunakannya untuk melunasi hutangnya Debitur kepada kreditur.

Debitur selanjutnya menerangkan apabila kreditur hendak menjalankan hak haknya berdasarkan akta ini maka debitur dengan ini mengikat diri untuk menyerahkan dan akan melakukan segala sesuatu agar rumah dan pekarangan itu diserahkan dalam keadaan kosong (dalam arti tidak ditempati oleh siapapun) kepada kreditur, dalam waktu 30 (tigapuluh) hari setelah debitur menerima pemberitahuan dari kreditur, dan tanpa ada kewajiban apa pun pada kreditur untuk membayar uang kompensasi apapun pada siapapun untuk memungkinkan kreditur untuk menyerahkan rumah dan pekarangan itu kepada pihak ketiga.

Untuk setiap hari kelambatan penyerahan rumah dan pekarangan tersebut kepada kreditur, maka debitur dengan ini mengikat diri untuk membayar denda kepada kreditur sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) tanpa mengurangi hak kreditur untuk menggunakan upaya hukum lain yang dibenarkan oleh undang-undang.

Dalam hal debitur tidak dapat menyerahkan rumah dan pekarangan tersebut dalam keadaan kosong kepada kreditur maka debitur dengan ini memberi kuasa dan wewenang kepada kreditur untuk mengosongkan rumah dan pekarangan itu, kalau perlu dengan bantuan dari badan Peradilan, dan untuk maksud tersebut debitur, dengan ini memberi kuasa dan wewenang kepada kreditur untuk melaksanakan segala sesuatu yang diperlukan untuk hal itu.

Selanjutnya debitur melepaskan dan akan melakukan segala sesuatu yang diperlukan agar pihak ketiga yang menempati rumah dan pekarangan itu melepaskan sejauh itu diperlukan segala hak yang diperoleh berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk melawan segala upaya kreditur dengan cara atau berdasarkan apapun juga.

Selanjutnya debitur menerangkan dengan ini menjamini kreditur antara lain hal-hal sebagai berikut :

- a. bahwa rumah dan pekarangan tersebut adalah benar-benar miliknya debitur belum dijual/dipindah tangan atau dijaminkan dengan bentuk apapun juga kepada pihak lain, tidak akan disita maupun terlibat dalam suatu perkara atau sengketa;
- b. bahwa debitur tidak akan melakukan tindakan apapun yang dapat merugikan kepentingan kreditur sehubungan dengan kuasa seblak untuk pembebasan hipotik tersebut dan tidak melakukan perjanjian apapun juga berhubungan dengan rumah dan pekarangan tersebut sebelum mendapat persetujuan tertulis dari kreditur;
- c. bahwa segala wewenang dan kuasa yang diberikan oleh debitur kepada kreditur dengan akta ini adalah

menupakan hal yang pokok dan tidak dapat dipisahkan dari perjanjian dan ketentuan yang tercantum dalam akta ini maupun dalam Syarat-syarat Umum termaksud diatas, karena tanpa wewenang dan kuasa tersebut perjanjian dan ketentuan itu tidak akan dibuat dan sebab itu wewenang dan kuasa tersebut tidak akan dapat dibatalkan atau menjadi batal karena sebab apapun juga selama perjanjian dan ketentuan itu masih berlaku termasuk tetapi tidak terbatas pada ketentuan ketentuan yang tercantum dalam pasal-pasal 1813, 1814 dan 1816 Kitab Undang Undang Hukum Perdata;

- d. bahwa segala biaya untuk pembuatan akta ini dan biaya biaya lainnya yang berkenaan dengan pembuatan akta ini, termasuk biaya notaris dan biaya pengacara, akan ditanggung oleh debitur;
- e. bahwa selama hutang ini belum lunas maka surat-surat bukti pemilikan dari rumah dan pekarangan tersebut diatas disiapkan oleh kreditur;
- f. bahwa apabila rumah dan pekarangan tersebut disita atau diambil alih oleh negara atau apabila hak atas tanahnya dibatalkan sebelum masa waktunya, maka kreditur berhak untuk menerima ganti rugi yang diberikan kepada debitur dalam bentuk apapun dan dari siapapun, dan ganti rugi itu akan dipergunakan oleh kreditur untuk membayar jumlah hutang debitur, dan untuk hal ini debitur sekarang untuk nantinya di kemudian hari memindah tangankan kepada kreditur segala hak dan tagihan yang dipunyaiinya apabila penyitaan atau pengambil alihan ataupun pembatalan itu terjadi;

Selanjutnya para penghadap dengan bertindak sebagai-----
mana tersebut diatas menerangkan:-----

----- bahwa berkenaan dengan usaha pendanaan Perseroan-----

----- Tertatae -----, maka debitur dengan
ini memberikan kuasa dan persetujuan sepenuhnya kepada-----
----- perseroan terbatas ----- untuk -----
----- mengalihkan semua hak dan kewajibannya atas semua-----
----- tagihan yang timbul karena hutang debitur berdasarkan-----
----- akta ini kepada para kreditur dari perseroan terbatas-----

----- dalam rangka penerbitan-----
----- obligasi dan/atau menjual/mengalihkan hutang debitur ini
kepada pihak ketiga lainnya.-----

Selanjutnya turut pula menghadap dihadapan saya, -----
notaris dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama, -----
yaitu -----, swasta, bertempat tinggal -
di Surabaya, Jalan -----, umur 36 (tigapuluh -
enam) tahun, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor -----

Penghadap telah dikenal oleh saya, notaris.-----

----- Penghadap mana selaku suami dari Debitur menerangkan-----
----- telah mengetahui dengan seksama seluruh isi akta ini dan
karena itu menyatakan persetujuannya atas seluruh isi-----
----- akta ini maupun akta-akta lainnya yang merupakan -----
----- pelengkap dari akta ini.-----

Akhirnya para penghadap dengan bertindak sebagaimana-----
----- tersebut diatas menerangkan :-----

----- -bahwa mengenai akta ini dengan segala akibatnya-----
----- serta pelaksanaannya juga dalam menjalankan perjanjian-----
----- dan ketentuan yang tersebut dalam akta ini maupun dalam-----
----- Syarat-syarat Umum termaksud diatas, memilih tempat-----

Kedudukan hukum yang umum dan tidak berubah di Kantor
Notaris Pengadilan Negeri di Surabaya.

DEMIKIAN AKTA INI.

Dibaca dan direvisi di Surabaya, pada hari dan

tanggal seperti tersebut pada bagian awal akta ini.

Yang diliahi oleh para

, kedanya antara kantor negeri, bertempat

tanggal di Surabaya, sebagai saksi-saksi.

Secara, setelah akta ini dibacakan oleh saya, notaris

para para penghadap dan saksi-saksi, maka ditanda-

tanganilah akta ini oleh para penghadap, saksi-saksi

dan saya, notaris.

Ditandatangani dengan satu perubahan, yaitu karena

penilaian.

Tertanda tangan :

BIBERIKAN UNTUK SALINAN YANG SAMA BUNYINYA.

Notaris di Surabaya.

