

SURETYSHIP AND GUARANITY

THB 15/04

Soe  
h

**TESIS**

**HAK TANGGUNGAN SEBAGAI PENGAMAN  
PENYALURAN DANA PINJAMAN BANK**



**SOEBIANTO  
NIM. 090110049 MH**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
MINAT STUDI HUKUM BISNIS  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2004**

# **HAK TANGGUNGAN SEBAGAI PENGAMAN PENYALURAN DANA PINJAMAN BANK**

## **TESIS**

**Untuk Memperoleh Gelar Magister Hukum  
Dalam Program Studi Ilmu Hukum  
Minat Studi Hukum Bisnis  
Pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga**



**Oleh :**

**SOEBIANTO  
NIM. 090110049 MH**

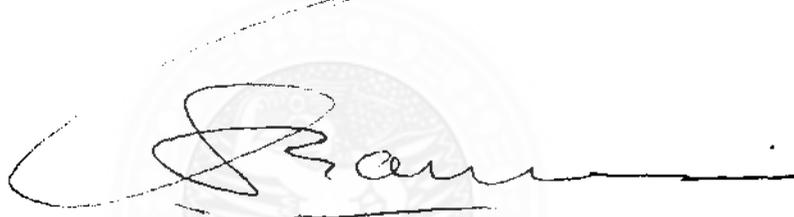
**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
MINAT STUDI HUKUM BISNIS  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2004**

## LEMBAR PENGESAHAN

**Tesis ini telah disetujui,  
Tanggal 11 Agustus 2004**

**Oleh :**

**Dosen Pembimbing,**



**Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., M.S.**  
NIP. 130 604 270

**Mengetahui,**

**Ketua Minat Studi Hukum Bisnis  
Program Studi Magister Hukum  
Minat Studi Hukum Bisnis dan Hukum Pemerintahan  
Fakultas Hukum Universitas Airlangga**



**Prof. Dr. Frans Limahelu, S.H., LL.M.**  
NIP. 130 517 136

**Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji,**

**Pada tanggal 11 Agustus 2004**

**PANITIA PENGUJI TESIS :**

**Ketua : Dr. H. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S.**

**Anggota : 1. Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., M.S.**

**2. Yohanes Sogar Simamora, S.H., M.Hum.**

**3. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.**

Soebianto



# KATA PENGANTAR

## Kata Pengantar

Puji syukur kami panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkah dan rahmat Nya saya bisa menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul "Hak Tanggungan Sebagai Pengaman Penyaluran Dana Pinjaman Bank" yang merupakan tugas akhir dalam rangka menyelesaikan studi Strata dua Magister Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

Pada kesempatan ini perlu kami sampaikan penghargaan setinggi-tingginya kepada pihak-pihak yang telah memberikan andil bagi penyelesaian studi kami yaitu :

- Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga yang telah memberi kesempatan kepada saya untuk studi lanjut di Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga
- Pengurus IKOMA Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga yang telah membiayai kuliah saya di Magister Ilmu Hukum
- Prof. Dr. H.Moch. Isnaeni, SH., MS selaku dosen pembimbing tesis yang dengan penuh kesabaran yang selalu mengingatkan agar saya segera menyelesaikan tesis;
- Teman-teman tim pengajar Aspek Hukum Dalam Bisnis khususnya dan teman-teman dosen Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga pada umumnya yang selalu mendorong saya untuk segera menyelesaikan kuliah saya;
- Teman-teman seangkatan di Magister Ilmu Hukum yang selalu mengingatkan agar saya segera menyelesaikan
- Ibu, Isteri dan anak-anak yang selalu mendorong saya untuk segera menyelesaikan kuliah;
- Semua pihak yang tidak mungkin saya sebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan baik moril maupun materiil sehingga saya bisa menyelesaikan kuliah saya di Magister Ilmu Hukum. Semoga amat dan kebaikan yang diberikan mendapatkan balasan yang setimpal.

Saya sangat menyadari bahwa penelitian yang saya lakukan ini masih jauh dari sempurna, untuk itu adanya kritik, saran serta masukan sangat saya harapkan demi penyempurnaan penelitian ini.

Semoga penelitian ini membawa manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya di bidang hukum perbankan.

Surabaya, 14 Agustus 2004

**SOEBIANTO**



## DAFTAR ISI

## DAFTAR ISI

Halaman Judul .....	I
Lembar Pengesahan .....	ii
Lembar Pengujian .....	lii
Kata Pengantar .....	Iv
Daftar Isi .....	v
Daftar Peraturan Perundang-Undangan .....	vi
Daftar lampiran .....	vii
Abstraksi .....	viii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	<b>1</b>
1. Latar Belakang Masalah dan Rumusannya .....	1
2. Tujuan Penelitian .....	12
3. Manfaat Penelitian .....	13
4. Kajian Pustaka .....	13
5. Metode Penelitian .....	17
a. Pendekatan Masalah .....	17
b. Bahan Hukum .....	17
c. Prosedur Pengumpulan dan Analisis Bahan Hukum.	18
6. Sistematika Penulisan .....	18
<b>BAB II PENGAMANAN UU. HAK TANGGUNGAN TERHADAP BANK SELAKU KREDITOR</b>	<b>21</b>
1. Preferensi Kreditor Sebagai Pemegang Hak Tanggungan .....	35
2. Sifat Droit de Suite Terhadap Obyek Hak Tanggungan.....	39
3. Asas Prioritas Terhadap Obyek Hak Tanggungan.....	40
4. Hak Tanggungan Bersifat Mutlak .....	44
<b>BAB III EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN AKIBAT DEBITOR WANPRESTASI</b> .....	<b>49</b>
1. Penyelesaian Melalui Parate Eksekusi .....	55
2. Sertifikat Hak Tanggungan.....	59
3. Penjualan Di Bawah Tangan .....	62
<b>BAB IV PENUTUP</b> .....	<b>64</b>
1. Simpulan .....	64
2. Saran .....	65



# DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

## DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terjemahan dari "*Burgerlijk Wetboek*" oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1992, (R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, "*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata - Burgerlijk Wetboek -- Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan.*", Pradnya Paramita cet. Ke-XXIV, Jakarta).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang **Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria** (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang **Perbankan** (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3843).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang **Hak Tanggungan Atas tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah** (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor xx, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor xxxx).

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang **Perubahan Terhadap Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan** (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3843).



## DAFTAR LAMPIRAN

## DAFTAR LAMPIRAN

- SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN
- SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN
- PENETAPAN SITA EKSEKUSI





# ABSTRAKSI

**ABSTRAK**

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) kehadirannya sudah ditunggu-tunggu sejak diundangkannya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.(UUPA) hal itu bisa dibaca pada pasal 51 undang-undang tersebut

Dengan diundangkannya UUHT ini menghapus dualisme peraturan jaminan yang berhubungan dengan tanah. Disamping itu diharapkan dengan kehadiran UUHT akan dapat mengantisipasi perkembangan dunia bisnis maupun perbankan mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan dalam proses pembangunan, pemberi kredit maupun penerima kredit serta pihak-pihak terkait perlu mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat memberikan kepastian bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

Ciri-ciri yang menonjol dari Hak Tanggungan yang menyebabkan memberikan jaminan kepastian bagi pihak-pihak yang berkepentingan khususnya bagi bank sebagai lembaga keuangan yang mengelola dana masyarakat baik melalui simpanan giro, tabungan dan menyalurkan dalam bentuk pinjaman kepada masyarakat berupa pinjaman kredit adalah :

- Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (droit de preference);
- Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (Droit de Suite);
- Hak tanggungan bersifat mutlak
- Mudah dan pasti eksekusinya

Sebagai lembaga jaminan salah satu ciri yang menonjol bagi hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji (wanprestasi) yaitu bisa ditempuh dengan berbagai cara yaitu dengan parate eksekusi, sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial dengan dibubuhkannya ikrar yang berbunyi "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dan dimungkinkannya penjualan di bawah tangan sehingga akan menguntungkan para pihak .

Ketentuan UUHT sebagai buatan manusia tentu masih mengandung beberapa kelemahan yang perlu disempurnakan.

Key words : Hak Tanggunga --- Mudah dan pasti



# BAB I

## PENDAHULUAN

## **BAB – I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1. Latar Belakang Masalah dan Rumusannya**

Krisis moneter yang kemudian berdampak pada krisis kepercayaan yang terjadi di negara kita sejak tahun 1997 belum berakhir sepenuhnya. Perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan terkena pula dampak krisis tersebut antara lain dampak yang cukup besar dirasakan dengan dilakukannya likuidasi beberapa bank-bank swasta dan kemudian dilakukannya merger beberapa bank milik pemerintah maupun bank swasta agar lembaga perbankan nasional tetap efisien, profesional khususnya dalam menghadapi persaingan. Menghadapi situasi yang demikian ini perbankan harus berusaha mengembalikan kepercayaan masyarakat agar krisis yang berkepanjangan ini dapat segera teratasi. Perbankan yang mempunyai tugas pokok sebagai penghimpun dana masyarakat melalui simpanan giro, tabungan dan deposito kemudian menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat melalui pinjaman kredit tanpa meninggalkan prinsip kehati-hatian, mengingat dana yang disalurkan milik masyarakat juga. Bank bertanggung jawab atas kembalinya dana masyarakat yang dipercayakan kepadanya sesuai dengan kesepakatan-kesepakatan yang dibuat antara bank dengan nasabah.

Pembangunan bidang ekonomi yang mulai menampakkan kegairahan membutuhkan dana yang tidak sedikit untuk membiayainya. Kegiatan pembangunan yang semakin meningkat seiring dengan semakin pulihnya sektor perekonomian membawa konsekuensi pada pendanaannya, hal ini

merupakan tantangan besar bagi sektor perbankan dalam menjalankan fungsinya. Pendanaan suatu kegiatan bisnis membutuhkan biaya yang cukup besar baik untuk perluasan kegiatan bisnis maupun untuk investasi yang mungkin tidak bisa dilakukan secara swadana.

Keterlibatan pihak perbankan sebagai lembaga keuangan sangat dibutuhkan oleh masyarakat khususnya para pelaku-pelaku bisnis yaitu melalui pemberian pinjaman kredit. Dalam memberikan pinjaman kepada pihak yang membutuhkan, bank terikat kepada aturan-aturan yang berlaku serta prinsip-prinsip pemberian kredit yang sehat agar pinjaman yang diberikan kepada masyarakat dapat kembali dengan aman sesuai dengan perjanjian yang disepakati bersama antara kreditor bank dengan nasabah debitor mengingat pinjaman yang diberikan oleh pihak bank berasal dari dana masyarakat yang dihimpun melalui tabungan, deposito ataupun simpanan giro yang merupakan bisnis utama lembaga perbankan. Pesatnya perkembangan perkreditan tidak lepas dari perkembangan sektor ekonomi pasca krisis walaupun belum sepenuhnya pulih.

Pasal 1 angka 12 Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan mengatur tentang pengertian kredit. Dalam pasal tersebut dikatakan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan. Ketentuan tentang pengertian kredit sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 ini kemudian

dirubah dengan pasal 1 angka 11 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, mengatur tentang pengertian kredit. Dalam pasal tersebut disebutkan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 ini dipisahkan antara pengertian kredit yang diberikan oleh bank konvensional dan pengertian pembiayaan yang diberikan oleh bank-bank syariah. Pasal 1 angka 12 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 mengatur tentang pembiayaan berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Dalam pasal tersebut dikatakan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Dari kedua pasal tersebut walaupun pada prinsipnya sama yaitu memberikan pinjaman uang kepada nasabah debitor namun pada bank konvensional menerapkan sistem bunga sedangkan pada bank syariah menggunakan istilah imbalan atau bagi hasil.

Kata "*kredit*" sendiri berasal dari asal kata "*credere*" yang artinya kepercayaan sehingga apabila seseorang memperoleh pinjaman dari bank berarti orang tersebut dipercaya mampu mengembalikan kepada bank atas pinjaman yang diberikan. Selanjutnya dalam pasal 8 Undang-Undang No. 10

Tahun 1998 tidak mengatur secara eksplisit tentang keharusan memberikan barang jaminan untuk mendapatkan kredit. Dalam pasal tersebut hanya dikatakan bahwa bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi utangnya. Namun dalam penjelasan pasal tersebut dikatakan bahwa kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Selanjutnya masih dalam penjelasan pasal 8 Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tersebut dikatakan bahwa untuk mengurangi risiko jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Tampaknya yang dimaksud dengan jaminan dalam penjelasan pasal 8 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 bukan agunan sebagaimana yang biasa dilakukan dalam praktek perbankan.

Sebelum pinjaman tersebut diberikan kepada nasabah debitor, bank wajib membuat penilaian terhadap calon nasabah debitor yaitu tentang watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*Capital*), agunan (*Collateral*), dan kondisi perekonomian (*condition of economics*) atau yang dikenal sebagai "*The Five C's of Credit Analysis*". Bila dilihat dari "*The Five C's of Credit Analysis*" sebagai penilaian bank sebelum memberikan pinjaman kepada debitor, agunan/jaminan merupakan salah satu penilaian saja namun dalam praktek perbankan agunan atau jaminan sendiri merupakan faktor yang penting dan dominan karena pada kenyataannya setiap pemberian pinjaman bank selalu mensyaratkan adanya agunan walaupun dalam Undang-Undang Perbankan

baik yang diatur dalam Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 maupun Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tidak ada satu pasalpun yang mengatur secara tegas tentang perlunya jaminan dalam setiap pinjaman bank.

Bentuk jaminan sendiri ada yang merupakan jaminan perorangan (*personal guaranty*) dan ada pula jaminan kebendaan (*persoonlijke en zakelijke zekerheid*). Jaminan perorangan timbul adanya hubungan hukum yang akan menimbulkan kewajiban untuk pembayaran pada salah satu pihak. Jaminan perorangan dimaksudkan agar kreditor mendapatkan kepastian bahwa pembayaran akan dilakukan oleh debitur maka dilibatkan pihak ketiga yang bersedia untuk menjadi penjamin debitur. Jaminan perorangan ini diatur dalam Buku – III BW yaitu pada pasal 1820 sampai dengan pasal 1850 BW. Jaminan perorangan hanya dapat dituntut pada orang tertentu saja dalam hal ini pihak yang menjadi penjamin. Sedang jaminan yang bersifat kebendaan dapat dituntut dimanapun benda itu berada artinya walaupun benda yang dipakai sebagai jaminan sudah tidak berada dalam kekuasaan debitur, kreditor tetap memiliki kekuatan untuk menuntut.

Agar bank mendapatkan kepastian bahwa pinjaman yang diberikan kepada pihak yang membutuhkan dapat kembali, maka kepada setiap peminjam diminta untuk memberikan jaminan. Pihak bank baru bersedia memberikan pinjaman apabila pihak peminjam mampu memberikan jaminan atau agunan kepada bank mengingat setiap dana yang dipinjamkan kepada masyarakat (nasabah) selalu menimbulkan risiko hal ini dikarenakan antara dana yang disalurkan dalam bentuk pinjaman dengan waktu pengembalian ada rentang waktu yang relatif cukup lama sehingga prinsip-prinsip dalam

pemberian pinjaman kredit bank harus dipegang teguh agar supaya risiko terjadinya kredit bermasalah atau kredit macet dapat ditekan seminimal mungkin atau bahkan dihindari.

Walaupun tentang jaminan sudah diatur dalam Pasal 1131 BW telah mengatur tentang jaminan yaitu bahwa segala kebendaan si berutang baik bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perorangan. Namun ketentuan ini tidak memberikan preferensi kepada para kreditor, karena kedudukan para kreditor hanya sebagai kreditor konkuren, sehingga untuk menjamin kepentingannya biasanya kreditor ini membuat perjanjian jaminan yang dirasakan oleh para kreditor akan lebih memberikan kepastian untuk pelunasan hutang debitor. baik dengan cara mengikat perjanjian jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan.<sup>1</sup> Karena ketentuan pasal tersebut tidak dapat menjamin kreditor akan mendapatkan hak secara penuh atas piutangnya. Sehingga bila debitor dalam keadaan tidak mampu membayar atau debitor cidera janji maka harta kekayaan debitor itu akan dibagi-bagi secara seimbang sesuai besarnya piutang kreditor.

Selanjutnya dalam pasal 1132 BW pada kalimat berikutnya memberikan peluang bagi kreditor untuk didahulukan asal ada alasan yang sah. Yang dimaksud dengan alasan yang sah disini yaitu bila kreditor menunjuk barang tertentu untuk dipakai sebagai jaminan atas piutangnya maka kepada kreditor tersebut akan didahulukan pelunasan piutangnya. Sehingga jaminan yang

---

<sup>1</sup> Lembaga Jaminan, Hukum Jaminan Indonesia, *Seri Dasar Hukum Ekonomi 4*, h. 68, Elips, 1998

diberikan pasal 1131 BW dan seterusnya ini belum cukup aman bagi kreditor yang memberikan pinjaman kepada debitor.

Agar pihak kreditor mempunyai kepastian bahwa dana yang disalurkan melalui pinjaman ini aman dalam arti dapat kembali secara penuh maka diperlukan adanya jaminan yang lebih bersifat khusus sehingga kedudukan kreditor menjadi terlindungi artinya kreditor menunjuk barang tertentu yang dipakai sebagai barang jaminan.

Selain jaminan yang diberikan Undang-Undang sebagaimana diatur dalam BW masih ada lagi beberapa lembaga jaminan lain baik yang diatur dalam BW maupun yang diatur dengan Undang-Undang sendiri. Jaminan-jaminan itu timbul karena perjanjian. Jaminan gadai yang obyeknya barang-barang bergerak diatur dalam Buku-II BW yaitu pada pasal 1150 sampai dengan pasal 1160 BW, sedangkan hipotik yang obyeknya pesawat terbang dan kapal dengan bobot 20 m<sup>3</sup> juga diatur dalam BW yaitu pasal 1162 sampai dengan pasal 1232 BW.

Lembaga jaminan yang diatur dengan Undang-Undang sendiri di luar BW yaitu Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disingkat UUHT) yang obyeknya tanah dan segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah serta Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia yang obyeknya adalah benda apapun yang dapat dimiliki dan hak kepemilikan tersebut dapat dialihkan, baik benda berwujud maupun benda tidak berwujud, dengan syarat bahwa benda tersebut tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam UUHT atau hipotik.

Sebelum diundangkannya UUHT lembaga jaminan yang berkaitan dengan tanah berlaku peraturan tentang hipotik yang diatur dalam Buku – II BW dan Crediet Verband yang diatur dengan Staatsblad 1908 No. 542 juncto Staatsblad 1909 No. 586 dan Staatsblad 1909-584 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190 juncto Staatsblad 1937-191.<sup>2</sup> Dengan adanya dua peraturan yang mengatur tentang jaminan atas tanah maka kedudukan kreditor lebih terlindungi karena apabila ternyata debitor cidera janji maka kreditor pemegang jaminan hipotik atau crediet verband mempunyai hak untuk didahulukan pelunasannya (*droit de preference*) daripada kreditor-kreditor lain demikian pula bila barang jaminan tersebut ternyata dijual kepada pihak ketiga maka kreditor tetap mempunyai hak untuk menjualnya walaupun barang jaminan tersebut tidak lagi menjadi bagian dari harta kekayaan debitor (*droit de suite*).

Karena masih terdapat dualisme dalam hal pengaturan lembaga jaminan ini dimana hipotik mempunyai obyek hak atas tanah yang dikuasai oleh hukum perdata barat dan *crediet verband* obyeknya adalah tanah-tanah adat maka setelah lebih dari 35 tahun sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria maka dikeluarkanlah UUHT. Keberadaan undang-undang ini sudah lama ditunggu-tunggu hal itu bisa kita baca pada ketentuan pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-Undang

---

<sup>2</sup> Sutan Remy Sjahdeini, "*Hak Tanggungan : Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*", Airlangga University Press, Cet-Pertama, November 1996, h. 138.

selanjutnya dalam pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa Selama Undang-Undang mengenai Hak Tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hipotik tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan Credietverband tersebut dalam pasal 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937-190.

Mengingat ketentuan tentang hipotik dan credietverband sebagai warisan pada jaman kolonial Belanda sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan di bidang perkreditan serta hak jaminan atas tanah sebagai akibat kemajuan pembangunan ekonomi, maka perlu dikeluarkan suatu peraturan perundangan yang bisa memberikan perlindungan kepada pemegang hak jaminan sehingga memberikan kepastian dengan ciri-ciri :

- a. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
- b. selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada;
- c. memenuhi asas spsesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ke tiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Dengan diundangkannya UUHT maka telah terjadi unifikasi hukum jaminan yang obyeknya tentang tanah dan segala sesuatu yang berhubungan dengan tanah dan sejak itu pula segala ketentuan tentang hipotik dan crediet verband yang berhubungan dengan tanah menjadi tidak berlaku lagi. Undang-

Undang ini diharapkan akan memberikan kepastian kepada para kreditor bank selaku pihak yang memberikan pinjaman kepada nasabah debitor. karena setelah diundangkan pada tahun 1996 tidak lagi terjadi dualisme peraturan tentang lembaga jaminan khususnya yang berhubungan dengan tanah.

Pasal 1 angka 1 UUHT mengatur tentang definisi Hak Tanggungan, dalam pasal tersebut dikatakan bahwa Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksudkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, 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.

Sebagai suatu lembaga jaminan, Hak Tanggungan mempunyai beberapa ciri yang penting yang merupakan sifat hak kebendaan yaitu :

- a. mempunyai hubungan langsung dengan/atas bendanya tertentu yang dalam hubungan dengan hak jaminan benda itu adalah-milik pemberi Hak Tanggungan.
- b. dapat dipertahankan maupun ditujukan kepada siapa saja (semua orang).
- c. mempunyai sifat *droit de suite*, artinya hak tersebut mengikuti bendanya di tangan siapapun benda itu berada.
- d. yang lebih tua mempunyai kedudukan yang lebih tinggi.
- e. dapat dipindahkan / dialihkan kepada orang lain.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup>J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hukum Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, h. 237, Buku I, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997

Sedangkan proses terjadinya pemberian Hak Tanggungan menurut ketentuan pasal 10 (1) UUHT melalui 3 (tiga) tahapan, yang pertama yaitu proses yang terjadinya perjanjian pinjaman kredit bank. Pada tahap pertama ini didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian kredit yang dibuat antara kreditor bank dengan calon nasabah debitur merupakan perjanjian pokok. Dalam tahapan ini perjanjian kredit bank tersebut bersifat perorangan.

Sedangkan pada tahap yang ke dua, merupakan perjanjian pembebanan Hak Tanggungan, dalam tahapan ini perjanjian tersebut bersifat *accessoir* serta bersifat *zakelijk* (kebendaan). Proses pembebanan Hak Tanggungan ini terikat pada ketentuan Undang-Undang sesuai dengan ketentuan pasal 10 ( 2 ) UUHT yaitu dengan dilakukannya pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Perjanjian pada tahapan ini bersifat kebendaan sehingga dapat dipertahankan terhadap siapa saja dan selalu mengikuti bendanya dan mempunyai kedudukan preferensi. Pada tahap ke dua ini yaitu pada Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan beberapa janji – janji tertentu sebagai langkah pengaman bagi pemegang Hak Tanggungan. Sedangkan pada tahap ke tiga yaitu merupakan tahap pemasangan Hak Tanggungan.

Pada pasal 13 ( 1 ) UUHT dikatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan maka kemudian kantor Pertanahan akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan tersebut menurut

ketentuan pasal 14 ( 3 ) UUHT mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang tetap dan belaku sebagai pengganti grosse akta hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah. Hak Tanggungan baru dinyatakan lahir sejak didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Dari uraian di atas sebelum pihak bank memberikan pinjaman kredit kepada nasabah debitur harus memegang prinsip-prinsip perkreditan yang sehat. benda yang dijadikan jaminan merupakan salah satu pertimbangan bagi bank untuk memberikan pinjaman kredit kepada nasabahnya sesuai dengan prinsip 5 C (*the five principles for credit analysis*) serta beberapa karakteristik Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan, maka permasalahan yang akan dibahas adalah :

- a. Apakah UUHT sudah dapat memberi jaminan keamanan bagi kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan ?
- b. bagaimanakah kreditor pemegang Hak Tanggungan melaksanakan haknya terhadap debitur yang melakukan wanprestasi ?

## 2. Tujuan Penelitian

- a. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui sampai seberapa besarkah bagi seorang kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan memperoleh keamanan atas benda yang dipakai sebagai jaminan kredit.
- b. Disamping tujuan tersebut di atas, penelitian ini juga untuk mengetahui bagaimanakah tindakan kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap debitur yang melakukan wanprestasi.

### 3. Manfaat Penelitian

- a) Diharapkan penelitian ini dapat membawa manfaat bagi pihak-pihak yang berhubungan dengan masalah perkreditan khususnya para kreditor perbankan. Karena dengan menggunakan jaminan berupa Hak Tanggungan maka pihak kreditor lebih mendapatkan kepastian dan aman mengingat belakunya asas publisitas dalam jaminan hak tanggungan.
- b) Disamping manfaat yang pertama yaitu berupa jaminan kepastian bahwa uang yang dipinjamkan kepada nasabah debitor akan kembali sesuai dengan kesepakatan yang dibuatnya, diharapkan penelitian ini juga membawa manfaat yaitu sumbangan pemikiran tentang bagaimana mekanisme prosedur penyaluran pinjaman kredit tersebut kepada nasabah debitor.

### 4. Kajian Pustaka

Hukum jaminan merupakan jaminan kebendaan dan merupakan bagian dari buku II BW. Dalam buku II BW yang bersifat tertutup berbeda dengan buku III BW yang bersifat terbuka. Dalam buku-II BW tidak dikenal jaminan lain yang menyimpang dari ketentuan yang telah ditentukan Undang-Undang , para pihak tidak mempunyai kebebasan untuk memperjanjikan kecuali mentaati ketentuan yang sudah diatur dalam Undang-Undang .

Perjanjian jaminan ada dua macam yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan Perjanjian jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara kreditor dengan pihak ketiga dimana dalam perjanjian ini diperjanjikan bila debitor tidak dapat melunasi hutang-hutangnya kepada kreditor, maka

pihak ketiga inilah yang akan melunasinya. Dalam perjanjian ini melahirkan hak perorangan (*persoonlijk*) yang bersifat relatif artinya hak tersebut hanya dapat dipertahankan kepada pihak-pihak tertentu saja yaitu kepada siapa yang bersangkutan membuat perjanjian. Dalam jaminan perorangan yang ada adalah kesanggupan pihak debitor untuk melunasi hutang-hutangnya.

Sedangkan jaminan kebendaan bersifat mutlak artinya dapat dipertahankan kepada siapa saja dimana benda itu berada. Dibandingkan dengan jaminan perorangan, jaminan kebendaan lebih memberikan kepastian karena walaupun benda itu berpindah kepada orang lain kreditor tetap dapat mewujudkan haknya. Hak Kebendaan bersifat "droit de suite" (*zaakgevolg*) artinya bahwa hak tersebut akan tetap melekat pada bendanya di tangan siapapun benda itu berada. Jaminan kebendaan mempunyai kedudukan preferen artinya bila benda yang dijadikan obyek jaminan tersebut telah laku dilelang maka kreditor harus didahulukan pelunasannya daripada kreditor-kreditor konkuren. Adanya kedudukan preferen dalam jaminan kebendaan maka kreditor akan memiliki jaminan bahwa piutangnya akan terlunasi secara penuh.

*Asas prioritas* dalam jaminan kebendaan mempunyai pengertian bahwa hak kebendaan yang lahir lebih dahulu maka akan dilunasi terlebih dahulu daripada kreditor yang lahir belakangan. Asas prioritas ini terjadi bila terjadi benturan diantara beberapa kreditor preferen.

Perjanjian jaminan timbul mengikuti perjanjian pokok yaitu berupa perjanjian hutang piutang, perjanjian kredit bank, atau *borgtocht*. Perjanjian jaminan bersifat *accessoir* bila perjanjian pokoknya hapus maka berakhir pula

perjanjian jaminannya atau dapat pula dikatakan perjanjian jaminan tidak mungkin ada bila tidak ada perjanjian pokoknya. Perjanjian jaminan dibuat antara kreditor dengan debitor ataupun dengan pihak ke tiga dimana perjanjian tersebut dibuat dengan tujuan adanya jaminan keamanan bahwa piutang kreditor terhadap debitor ataupun pihak ketiga yang bertindak sebagai penjamin akan dapat terlunasi.

Walaupun pasal 1131 BW telah memberikan suatu jaminan bagi pelunasan piutang namun jaminan yang diberikan undang-undang ini dirasakan masih belum cukup aman karena jaminan yang diatur dalam pasal 1131 BW bersifat umum artinya jaminan tersebut diberikan kepada semua kreditor yang mempunyai kedudukan yang sama sehingga kreditor tidak memiliki preferensi sehingga bila harta kekayaan debitor tersebut dijual dan tidak mencukupi untuk melunasi semua hutang-hutangnya kepada kreditor, maka kemungkinan kreditor tidak akan mendapatkan haknya secara penuh. Dalam pasal 1131 BW tersebut semua kreditor tersebut mempunyai kedudukan yang sama diantara kreditor-kreditor yang lain sehingga para kreditor tersebut harus bersaing untuk mendapatkan haknya. Karena menurut ketentuan pasal 1132 BW dikatakan bahwa semua harta kekayaan debitor akan dibayarkan kepada kreditor sebanding dengan piutangnya. Jaminan yang diatur dalam pasal 1131 BW tersebut sangat lemah sehingga bila kreditor menginginkan agar semua piutangnya akan kembali secara utuh maka diperlukan adanya perjanjian khusus sehingga disini kreditor akan menunjuk benda tertentu yang dapat dipergunakan sebagai pelunasan hutangnya. Dengan demikian apabila debitor ingkar janji maka benda yang ditunjuk sebagai benda jaminan tersebut

akan dilelang dan dari hasil lelang tersebut dapat dipakai untuk melunasi hutang-hutangnya.

Asas prioritas dalam jaminan kebendaan mempunyai pengertian bahwa hak kebendaan yang lahir lebih dahulu maka akan dilunasi terlebih dahulu daripada kreditor yang lahir belakangan. Asas prioritas ini terjadi bila terjadi benturan diantara beberapa kreditor preferen.

Perjanjian jaminan timbul mengikuti perjanjian pokok yaitu berupa perjanjian hutang piutang, perjanjian kredit bank, atau borgtocht. Perjanjian jaminan bersifat *accessoir* bila perjanjian pokoknya hapus maka berakhir pula perjanjian jaminannya atau dapat pula dikatakan perjanjian jaminan tidak mungkin ada bila tidak ada perjanjian pokoknya. Perjanjian jaminan dibuat antara kreditor dengan debitor ataupun dengan pihak ke tiga dimana perjanjian tersebut dibuat dengan tujuan adanya jaminan keamanan bahwa piutang kreditor terhadap debitor ataupun pihak ketiga yang bertindak sebagai penjamin akan dapat terlunasi.

Walaupun pasal 1131 BW telah memberikan suatu jaminan bagi pelunasan piutang namun jaminan yang diberikan Undang-Undang ini dirasakan masih belum cukup aman karena jaminan yang diatur dalam pasal BW bersifat umum artinya jaminan tersebut diberikan kepada semua kreditor yang mempunyai kedudukan yang sama sehingga kreditor tidak memiliki preferensi sehingga bila harta kekayaan debitor tersebut dijual dan tidak mencukupi untuk melunasi semua hutang-hutangnya kepada kreditor, maka kemungkinan kreditor tidak akan mendapatkan haknya secara penuh. Dalam pasal 1131 BW tersebut semua kreditor tersebut mempunyai kedudukan yang

sama diantara kreditor-kreditor yang lain sehingga para kreditor tersebut harus bersaing untuk mendapatkan haknya. Karena menurut ketentuan pasal 1132 BW dikatakan bahwa semua harta kekayaan debitor akan dibayarkan kepada kreditor sebanding dengan piutangnya. Jaminan yang diatur dalam pasal 1131 BW tersebut sangat lemah sehingga bila kreditor menginginkan agar semua piutangnya akan kembali secara utuh maka diperlukan adanya perjanjian khusus sehingga disini kreditor akan menunjuk benda tertentu yang dapat dipergunakan sebagai pelunasan hutangnya. Dengan demikian apabila debitor ingkar janji maka benda yang ditunjuk sebagai benda jaminan tersebut akan dilelang dan dari hasil lelang tersebut dapat dipakai untuk melunasi hutang-hutangnya.

## **5. Metodologi Penelitian**

### **a. Pendekatan Masalah.**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum. Sedang pendekatan masalah yang dipergunakan dalam tesis ini menggunakan pendekatan *Statute Approach* yaitu penelitian yang bertolak dari peraturan perundang-undangan dan bahan pustaka yang digunakan untuk mengkaji dan menelaah permasalahan hukum jaminan khususnya tentang Hak Tanggungan. Dengan menggunakan pendekatan ini diharapkan dapat memperoleh gambaran yang jelas mengenai permasalahan yang diangkat dalam penulisan tesis ini.

### **b. Bahan Hukum**

Bahan hukum dalam penelitian ini diperoleh dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan Hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang mengatur dan terkait dengan permasalahan yang

diangkat dalam penelitian tesis ini yaitu mengenai hukum jaminan khususnya tentang Hak Tanggungan. Sedangkan bahan hukum sekunder yang dipergunakan dalam penulisan tesis ini berupa semua publikasi hukum yang meliputi artikel, literatur, tesis, makalah yang relevan dengan judul dan permasalahan dalam tesis ini.

### c. **Prosedur Pengumpulan dan Analisis Bahan Hukum**

Semua bahan hukum baik primer maupun sekunder akan diinventarisasi dan diidentifikasi untuk selanjutnya dipergunakan sebagai bahan untuk menganalisis permasalahan dalam tesis ini melalui studi kepustakaan yang mengacu pada peraturan perUndang-Undang an, literatur-literatur,, tesis, makalah yang disusun secara sistematis sesuai dengan obyek penelitian. Setelah melalui tahap-tahap inventarisasi dan identifikasi terhadap semua bahan hukum yang relevan, selanjutnya dilakukan sistematisasi keseluruhan bahan hukum yang ada baik peraturan perundang-undangan, buku-buku literatur maupun data penunjang lainnya yang semuanya akan dianalisis dengan metode pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*). Dengan demikian dapat diperoleh gambaran permasalahan yang akan dibahas dan kemudian diharapkan permasalahan itu dapat dicarikan jalan pemecahannya.

## **6. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan tesis ini diawali dengan Bab I tentang Pendahuluan yang didalamnya berisi tentang latar belakang permasalahan beserta rumusan permasalahan, tujuan serta manfaat penelitian yang

selanjutnya akan dibahas pada bab-bab selanjutnya. Dalam bab pendahuluan yang terdiri atas latar belakang masalah beserta rumusannya yang didalamnya berisi tentang dasar teori yang dihubungkan dengan praktek di lapangan sehingga kemudian timbul permasalahan-permasalahan yang diangkat dalam tesis ini. Selanjutnya dalam sub bab tujuan penelitian serta sub bab manfaat penelitian yang memuat tentang hal-hal yang akan dicapai dalam penulisan serta manfaat penulisan serta harapan-harapan yang diinginkan dalam penulisan tesis ini. Selanjutnya dalam sub bab kajian pustaka memuat tentang teori-teori yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini. Agar supaya dalam pembahasan dapat tersusun secara teratur dan sistematis, maka dibuat suatu metodologi penelitian yang termuat dalam sub bab metodologi penelitian. Dalam sub bab metodologi penelitian ini masih terbagi lagi dalam sub bab-sub bab lain yaitu pendekatan masalah, bahan hukum, dan prosedur pengumpulan serta analisis bahan hukum. Dalam sub bab pendekatan masalah dijelaskan tentang pendekatan masalah yang digunakan yaitu melalui pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*). Sedangkan bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang diangkat dalam tesis ini dan bahan hukum sekunder berupa publikasi hukum berupa artikel-artikel hukum, literatur-literatur, makalah-makalah, tesis, disertasi serta karya tulis dari para sarjana hukum yang berhubungan dengan permasalahan yang diangkat dalam tesis ini.

Selanjutnya dalam bab berikutnya yaitu bab - II membahas tentang Pengamanan UUHT Terhadap bank selaku kreditor. Dalam bab-II ini antara lain

dibahas tentang beberapa sifat-sifat yang dimiliki Hak Tanggungan yang merupakan keunggulan Hak Tanggungan sebagai salah satu jaminan kebendaan agar kreditor bank aman mengingat dana yang disalurkan merupakan dana masyarakat yang dipercayakan kepada pihak bank.

Dalam bab-III membahas tentang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Akibat Debitur Wanprestasi. Dalam bab ini akan dibahas bagaimana kreditor dapat melaksanakan haknya akibat debitur wanprestasi dan beberapa cara eksekusi yang bisa dilakukan bank selaku kreditor dan kemungkinan adanya kendala-kendala yang mungkin akan dihadapi oleh kreditor bila debitur wanprestasi.

Akhirnya dalam Bab – IV Penutup yang merupakan rangkaian uraian dan pembahasan yang ditulis dalam tesis ini . Dalam Bab -IV Penutup ini masih dirinci dalam sub bab kesimpulan-kesimpulan yang berisi tentang jawaban-jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam tesis dengan didasarkan pada landasan-landasan teori. Sedangkan dalam sub bab saran berisi tentang sumbangan pemikiran yang diberikan oleh penulis atas permasalahan yang dibahas dalam tesis ini sebagai suatu pemecahan atas permasalahan yang diangkat dalam tesis ini.



## **BAB II**

# **PENGAMANAN UU. HAK TANGGUNGAN TERHADAP BANK SELAKU KREDITOR**

## Bab – II

### PENGAMANAN UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN TERHADAP BANK SELAKU KREDITOR

Hak Tanggungan merupakan salah satu lembaga jaminan disamping lembaga jaminan lain yang berlaku saat ini. Keberadaan Hak Tanggungan ini disambut dengan penuh harapan mengingat dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang diundangkan sejak tahun 1960 dalam pasal 51 jo pasal 57 yang memuat tentang Hak Tanggungan ini sudah disebut-sebut. Dalam pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut dikatakan bahwa :

*"Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-Undang".*

Sedangkan pada pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria dikatakan bahwa Hak Tanggungan merupakan jaminan kebendaan yang obyeknya tanah dan segala sesuatu yang berhubungan dengan tanah. Diberlakukannya UUHT ini berarti menghilangkan dualisme pengaturan jaminan kebendaan yang obyeknya tanah karena sebelum diundangkannya UUHT masih berlaku ketentuan tentang hipotik yang diatur dalam BW dan *crediet verband* untuk tanah adat.

UUHT diharapkan dapat memberikan kedudukan yang kuat, memberikan perlindungan serta kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan khususnya bagi pemegang Hak Tanggungan. Selain diharapkan dapat memberikan kepastian bagi pemegang Hak Tanggungan,

UUHT diharapkan dapat memberikan angin segar bagi masyarakat yang membutuhkannya khususnya bagi masyarakat yang memerlukan kredit bank bagi bisnis yang dilakukan.

Sebagai lembaga jaminan, keberadaannya tidak dapat dilepaskan dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit bank karena sifat perjanjian jaminan sebagai perjanjian ikutan artinya perjanjian itu tidak mungkin ada bila perjanjian pokoknya yaitu berupa perjanjian kredit tidak ada.

Dalam dunia perbankan, kredit merupakan bisnis utama bagi suatu lembaga perbankan karena bank selain bertugas menghimpun dana dari masyarakat melalui simpanan giro, deposito maupun tabungan juga bertugas untuk menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat melalui kredit bank. Walaupun tugas penyaluran dana melalui pemberian fasilitas kredit kepada masyarakat, namun bank harus selalu memperhatikan prinsip-prinsip perbankan yang sehat yaitu kehati-hatian (*prudential*).

Untuk memperoleh pinjaman kredit bank, calon nasabah debitor harus mengajukan permohonan dengan cara mengisi formulir permohonan atau membuat proposal permohonan kredit.<sup>4</sup> Yang dimaksud dengan permohonan kredit adalah permohonan yang dibuat dan ditandatangani oleh debitor/calon debitor untuk dapat menjadi calon nasabah penerima dana kredit, baik kredit dana (*cash*) maupun kredit non dana (*non cash*) dari bank tempat di mana ia bermohon, baik dengan form standar maupun tidak.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Pekreditan Pada Bank*, Alfabeta, hal. 97

<sup>5</sup> Hasanuddin Rachman, *Pendekatan Teknis dan Filosofis Legal Audit Operasional Bank*, h.86, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000

Arti penting surat permohonan kredit dari calon nasabah debitor adalah merupakan bukti awal dari suatu transaksi pemberian kredit antara bank dengan calon nasabah debitor. Sebagai pemohon kredit bisa dilakukan oleh subyek hukum baik oleh orang pribadi maupun badan hukum.

Setelah semua dokumen permohonan kredit tersebut dinilai lengkap oleh pihak bank maka kemudian dilakukan analisis baik dari aspek hukum, aspek keuangan, aspek jaminan maupun aspek lain maka bank akan memutuskan apakah pemohon layak atau tidak untuk diberikan pinjaman kredit bank.

Pada dasarnya orang yang mendapatkan pinjaman kredit bank adalah orang yang menurut penilaian bank mempunyai kemampuan dan kemauan untuk mengembalikan pinjaman kredit sesuai dengan kesepakatan. Untuk mengetahui atau menentukan bahwa orang tersebut dapat dipercaya untuk diberi pinjaman kredit, bank melakukan analisis terhadap calon nasabah debitor dengan menggunakan instrumen yang dikenal dengan "*the five's C's of credit analysis*" yang meliputi :

1. character (*watak*),

Sebagai pertimbangan bank memberikan pinjaman kredit kepada nasabah yaitu meneliti watak (*character*) seorang calon nasabah debitor yaitu antara lain latar belakang kehidupan termasuk track record calon nasabah debitor. Hal ini penting dilakukan oleh seorang analis bank sebelum memberikan persetujuan untuk pinjaman bank.

2. *capital* (modal),

Seorang yang memerlukan pinjaman kredit harus mengajukan permohonan, pihak bank akan menanyakan untuk keperluan apa kredit itu dimintakan, penggunaan pinjaman kredit harus sesuai dengan permohonannya. Untuk suatu badan usaha dibutuhkan neraca perusahaan, analisa laporan keuangan gunanya untuk mengetahui kemampuan debitor mengembalikan pinjaman kredit yang diperoleh dari bank.

3. *capacity* (kemampuan),

Seorang debitor yang baik akan memikirkan bagaimana mengembalikan pinjaman yang diberikan bank sesuai dengan waktu yang ditetapkan. Bank akan meneliti bagaimana prospek usaha debitor bila merupakan suatu badan usaha dan bila debitor merupakan perseorangan maka dibutuhkan data penghasilan debitor sehingga dari data yang diperoleh dari calon nasabah debitor bank akan mengetahui kemampuan debitor mengembalikan pinjaman yang diperoleh sesuai dengan waktu yang ditetapkan.

4. *condition of economy* (kondisi ekonomi).

Selain masalah di atas, yang perlu mendapat perhatian dari seorang petugas analis kredit yaitu mengamati/mencermati kondisi perekonomian negara artinya pada saat pinjaman kredit diberikan tidak berpengaruh negatif terhadap usaha yang dilakukan oleh calon nasabah debitor sehingga bila pinjaman kredit diberikan tidak bisa mengembalikan.

5. *collateral* (jaminan),

Salah satu unsur yang penting dari pemberian pinjaman kredit bank yaitu tersedianya jaminan yang diberikan calon nasabah debitur baik berupa jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan. Walaupun dalam pasal 8 Undang-Undang Perbankan tidak secara tegas mensyaratkan adanya jaminan sebagaimana dinyatakan, yaitu :

*"Dalam memberikan kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan debitur melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan".*

Selanjutnya dalam penjelasan pasal 8 Undang-Undang tersebut dikatakan antara lain :

*"Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus memberikan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur".*

namun dalam praktek perbankan jaminan (agunan) merupakan hal yang dominan. Karena adanya agunan ini akan memberikan kepastian bagi bank bila sewaktu-waktu pinjaman yang diberikan ternyata nasabah debitur tidak dapat mengembalikan pinjaman yang diberikan, maka bank

akan menjual barang-barang jaminan tersebut sebagai pelunasan utang-utangnya.

Apabila dari hasil analisis kredit, pemohon dinilai layak untuk diberikan pinjaman kredit maka bank akan menerbitkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit disingkat SP2K. Yang dimaksud dengan persetujuan pemberian kredit adalah surat yang dibuat dan ditanda tangani oleh pejabat bank yang berwenang ditujukan kepada pemohon kredit yang memberitahukan bahwa bank setuju secara prinsip untuk memberikan kredit kepada yang bersangkutan.<sup>6</sup> Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit tersebut berisi tentang

- besarnya kredit yang disetujui
- jenis dan jangka waktu penggunaan kredit
- tingkat bunga dan biaya lain-lainnya
- cara-cara pembayarannya
- barang-barang jaminan yang diminta
- syarat-syarat lainnya
- persetujuan dan tanda tangan debitur dan calon debitornya.

Dari SP2K tersebut bisa dilihat bahwa bank sebagai kreditor yang akan memberikan pinjaman kepada calon nasabah debitur telah memasang rambu-rambu pengaman agar pinjaman yang diberikan dapat kembali sesuai dengan kesepakatan yang dibuat oleh para pihak. SP2K mengatur tentang syarat pokok yang kemudian dituangkan dalam perjanjian kredit sehingga seorang analis kredit harus benar-benar memahami isi dari SP2K.

---

<sup>6</sup> *Sutarno, Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank, Alfabeta, Jakarta 2003, h.97*

Perjanjian kredit memegang peranan penting dalam pemberian pinjaman bank. Dalam perjanjian kredit tersebut ditandatangani baik oleh pihak bank dengan nasabah debitor yang berisi tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok dan perjanjian jaminan merupakan perjanjian ikutan bila perjanjian pokoknya hapus maka perjanjian ikutannya juga ikut hapus. Sebagai contoh bila kredit tersebut telah dilunasi maka jaminannya juga ikut hapus atau berakhir. Perjanjian kredit mulai berlaku sejak ditandatangani kedua belah pihak, hak dan kewajiban mulai timbul saat itu. Artinya bank sejak saat itu siap untuk menyerahkan atau mencairkan uang pinjaman kepada nasabah debitor. Walaupun perjanjian kredit sudah ditandatangani oleh kedua belah pihak namun bila debitor belum menarik uangnya maka perjanjian kredit dianggap belum terjadi. Perjanjian Kredit baru dianggap lahir manakala kreditor bank sudah menyerahkan pinjaman uang kepada nasabah debitor baik secara tunai ataupun melalui pemindah bukuan.

Menurut asas konsensual, suatu perjanjian dianggap lahir dan mengikat sejak terjadinya kata sepakat hal ini bisa disimpulkan dari pasal 1320 BW, demikian pula perjanjian kredit bisa dibuat baik secara lisan ataupun tertulis. Dalam pasal 1 angka 11 Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang No. 7 tahun 1992. Dalam pasal tersebut disebutkan bahwa :

*"kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak*

*peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.*

Pasal tersebut mengandung makna bahwa pemberian kredit harus dilakukan dengan perjanjian dan di dalam pasal tersebut tidak ada ketentuan yang mengatur bahwa perjanjian kredit harus dibuat dalam bentuk tertulis, namun mengingat perjanjian kredit tersebut dibuat dengan rentang waktu yang relatif lama maka seyogyanya dalam Undang-Undang dibuat ketentuan yang tegas bahwa untuk perjanjian kredit harus dibuat dalam bentuk tertulis. Dalam buku *"Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank"* yang ditulis Sutarno pada halaman 99 mengutip Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/IN/10/1966 tanggal 10 Oktober 1966. Dalam Instruksi tersebut ditegaskan *"Dilarang melakukan pemberian kredit tanpa adanya perjanjian kredit yang jelas antara Bank dengan Debitor atau antara Bank Sentral dan Bank-Bank lainnya"*. Selanjutnya masih dalam buku tersebut dikutip pula dasar hukum lain yang menyatakan bahwa suatu perjanjian kredit harus dibuat dalam bentuk tertulis yaitu Surat Bank Indonesia yang ditujukan kepada segenap Bank Devisa No. 03/1093/UPK/KPD tanggal 29 Desember 1970, khususnya pada butir 4 yang berbunyi *"Untuk pemberian kredit harus dibuat surat perjanjian kredit "*. Dari dua ketentuan tersebut dapat disimpulkan pemberian kredit harus dibuat dalam bentuk tertulis baik dengan akta otentik maupun akta di bawah tangan. Alasan diharuskannya pemberian kredit dibuat dalam bentuk tertulis tentu demi keamanan mengingat jarak waktu antara pencairan kredit dengan pengembalian pinjaman dipisahkan waktu yang relatif lama sehingga dengan dibuat dalam bentuk tertulis risiko-risiko yang mungkin terjadi dapat ditekan

semaksimal mungkin selain itu dengan dibuatnya dalam bentuk tertulis maka segala hak dan kewajiban para pihak dapat dilihat atau dibaca dalam Surat Perjanjian kredit.

Perjanjian kredit bank baik yang dibuat dengan akta otentik maupun akta di bawah tangan berfungsi sebagai :

1. alat bukti bagi kreditor dan debitor yang membuktikan adanya hak dan kewajiban timbal balik antara bank sebagai kreditor dan debitor. Hak debitor adalah menerima pinjaman dan menggunakan sesuai tujuannya dan kewajiban debitor mengembalikan hutang tersebut baik pokok dan bunga sesuai waktu yang ditentukan. Hak kreditor untuk mendapat pembayaran bunga dan kewajiban kreditor meminjamkan sejumlah uang kepada debitor, dan kreditor berhak menerima pembayaran kembali pokok dan bunga.
2. alat atau sarana pemantauan atau pengawasan kredit yang sudah diberikan, karena perjanjian kredit berisi syarat dan ketentuan dalam pemberian kredit dan pengembalian kredit.. Untuk mencairkan kredit dan penggunaan kredit dapat dipantau dari ketentuan perjanjian kredit.
3. perjanjian pokok yang menjadi dasar dari perjanjian ikutannya yaitu perjanjian pengikatan jaminan. Pemberian kredit pada umumnya dijamin dengan benda-benda bergerak atau benda tidak bergerak milik debitor atau milik pihak ketiga yang harus dilakukan pengikatan jaminan.
4. alat bukti yang membuktikan adanya hutang debitor artinya perjanjian kredit tidak mempunyai kekuatan eksekutorial atau tidak memberikan kekuasaan langsung kepada bank atau kreditor untuk mengeksekusi

barang jaminan apabila debitor tidak mampu melunasi hutangnya (*wanprestasi*).

Dalam praktek perbankan, suatu pemberian pinjaman kredit bank selalu diikuti dengan penyediaan jaminan yang diberikan pemohon kredit, sehingga bila tidak ada jaminan maka akan sulit bagi pemohon kredit untuk mendapatkan pinjaman dari bank. Karena dengan pemberian jaminan oleh nasabah debitor, bank akan mendapatkan kepastian bila sewaktu-waktu debitor tidak dapat melunasi maka bank dapat menjual benda milik debitor yang dipakai sebagai jaminan.

Dalam perjanjian kredit tersebut dimuat tentang janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu sebagaimana diatur dalam pasal 10 (1) UUHT yang merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang

Jaminan yang diberikan debitor diikat dengan perjanjian jaminan yang merupakan perjanjian ikutan dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian utang piutang (perjanjian kredit). Istilah jaminan disini yang dimaksud adalah agunan yaitu benda-benda yang dipergunakan sebagai jaminan hutang sedangkan dalam Undang-Undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan yang dimaksud dengan jaminan sebagaimana tercantum dalam penjelasan pasal 8 Undang-Undang tersebut yaitu *"keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan"*. Pengertian ini berbeda dengan pengertian jaminan yang berkembang di masyarakat dalam kehidupan sehari-hari.

Pada tahap kedua yaitu berupa pembebanan Hak Tanggungan yaitu dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT yang ditandatangani oleh kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan dan pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan/agunan. APHT ini dibuat dihadapan PPAT yang bentuknya standar sebagaimana diatur dalam pasal 10 (2) UUHT .

Pasal 11 ayat (1) UUHT menentukan bahwa APHT wajib mencantumkan :

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia dan dalam hal domisili itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- d. Nilai Hak Tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Dalam perjanjian kredit tersebut dimuat tentang janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu sebagaimana diatur dalam pasal 10 (1) UUHT yang merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang

Jaminan yang diberikan debitor diikat dengan perjanjian jaminan yang merupakan perjanjian ikutan dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian utang

piutang (perjanjian kredit). Istilah jaminan disini yang dimaksud adalah agunan yaitu benda-benda yang dipergunakan sebagai jaminan hutang sedangkan dalam Undang-Undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan yang dimaksud dengan jaminan sebagaimana tercantum dalam penjelasan pasal 8 Undang-Undang tersebut yaitu :

*"keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan".*

Pengertian ini berbeda dengan pengertian jaminan yang berkembang di masyarakat dalam kehidupan sehari-hari.

Ketentuan pasal 11 ayat (1) UUHT tersebut bersifat wajib artinya bila dalam APHT tersebut tidak memuat hal-hal tersebut di atas maka APHT tersebut batal demi hukum. Selanjutnya dalam ayat 2 pasal tersebut dicantumkan janji-janji sebagai berikut :

- a. 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;
- b. 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;
- c. janji yang memberi kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua

Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;

- d. 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;
- e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
- f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. 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;
- i. 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;

- j. janji bahwa pemberi hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- k. janji yang dimaksud dalam pasal 14 ayat (4).

Janji-janji sebagaimana diatur dalam pasal 11 ayat (2) UUHT ini bersifat fakultatif sehingga apabila antara kreditor dan debitor tidak memperjanjikannya pun tidak mempunyai akibat hukum.

Setelah APHT dibuat kemudian pada tahap ke tiga, Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan ketentuan pasal 13 ayat (1) UUHT. Dalam pasal tersebut dikatakan bahwa *"Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan"*. Selanjutnya dalam pasal 13 (2) UUHT dikatakan bahwa :

*"Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan"*

Jadi setelah pendaftaran APHT diterima kemudian ditandatangani dan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah ditandatangani kemudian Kantor Pertanahan menerbitkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatat dalam buku tanah serta menyalin pada sertifikat hak atas tanah. Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh kantor pertanahan tersebut diserahkan kepada kreditor bank. Dengan dibuatnya sertifikat Hak Tanggungan oleh kantor pertanahan merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan sesuai ketentuan pasal 13 ayat (5) UUHT. Maksud diadakannya pendaftaran APHT agar pihak ketiga

bisa mengetahui keadaan dan subyek serta obyek dari tanah yang bersangkutan sehingga pemegang Hak Tanggungan mempunyai kepastian terhadap tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan. Apabila sewaktu-waktu debitor wanprestasi maka kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan masih bisa terpenuhi apa yang menjadi haknya.

### 1. Preferensi Kreditor Sebagai Pemegang Hak Tanggungan

Dalam perjanjian kredit bank acap kali apa yang diharapkan tidak sesuai dengan kenyataan dalam pelaksanaannya, misalnya debitor tidak memenuhi apa yang disepakatinya dalam perjanjian kredit, antara lain nasabah debitor tidak membayar angsuran dengan tertib bahkan kadang-kadang malah kredit yang diberikan tidak dibayar sama sekali. Untuk mengantisipasi hal itu peran agunan menjadi sangat penting karena dengan adanya barang yang dijadikan agunan maka kreditor bank mempunyai jaminan bahwa kredit yang diberikan masih bisa terselamatkan.

Salah satu asas Hak Tanggungan disamping asas yang lain yaitu kreditor mempunyai kedudukan diutamakan daripada kreditor lain (*droit de preference*), artinya bila nasabah debitor ingkar janji (*wanprestasi*) maka untuk pelunasan hutangnya kreditor bank berhak untuk didahulukan daripada kreditor-kreditor yang lain.

Tentang asas preferen ini ada beberapa ketentuan yang dapat dijadikan sebagai acuan baik yang diatur dalam BW maupun dalam UUHT sendiri. Pasal 1 ayat (1) UUHT menyatakan :

*” Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak*

*jaminan yang dibebankan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau tidak berikutan benda-benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain”.*

Ketentuan lain yang mengatur masalah asas *preferen* dalam Hak Tanggungan yaitu dalam Penjelasan Umum angka 3 (a), yaitu :

*”Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan yang kuat dengan ciri-ciri antara lain memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.”*

Sedangkan dalam Penjelasan Umum angka 4 dikatakan bahwa :

*”Jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain”.*

Dalam Penjelasan Umum angka 4 ini bahkan lebih mempertegas ketentuan-ketentuan terdahulu bahkan dalam penjelasan umum angka 4 ini lebih spesifik karena di dalam penjelasan umum tersebut mengatur bagaimana caranya kreditor bisa mendapatkan haknya kembali bila debitor ternyata wanprestasi. Selanjutnya dalam pasal 20 ayat (1) UUHT mengatur sebagai berikut :

*”Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :*

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 6 atau*
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 14 (2)*

*obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perUndang-Undang an untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya”.*

Dari ketentuan-ketentuan yang disebut di atas dalam UUHT dapat digambarkan bahwa pemegang Hak Tanggungan mendapatkan perlindungan yang cukup kuat sehingga pemegang Hak Tanggungan mendapatkan jaminan yang diberikan Undang-Undang bahwa bila suatu saat debitor cidera janji maka kreditor dapat mewujudkan haknya yaitu kredit yang diberikan kepada nasabah debitor dapat kembali dengan cara menjual secara langsung melalui pelelangan umum yang caranya diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Hak preferen terhadap pemegang Hak Tanggungan ini juga berlaku bila debitor ternyata jatuh pailit artinya harta kekayaan debitor yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan dipisahkan dari harta debitor sehingga dengan demikian kreditor tetap mempunyai kepastian terhadap barang yang dijaminakan kepadanya. Ketentuan ini bisa dibaca pada pasal 21 UUHT yang menyatakan bahwa :

*”Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-Undang ini”.*

Ketentuan ini merupakan penegasan bahwa asas preferen melekat pada Hak Tanggungan walaupun debitor dinyatakan pailit. Selain dalam UUHT. Dalam Undang-Undang No. 4 tahun 1998 tentang Kepailitan pasal 56 A, *hak preferen* dari kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk mengeksekusi hak atas tanah ditangguhkan pelaksanaannya untuk jangka waktu paling lama 90

hari terhitung sejak tanggal putusan pailit ditetapkan. Meskipun ditangguhkan eksekusinya hak atas tanah tersebut tidak boleh dipindahtangankan oleh kurator. Harta pailit yang dapat digunakan atau dijual oleh kurator terbatas hanya pada barang persediaan (*inventory*) dan atau barang bergerak (*current asset*) meskipun harta pailit tersebut dibebani dengan hak agunan atas kebendaan.

Disamping ketentuan yang diatur dalam UUHT, tentang *asas preferen* ini juga diatur dalam BW yaitu pada pasal-pasal 1133, 1134 ayat (2) dan pasal 1198 BW yang berlaku untuk hipotik, seperti diketahui bahwa UUHT menggantikan ketentuan tentang hipotik sepanjang obyeknya tanah.

*Asas droit de preference* bagi pemegang Hak Tanggungan masih dikalahkan oleh piutang-piutang negara sebagaimana termuat dalam penjelasan umum angka 4 pada kalimat terakhir disitu dikatakan bahwa "*kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku*". Masalahnya piutang-piutang negara manakah yang dapat mengalahkan preferensi pemegang Hak Tanggungan dalam UUHT tidak diatur lebih lanjut apakah hanya sebatas piutang negara yang berupa pajak ataukah semua transaksi-transaksi instansi pemerintah terhadap pihak lain bisa dianggap sebagai piutang negara. Misalnya perjanjian kredit yang dilakukan suatu bank pemerintah, mengingat bank-bank pemerintah tersebut berbentuk persero maka tentunya selain tunduk pada Undang-Undang No. 9 Tahun 1969, dalam operasionalnya tunduk pada ketentuan Undang-Undang No. 1 Tahun

1995 Tentang Perseroan Terbatas, sehingga dalam hal ini kedudukannya sama dengan kreditor lain yang bukan merupakan institusi pemerintah.

## 2. Asas Droit de Suite Terhadap Obyek Hak Tanggungan

Asas droit de suite merupakan salah satu asas yang melekat pada Hak Tanggungan yaitu Hak Tanggungan akan mengikuti obyeknya di tangan siapapun obyek Hak Tanggungan itu berada. Dasar hukum asas droit de suite (*zaakgevolg*) tersebut diatur dalam pasal 7 UUHT yang menyatakan bahwa "*Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada*". Dengan demikian Hak Tanggungan itu tetap di bawah penguasaan pemegang Hak Tanggungan meskipun benda yang dibebani Hak Tanggungan itu lepas dari kekuasaan pemberi Hak Tanggungan. Sehingga pemegang Hak Tanggungan tetap dapat melaksanakan haknya walaupun sudah berpindah ke tangan orang lain.

Asas ini sama dengan ketentuan tentang hipotik yang diatur dalam pasal 1163 ayat (2) dan pasal 1198 BW. Bunyi Pasal 1163 (2) BW menyatakan bahwa :

*"Benda-benda itu tetap dibebani dengan hak tersebut, didalam tangannya siapa pun ia berpindah."*

Sedangkan pasal 1198 BW menyatakan :

*"Si berpiutang yang mempunyai suatu hipotik yang telah dibukukan, dapat menuntut haknya atas benda tak bergerak yang diperikatkan, dalam tangan siapapun benda itu berada, untuk ditetapkan tingkatannya dan untuk menerima pembayaran menurut tertibnya pembukuan"*.

Ketentuan tentang hipotik ini walaupun sudah tidak berlaku lagi bagi Hak Tanggungan namun bagaimanapun juga ketentuan tersebut sebelum diundangkannya tentang Hak Tanggungan berlaku bagi hipotik yang obyeknya berupa tanah.

Asas *droit de suite* merupakan hak kebendaan (*zakelijkrecht*) yang bersifat mutlak berbeda dengan hak perorangan. Hak kebendaan dapat dipertahankan terhadap siapapun benda itu berada. Sehingga siapapun yang hak kebendaannya diganggu, maka yang bersangkutan dapat menuntutnya. Semua orang harus menghormati hak kebendaan, sedangkan hak perorangan bersifat relatif artinya hak itu hanya dapat dipertahankan terhadap orang-orang tertentu saja.

Asas *droit de suite* yang dimiliki Hak Tanggungan ini jelas memberikan kepastian bagi pemegang Hak Tanggungan dalam hal ini kreditor bank dalam perjanjian kredit karena pemegang Hak Tanggungan memiliki kepastian akan tetap memperoleh haknya berupa pelunasan dari hasil penjualan benda yang dibebani Hak Tanggungan bila ternyata debitur ingkar janji (*wanprestasi*) walaupun tanah yang dijadikan agunan telah dijual atau dipindah tangankan kepada pihak ketiga.

### **3. Asas Prioritas Terhadap Obyek Hak Tanggungan**

"Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan lebih dari satu utang", ketentuan itu diatur pada pasal 5 ayat (1) UUHT . Dengan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan konsekuensinya harus ditentukan dari beberapa obyek Hak Tanggungan siapa pemegang Hak Tanggungan yang harus didahulukan.

Ketentuan yang mengatur siapa kreditor yang harus didahulukan dari kreditor lain yang berstatus sebagai pemegang Hak Tanggungan diatur dalam ayat (2) pasal 5 UUHT dimana dalam pasal tersebut dikatakan bahwa :

*"Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan".*

Bila pendaftaran dilakukan pada hari yang sama maka penyelesaiannya diatur pada pasal 5 ayat (3) UUHT yaitu peringkatnya ditentukan berdasarkan tanggal Akta Pembuatan Hak Tanggungan. Untuk menghindari agar tidak terjadi kesulitan dalam menentukan peringkat Hak Tanggungan, dalam penjelasan pasal 5 ayat (3) UUHT dikatakan bahwa :

*"Dalam hal lebih dari satu Hak Tanggungan atas satu obyek Hak Tanggungan dibuat pada tanggal yang sama, peringkat Hak Tanggungan tersebut ditentukan oleh nomor urut akta pemberiannya. Hal ini dimungkinkan karena pembuatan beberapa Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut hanya dapat dilakukan oleh PPAT yang sama".*

Menurut Sutan Remi Syahdeni dalam bukunya yang berjudul "Hak Tanggungan" halaman 125 menganggap bahwa ketentuan tentang keharusan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) pada PPAT yang sama dianggap tidak praktis dan tidak akomodatif khususnya bagi kalangan perbankan. Apa yang dimaksud dengan tidak praktis dan tidak akomodatif tidak dijelaskan lebih lanjut. Ketentuan mengenai urutan peringkat dari urutan beberapa Hak Tanggungan yang dibukukan pada tanggal yang sebagaimana dikemukakan diatas, merupakan perbaikan dari ketentuan mengenai penentuan

peringkat dari beberapa Hipotik yang dibukukan pada tanggal yang sama sebagaimana ditentukan didalam pasal 1181 ayat (2) BW.<sup>7</sup> Dalam pasal 1181 ayat (2) BW dikatakan bahwa :

*"Mereka yang dibukukan pada hari yang sama bersama-sama mempunyai suatu hipotik yang bertanggal sama, tak peduli pada jam mana pembukuan telah dilakukan, biarpun jam itu dicatat oleh pegawai penyimpan hipotik".*

Mengenai apakah akibat hukum dari hak pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai peringkat yang lebih tinggi dari pemegang Hak Tanggungan yang lain, tidak diatur dalam UUHT. Pembuat Undang-Undang tersebut tampaknya berpendapat bahwa hal itu sudah dengan sendirinya dimengerti<sup>8</sup>. Menurut Sutan Remy Sjahdeni, untuk penerapannya tidak ada jalan lain dari pada harus mengacu kepada praktek hipotik. Seperti halnya hipotik, pemegang Hak Tanggungan yang berperingkat lebih tinggi memperoleh hak yang didahulukan dari pada pemegang Hak Tanggungan yang lebih rendah untuk mengambil uang hasil pelelangan umum hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan tersebut. Dengan kata lain, pemegang Hak Tanggungan pertama harus didahulukan daripada pemegang Hak Tanggungan kedua, pemegang Hak Tanggungan kedua harus didahulukan dari pada pemegang Hak Tanggungan ketiga, demikian seterusnya. Apabila dari uang hasil pelelangan umum tersebut masih ada sisa uang setelah dikurangi jumlah uang untuk melunasi utang pemegang Hak Tanggungan yang berperingkat lebih tinggi itu, maka sisanya adalah menjadi hak dari pemegang Hak Tanggungan

---

<sup>7</sup>Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan*, hal 125, Alumni, Bandung, 1999

berikutnya yang lebih rendah peringkatnya.<sup>9</sup> Sementara itu M. Isnaeni, menyatakan bahwa tak dapat dipungkiri kelahiran Undang-Undang Hak Tanggungan mendatangkan kejutan, terutama bagi kalangan pelaku ekonomi yang banyak menggantungkan harapan rotasi dalil-dalil efisiensi mereka pada perangkat hukum guna menyukseskan kegiatan bisnisnya. Untuk itu diperlukan kecermatan pengamatan yang lebih teliti terhadap undang-undang ini sebagai perangkat, mengingat yang diatur adalah suatu jenis aspek startegis sekaligus rentan, yakni hak atas tanah. Namun demikian masih perlu dipertanyakan mengenai azas yang melandasi undang-undang ini, apakah jalur konsistensi yang sangat diperlukan dalam pembinaan dan pengembangan hukum akan tetap terentang dengan tegas. Dalam arti apakah Undang-Undang Hak Tanggungan akan tetap konsisten dengan azas hukum adat atau justru mengadaptor azas-azas hukum barat.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan*, hal 93, cetakan pertama, Airlangga University Press, Surabaya, 1996

<sup>9</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Ibid.*, hal 93

<sup>10</sup> M. Isnaeni, *Peranan Hak Tanggungan Dalam Era Pasar Bebas*, hal. 4-5, Makalah disampaikan pada diskusi Panel Permasalahan UUHT serta Pemecahannya, Kerja sama Pengadilan Tinggi Jawa Timur dengan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Hotel Satelit, Surabaya, 15 Juni 1996

#### 4. Hak Tanggungan Bersifat Mutlak

Hak Tanggungan merupakan hak kebendaan, sebagai hak kebendaan maka Hak Tanggungan mempunyai sifat yang mutlak / absolut artinya hak itu bisa dipertahankan terhadap siapa saja yang menguasai benda itu. Hak kebendaan berbeda dengan hak perorangan. Hak perorangan bersifat relatif hanya bisa dipertahankan pada orang-orang tertentu saja.

Menurut R. Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan dalam bukunya yang berjudul "Bab-Bab Tentang Hukum Benda" halaman 17 dikatakan bahwa kenyataannya orang yang mempunyai hak kebendaan :

- a. dapat bertindak secara mandiri terhadap siapa saja yang melanggar haknya;
- b. haknya atas benda tersebut tetap melekat tidak peduli di tangan siapapun benda itu berada (zaakgevolg=droit de suite)
- c. hak kebendaannya itu lebih kuat kedudukannya daripada suatu hak pribadi dalam hubungannya dengan benda yang sama dan bahkan lebih kuat daripada suatu hak kebendaan yang dipasangnya kemudian atas benda itu (prioritas)

Ciri-ciri khas hak kebendaan sebagaimana disebutkan di atas tidak dimiliki oleh hak pribadi atau hak perorangan.

Sifat hak kebendaan pada Hak Tanggungan tersebut lahir sejak diterbitkannya sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan. Dengan sifat hak kebendaan yang dimiliki pemegang hak tanggungan tentunya merupakan keunggulan baginya karena dengan demikian pemegang hak tanggungan memiliki kepastian terhadap benda yang menjadi jaminan kredit walaupun

benda itu berpindah ke tangan siapapun bank selaku kreditor tetap mempunyai kekuatan untuk menuntut kembali haknya. Sifat demikian merupakan salah satu ciri dari hak tanggungan yaitu mempunyai sifat "*Droit de Suite*" yang berbeda dengan lembaga jaminan yang lain. Sifat seperti ini memberikan rangsangan positif bagi bank terhadap hak tanggungan karena dengan demikian kedudukan bank selaku kreditor menjadi kuat dan memberikan kepastian bagi pemegang hak tanggungan untuk tetap dapat menuntut apa yang menjadi haknya.

Dalam rangka menjaga kedudukan bank agar tetap menjadi kreditor yang kuat, fenomena kredit bermasalah merupakan hal yang sangat penting untuk diperhatikan dan dicarikan jalan penyelesaiannya. UUHT sendiri berdasarkan argumen-argumen sebagaimana telah dijelaskan telah cukup memberikan jaminan perlindungan yang kuat. Kredit yang bermasalah tersebut memberikan pilihan bagi bank apakah akan terus melanjutkan pemberian kredit atau menghentikan kredit bermasalah yang telah diberikan tersebut. Dengan demikian hal ini menjadi pilihan bagi pihak bank yang tentu saja masing-masing pilihan tersebut memiliki resiko masing-masing.

Secara umum terdapat sejumlah langkah (selain langkah yang terdapat dalam UUHT) yang dapat diambil oleh pihak perbankan untuk mengantisipasi atau apabila telah mendeteksi atau bahkan memperbaiki keadaan dengan tujuan untuk melindungi kepentingan bank. Langkah-langkah tersebut antara lain adalah<sup>11</sup> :

---

<sup>11</sup>Johannes Ibrahim, " Polemik Penerapan Asas *Lex Specialis Derogat Legi Generalis* dalam Penyelesaian Kredit antara Bank dan Debitur", Jurnal Hukum Bisnis , Vol. 23, No. 1 Tahun 2004

- a. Pemberian Saran. Pihak perbankan melalui pegawai yang bertugas dapat memberikan saran tentang berbagai hal menyangkut modal, produk, produksi, pemasaran, penjualan, manajemen/pengelolaan usaha dan lainnya. Saran dari para ahli yang diperbantukan kepada pihak bank yang berasal dari luar perlu juga dipertimbangkan untuk dilibatkan dalam pengucuran kredit.
- b. Penambahan Modal. Selain modal yang dikucurkan pihak bank, perusahaan yang bersangkutan, terlebih yang berbentuk perseroan, perlu untuk menambah modal dengan cara lain misalnya melalui penjualan saham atau pencarian modal melalui instrumen keuangan lain atau melalui lembaga keuangan bukan bank (LKBB)
- c. Penggabungan (Merger). Cara ini dapat dilakukan untuk mensinergikan kekuatan yang dapat mendukung beroperasinya perusahaan secara lebih mantap melalui kombinasi masing-masing kekuatan/kelebihan yang dimiliki. Tentu saja cara ini harus terlebih dulu mempertimbangkan dan menganalisa faktor-faktor internal dan eksternal perusahaan seperti misalnya teknologi, ketenagakerjaan, dan persaingan sehat.
- d. Pengurangan rencana ekspansi/perluasan. Apabila terdapat program pengembangan investasi melalui pembangunan proyek-proyek penting untuk ditinjau ulang kemungkinan penundaan atau bahkan pembatalannya.
- e. Mempercepat pencairan piutang yang ada. Cara ini memerlukan peningkatan perbaikan dari program penagihan serta kemungkinan penambahan personel yang bertugas khusus untuk pencairan kredit.

- f. Peningkatan pengendalian persediaan. Apabila suatu perusahaan masih memiliki persediaan produk maka agar memiliki turn over yang lebih tinggi penting untuk dilakukannya penjualan melalui misalnya potongan/rabat, cuci gudang atau cara lain yang sejenis untuk mempercepat dan mempermudah diterimanya dana likuid yang menguntungkan perusahaan.
- g. Merestrukturisasi utang. Cara ini dapat dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu jatuh tempo dan mengurangi pembayaran bulanan atau bahkan menghapus pembayaran pokok pinjaman untuk suatu waktu tertentu
- h. Mendapatkan jaminan tambahan. Dengan cara ini kemungkinan bank tidak akan menarik pinjamannya dan bahkan bank memiliki posisi keuangan yang lebih menguntungkan karena posisi keuangannya akan diperkuat.

Terkait dengan kredit bermasalah ini mengharuskan pihak bank harus mengalokasikan dananya untuk pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif (PPAP). Menurut Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 31/148/KEP/DIR tanggal 12 Nopember 1998 tentang Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif, dalam pasal 1 huruf m dijelaskan bahwa :*"Cadangan yang harus dibentuk sebesar persentase tertentu dari nominal berdasarkan penggolongan kualitas aktiva produktif"*

Selain itu, kategori Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif (PPAP) lebih lanjut dijelaskan dalam pasal 2 yang berbunyi :

- (1). *Bank wajib membentuk PPAP berupa cadangan umum dan cadangan khusus guna menutup resiko kemungkinan kerugian.*

- (2). Cadangan umum PPAP sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan sekurang-kurangnya sebesar 1% (satu perseratus) dari Aktiva Produktif Bank Indonesia dan Surat Utang Pemerintah.
- (3). Cadangan khusus PPAP sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan sekurang-kurangnya sebesar :
  - a. 5% (lima perseratus) dari Aktiva Produktif yang digolongkan dalam perhatian khusus, dan
  - b. 15% (lima belas perseratus) dari Aktiva Produktif yang digolongkan kurang lancar setelah dikurangi nilai agunan; dan
  - c. 50% (lima puluh perseratus) dari Aktiva Produktif yang digolongkan diragukan setelah dikurangi nilai agunan; dan
  - d. 100% (seratus perseratus) dari Aktiva Prproduktif yang digolongkan macet setelah dikurangi nilai agunan.





## **BAB III**

# **EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN AKIBAT DEBITOR WANPRESTASI**

**BAB III**  
**EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN AKIBAT DEBITOR**  
**WANPRESTASI**

Mengingat dana yang dipinjamkan kepada debitor merupakan dana milik masyarakat yang dipercayakan kepada bank, maka bank harus ekstra hati-hati dan selektif dalam memberikan pinjaman kredit kepada masyarakat yang membutuhkannya. Walaupun bank sudah melakukan langkah-langkah pengamanan sesuai dengan prinsip perbankan yang sehat sebelum kredit diberikan namun mungkin saja pengembalian pinjaman tersebut tidak sesuai dengan apa yang diharapkan. Debitor yang mendapatkan pinjaman kredit dari bank tidak seluruhnya bisa mengembalikan dengan baik sesuai dengan waktu yang ditetapkan. Pada kenyataannya selalu saja ada debitor yang tidak dapat mengembalikan sehingga menyebabkan kredit yang diberikan menjadi macet.

Dalam proses pemberian kredit peran seorang analis sangat menentukan untuk menilai apakah calon nasabah debitor layak untuk diberikan pinjaman karena begitu kredit dicairkan maka bank harus sudah siap dengan kemungkinan-kemungkinan yang akan terjadi antara lain kredit yang diberikan menjadi kredit macet.

Yang dimaksud dengan kredit macet adalah suatu keadaan dimana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya. Apabila terjadi hal yang demikian maka bisa dikatakan bahwa debitor telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*). Berkaitan dengan menggolongkan 3 hal yang dapat dikategorikan wanprestasi yaitu :

- a. nasabah sama sekali tidak dapat membayar angsuran kredit (beserta bunganya);
- b. nasabah membayar sebagian angsuran kredit (beserta bunganya);
- c. nasabah membayar lunas kredit (beserta bunganya) setelah jangka waktu yang diperjanjikan berakhir.

Dari ke tiga katagori wanprestasi di atas, pada butir a dan butir b yang dapat mengganggu kesehatan bank karena angsuran maupun bunganya tidak dapat dibayar debitor sedangkan pada butir c walaupun debitor tidak melunasi sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan.

Faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya kredit macet bisa terjadi karena faktor nasabah debitor. Penyebab terjadinya kredit macet yang berasal dari debitor antara lain karena :

- a. nasabah menyalah gunakan kredit yang diperolehnya;
- b. nasabah kurang mampu mengelola usahanya;
- c. nasabah tidak beritikad baik

Setiap kredit yang diberikan, nasabah debitor tidak dapat secara bebas menggunakan pinjaman tersebut namun harus sesuai dengan apa yang dimohonkan kepada bank karena pada dasarnya saat terjadinya kesepakatan antara bank dengan nasabah yang dituangkan dalam perjanjian kredit sudah disepakati oleh debitor, bahwa dana yang dipinjamkan akan digunakan sesuai dengan apa yang dimohonkan. Selain itu bisa terjadi karena pihak debitor tidak mampu mengelola usaha yang dananya dipinjam dari bank sehingga usaha yang dibiayai dari pinjaman kredit mengalami kegagalan. Yang paling berbahaya bila debitor sejak awal memang mempunyai itikad tidak baik yaitu

dengan segala daya upaya memperoleh pinjaman kredit dan setelah kredit diperoleh tidak ada niatan sedikitpun untuk mengembalikan pinjaman.

Disamping penyebab kredit macet dari faktor nasabah debitor mungkin juga kemacetan itu terjadi karena penyebabnya berasal dari bank. Bank sebagai pihak yang meminjamkan dana kepada nasabah debitor harus benar-benar melaksanakan prinsip perkreditan yang sehat sehingga risiko-risiko terjadinya kemacetan kredit dapat dihindari.

Terhadap kredit macet yang terjadi, maka bank harus melakukan langkah-langkah penyelamatan agar uang yang dipinjamkan melalui pemberian pinjaman kredit tersebut dapat kembali atau minimal risiko yang dihadapi bank menjadi kecil. Upaya hukum yang dilakukan bank untuk mengatasi terjadinya kredit macet sesuai dengan Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 23/12/BPPP Tanggal 28 Pebruari 1991 yaitu dilakukan dengan berbagai cara yaitu :

- A. melakukan *rescheduling* (*penjadwalan kembali*) pelunasan kredit, yaitu bank memberi kelonggaran kepada debitor untuk membayar hutangnya yang telah jatuh tempo, dengan jalan menunda tanggal jatuh tempo pengembalian kredit yang diberikan. Jalan yang ditempuh oleh bank sebagai kreditor yaitu dengan cara mengangsur atau bank membuat jadwal baru pengembalian kredit yang meringankan debitor sehingga diharapkan debitor bisa melunasi pinjaman kredit
- B. melakukan *restructuring* (*penataan kembali*) dengan tujuan untuk memperkuat posisi tawar menawar antara bank sebagai kreditor dengan nasabah selaku debitor yaitu dengan meninjau kembali isi perjanjian, bila

perlu dilakukan dengan melakukan penambahan atau pengurangan persyaratan perjanjian.

C. Melalui *reconditioning* (persyaratan kembali).

Apabila dengan langkah penyelamatan sebagaimana ditentukan dalam SEBI No. 23/12/BPPP Tanggal 28 Pebruari 1991 tetap tidak membuahkan hasil yang optimal maka bank harus melakukan tindakan represif yaitu dengan melakukan eksekusi terhadap barang yang dipakai sebagai jaminan kredit.

Penting untuk dibahas terlebih dahulu mengenai ketentuan yang mendasari keberadaan dan operasional perbankan di Indonesia terutama terkait dengan penyelesaian kredit diluar jalur litigasi sebelum dibahas ketentuan yang terdapat dalam UUHT yakni ketentuan menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Undang-Undang Perbankan/UUP). Hal ini penting mengingat UUP juga memuat ketentuan yang terkait dengan agunan dalam hubungannya dengan penyelesaian kredit bermasalah. Ketentuan tersebut adalah sebagaimana dirumuskan dalam pasal 12 A ayat (1) dan (2), bahwa :

Pasal 12 ayat (1) UUP :

*" Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual diluar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya".*

Pasal 12 ayat (2) UUP :

"Ketentuan mengenai tata cara pembelian agunan dan pencairannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah".

Sedangkan menurut penjelasan pasal 12 A ayat (1) :

*"Pembelian agunan oleh bank melalui pelelangan dimaksudkan untuk membantu bank agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban nasabah debiturnya. Dalam hal bank sebagai pembeli agunan nasabah debiturnya, status bank adalah sama dengan pembeli bukan bank lainnya. Bank dimungkinkan membeli agunan di luar pelelangan dimaksudkan agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban nasabah debiturnya. Bank tidak boleh memiliki agunan yang dibelinya dan secepat-cepatnya harus dijual kembali agar hasil penjualan agunan dapat segera dimanfaatkan oleh bank".*

Menurut penjelasan pasal 12 A ayat (2) :

*"Pokok-pokok ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah memuat antara lain :*

- a. Agunan yang dapat dibeli oleh bank adalah agunan yang kreditnya telah dikategorikan macet selama jangka waktu tertentu;*
- b. Agunan yang telah dibeli wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu satu tahun;*
- c. Dalam jangka waktu satu tahun, bank dapat menanggukuhkan kewajiban-kewajiban berkaitan dengan pengalihan hak atas agunan yang bersangkutan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku".*

Dasar hukum tentang eksekusi Hak Tanggungan diatur pada pasal 20

UUHT. Dalam pasal tersebut dikatakan bahwa :

*"(1) Apabila debitur cidera janji maka berdasarkan :*

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau*
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perUndang-Undang an untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.*

*(2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.*

- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabat yang beredar didaerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentang dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan”.

Sementara Penjelasan Pasal 20 menyatakan :

- “(1) Ketentuan ayat ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh undang-undang ini bagi para kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi. Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan. Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar dari piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.
- (2) Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan dibawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, dan syarat yang ditentukan pada ayat (3) dipenuhi. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi.
- (3) Persyaratan yang ditetapkan pada ayat ini dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, dan kreditur lain dari pemberi Hak Tanggungan. Pengumuman dimaksud dapat dilakukan melalui surat kabar atau media massa lainnya, misalnya radio, televisi, atau melalui kedua cara tersebut. Jangkauan surat kabar dan media massa yang digunakan haruslah meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Yang dimaksud dengan tanggal pemberitahuan tertulis adalah tanggal pengiriman pos tercatat, tanggal penerimaan melalui kurir, atau tanggal pengiriman facsimile. Apabila ada perbedaan antara tanggal pemberitahuan dan tanggal pengumuman yang dimaksud pada ayat ini, jangka waktu satu bulan dihitung sejak tanggal paling akhir diantara kedua tanggal tersebut.
- (4) Cukup jelas.
- (5) Untuk menghindari pelelangan obyek Hak Tanggungan, pelunasan utang dapat dilakukan sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan”.

Terdapat perbedaan antara ketentuan yang diatur antara pasal 12 UUP dan pasal 20 UUHT yakni dalam hal persyaratan pengumuman apabila terjadi tindakan pengambilalihan agunan. Dalam UUP tidak disyaratkan pengumuman apabila dilakukan pengambilalihan agunan. Sedangkan dalam UUHT disyaratkan adanya pengumuman apabila dilakukan tindakan pengambilalihan.

Oleh karena itu berdasarkan penafsiran asas *lex specialis derogat legi generali* dapat dinyatakan bahwa pasal 20 UUHT hendaknya digunakan sebagai hukum yang khusus (*lex specialis*). Disamping itu, ketentuan pasal 20 tersebut merupakan kemudahan yang diatur dalam UUHT karena dengan kemudahan-kemudahan tersebut merupakan perlindungan bagi kreditor terhadap debitor yang melakukan perbuatan cidera janji (*wanprestasi*) sehingga kreditor dapat mengambil seluruhnya atau sebagian dari hasil penjualan barang yang dijaminkan. Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan (*droit de preference*) yang dipunyai pemegang Hak Tanggungan sebagaimana dikatakan dalam penjelasan pasal 6 UUHT. Perlindungan terhadap kreditor akibat perbuatan debitor yang telah cidera janji merupakan hal yang wajar mengingat beban yang ditanggung oleh kreditor sangat besar karena dana yang dipinjamkan merupakan dana masyarakat yang dipercayakan kepada bank.

### **1. Penyelesaian Melalui Parate Eksekusi**

Apabila debitor wanprestasi, maka kepada kreditor diberi hak untuk menjual barang yang digunakan sebagai jaminan. Kewenangan untuk melakukan eksekusi secara langsung (*parate eksekusi*) ini merupakan keistimewaan bagi pemegang Hak Tanggungan karena pemegang Hak

Tanggungannya tidak perlu menempuh dengan acara gugatan perdata biasa yang menyebabkan biaya tinggi serta memakan waktu yang lama sehingga dengan demikian jalan yang ditempuh kreditor ini cukup mudah. Dasar hukum parate eksekusi adalah pasal 6 UUHT yang menyatakan bahwa "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".

Selanjutnya dalam penjelasan pasal 6 UUHT tersebut dikatakan bahwa kekuasaan untuk menjual yang dimiliki pemegang Hak Tanggungan berdasarkan janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan. Berdasarkan penjelasan tersebut bisa disimpulkan bahwa hak yang diperoleh pemegang Hak Tanggungan berdasarkan kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan. Kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan tidak dapat dicabut karena merupakan kuasa yang bersifat mutlak sehingga memberikan rasa aman bagi kreditor untuk melaksanakan haknya sesuai dengan janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan. Hal ini berbeda dengan ketentuan pasal 1813 BW yang mengatur tentang perjanjian kuasa dimana dalam pasal tersebut dimungkinkan seorang pemberi kuasa dapat mencabut kuasanya antara lain dengan ditariknya kembali kuasanya oleh pemberi kuasa atau dengan pemberhentian penghentian kuasanya dan lain sebagainya. Apabila ketentuan pasal 1813 BW diterapkan maka kedudukan kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan menjadi lemah

karena dengan demikian pemegang Hak Tanggungan tidak bisa melaksanakan haknya melalui parate eksekusi. karena sewaktu-waktu pemberi Hak Tanggungan bisa mencabut kuasa yang diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Apabila kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan benar-benar melaksanakan penjualan di muka umum atas obyek jaminan berdasarkan parate eksekusi sesuai ketentuan pasal 1178 ayat ( 3 ) BW, berarti kreditor melaksanakan berdasarkan kuasa atau mandat yang diberikan oleh debitor . Orang yang berpegang pada pendirian ini dikatakan sebagai menganut teori Mandaat. Teori ini antara lain dulu diikuti oleh H.R.<sup>12</sup>

Selanjutnya bila kita baca ketentuan pasal 1241 BW tentang wanprestasi dikatakan bahwa "Apabila perikatan tidak dilaksanakannya maka si berpiutang boleh juga dikuasakan supaya dia sendirilah mengusahakan pelaksanaannya atas biaya si berutang". Ketentuan pasal 1241 BW ini lebih selaras dengan ketentuan pasal 6 UUHT dibanding dengan ketentuan pasal 1813 BW yang merupakan ketentuan umum tentang perjanjian kuasa.

Dalam perjanjian gadai, parate eksekusi diatur dalam pasal 1155 ayat (1) BW sebagai berikut :

*"Apabila oleh para pihak tidak telah diperjanjikan lain, makai berpiutang adalah berhak jika si berutang atau si pemberi gadai bercidra janji, setelah tenggang waktu yang ditentukan lampau, atau jika tidk telah ditentukan suatu tenggang waktu, setelah dilakukannya suatu peringatan untuk membayar, menyuruh menjual barangnya gadai dimuka umum menurut kebiasaan-kebiasaan setempat serta atas syarat-syarat yang lazim berlaku, dengan maksud untuk mengambil pelunasan jumlah piutangnya beserta bunga dan biaya dari pendapatan penjualan tersebut".*

<sup>12</sup> J. Satrio, *Hukum Jamninan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, Citra Aditya Abadi, Bandung 1977., h.225

*Berbeda dengan Hak Tanggungan timbulnya karena di perjanjikan sedangkan dalam Gadai parate eksekusi timbulnya karena undang-undang*

Penyelesaian melalui parate eksekusi merupakan salah satu cara penyelesaian yang dimungkinkan dilakukan oleh kreditor. Pengertian Parate Eksekusi sendiri adalah penyelesaian yang dapat dilakukan oleh kreditor terhadap debitor yang telah melakukan wanprestasi tanpa melalui perantaraan hakim dan prinsip UUHT yang memberikan kemudahan eksekusi (*parate eksekusi*) harus diimbangi dengan pelaksanaan praktek di lapangan. Selain itu masih muncul kerancuan dalam pasal UUHT berkenaan dengan penjualan atau dalam rangka eksekusi pelelangan obyek Hak Tanggungan, dimana terkesan tidak saling mendukung dan dapat memicu permasalahan di kemudian hari. Kerancuan yang terjadi yaitu adanya fiat dari Pengadilan Negeri setelah parate eksekusi dilakukan yaitu bila sewaktu-waktu ada pihak ketiga yang menuntut bahwa tanah yang dieksekusi tersebut bukan milik dari pemberi Hak Tanggungan tentu akan membawa kesulitan sendiri bagi bank sebagai pemegang Hak Tanggungan.

Sebagaimana diketahui bahwa apabila dilakukan penjualan obyek hak Tanggungan dalam hal debitor cidera janji kemudian dilakukan penjualan melalui pelelangan umum, pelaksanaannya tetap mengikuti prosedur dan ketentuan yang berlaku. Terkait dengan hal tersebut, setiap pelelangan harus sesuai dengan Pedoman Mahkamah Agung dan harus memperoleh persetujuan ataupun penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri. Dengan demikian pelaksanaan lelang tidak berbeda dengan lelang sebelum UUHT berlaku. Prosedur eksekusi diharapkan dapat dipertimbangkan kembali setelah

berlakunya UUHT agar pasal 20 UUHT dapat diberlakukan langsung tanpa harus mengacu pada Pedoman Mahkamah Agung atau meminta penetapan /persetujuan Ketua Pengadilan Negeri.

Untuk itu agar tidak terulang masa lalu sebagaimana yang terjadi pada eksekusi akta *hypothek*, perlu adanya standar hukum bagi terciptanya kesamaan pandangan dan penafsiran dari para pihak terkait dalam menerapkan dan melaksanakan ketentuan eksekusi. Dengan demikian akan terwujud kepastian dan perlindungan hukum berkenaan dengan permasalahan eksekusi obyek Hak Tanggungan.<sup>13</sup>

## 2. Sertifikat Hak Tanggungan

Menurut ketentuan pasal 14 ayat ( 4 ) UUHT, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan harus dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Pelaksanaan ketentuan pasal ini sangat tidak diinginkan oleh pihak perbankan. Bank selalu menginginkan agar bukan saja sertifikat Hak Tanggungan, yang menurut pasal 14 ayat (1) UUHT merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, tetapi menghendaki agar sertifikat hak atas tanah juga disimpan oleh bank. Keinginan bank yang demikian itu adalah untuk menjaga agar pemegang hak atas tanah yang bersangkutan tidak kemudian melakukan tindakan-tindakan yang dapat merugikan bank sebagai kreditor (pemegang Hak Tanggungan) di luar pengetahuan dan persetujuan bank. Dengan menguasai sertifikat hak atas tanah di samping sertifikat Hak

---

<sup>13</sup>Agus Yudha Hernoko, *Diktat Hak Tanggungan*, h.55-56, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 1999

Tanggungannya, maka hal-hal yang tidak diinginkan itu dapat dikurangi, serta mengurangi risiko. Untuk dapat mengakomodir keinginan perbankan yang demikian itu, maka pasal 11 ayat (2) huruf K jo pasal 14 ayat (4) UUHT memberikan kemungkinan kepada bank sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk memperjanjikan di dalam akta pemberian Hak Tanggungan bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan tidak dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan tetapi juga disimpan oleh pemegang Hak Tanggungan. Oleh karena itu Akta Pemberian Hak Tanggungan didaftar pada kantor pertanahan, maka dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam akta pemberian Hak Tanggungan itu mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.<sup>14</sup>

Sertifikat Hak Tanggungan, yang merupakan tanda bukti adanya hak tanggungan yang diterbitkan oleh kantor pertanahan dan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Demikian ditentukan dalam pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) UUHT. Dengan demikian untuk melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat-menggugat (proses litigasi) apabila debitur cidera janji, dan tidak perlu minta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas obyek Hak Tanggungan dalam hal debitur (pemberi Hak Tanggungan) cidera

---

<sup>14</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Op. Cit.*, hal 73

janji.hal itu merupakan ciri yang melekat pada Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya.

Dalam pasal 26 UUHT dikatakan bahwa *“Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan”*. Selanjutnya dalam penjelasan pasal 26 UUHT dikatakan bahwa yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hypotheek atas tanah. Selama ketentuan ini belum diatur menggunakan ketentuan tentang eksekusi hypotheek yaitu pasal 224 HIR dan pasal 258 RBG dan dalam pasal 14 UUHT yang harus diperhatikan yaitu bahwa *grosse acte Hypotheek* yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hypotheek dan dalam Hak Tanggungan adalah Sertifikat Hak Tanggungan.

Proses eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan seringkali menciptakan masalah tersendiri yang cukup pelik, demikian ditulis A. Yudha Hernoko dalam tulisannya yang dimuat dalam *Yuridika* Vol. 15, No. 5 September –Oktober 2000. Selanjutnya masih dikutip dari tulisannya yang menyatakan bahwa dari segi biaya bank harus mengeluarkan jumlah yang tidak kecil, juga dari segi waktu penyelesaian yang lama dan berliku bahkan mungkin akan muncul perlawanan dari debitor maupun pihak ketiga.

### 3. Penjualan Di Bawah Tangan

Namun apabila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Demikian ditentukan pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu :

*“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.”*

Oleh karena itu penjualan di bawah tangan dari obyek Hak Tanggungan hanya dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, maka bank tidak mungkin melakukan penjualan dibawah tangan terhadap obyek Hak Tanggungan atau agunan kredit itu apabila debitor tidak menyetujuinya. Apabila kredit sudah menjadi macet, sering karena sulit bagi bank untuk dapat memperoleh persetujuan dari nasabah debitor. Dalam keadaan-keadaan tertentu justru menurut pertimbangan bank lebih baik agunan itu dijual di bawah tangan dari pada dijual di pelelangan umum. Bank sendiri berkepentingan agar hasil penjualan tersebut cukup jumlahnya untuk membayar seluruh jumlah kredit yang terutang. Kesulitan untuk memperoleh persetujuan nasabah tersebut dapat terjadi misalnya karena nasabah debitor yang tidak lagi beritikad baik tidak bersedia ditemui bank, atau telah tidak diketahui lagi dimana keberadaannya. Agar bank kelak setelah kredit diberikan itu, bank pada waktu kredit diberikan mensyaratkan agar di dalam perjanjian kredit diperjanjikan bahwa bank diberi kewenangan untuk dapat menjual

sendiri agunan tersebut secara di bawah tangan atau meminta kepada debitor untuk memberikan surat kuasa khusus yang memberikan kekuasaan kepada bank untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara di bawah tangan.

Dengan dicantulkannya secara tegas dalam pasal 20 ayat (2) UUHT bahwa penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, maka keraguan-raguan itu menjadi lenyap. Dan menurut Sutan Remy Sjahdeni di dalam praktek perbankan sering terjadi obyek hipotik dijual dibawah tangan oleh pihak bank, baik atas dasar kesepakatan antara pemberi hipotik dan bank sebagai pemegang hipotik maupun atas dasar kuasa untuk menjual di bawah tangan dari pemberi hipotik kepada bank, dan seyogianya, sesuai dengan asas kepatutan dan itikan baik, bank tidak menentukan sendiri harga jual atas barang-barang agunan dalam rangka penyelesaian kredit macet nasabah debitor. Seyogianya penaksiran harga dilakukan oleh suatu perusahaan penilai (*appraisal company*) yang independen dan telah mempunyai reputasi baik.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Loc. Cit.*, hal 122.



## **BAB IV**

# **PENUTUP**

## BAB IV

### PENUTUP

#### 1. Simpulan

- a) Sebagai lembaga jaminan yang relatif baru, Hak Tanggungan yang kedudukannya menggantikan *Hypotheek* dan *Credietverband* dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, merupakan lembaga jaminan yang kuat, dikarenakan di dalam Hak Tanggungan tersebut terdapat ciri-ciri dari hak kebendaan, yang jika ditelusuri sebenarnya Hak Tanggungan yang berinduk pada Undang-undang Pokok Agraria yang tidak mengenal Hak Kebendaan. Dari ciri-ciri hak kebendaan itulah yang menyebabkan Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan yang kuat, sebagaimana dituangkan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang dapat memberi kepastian hukum dan jaminan keamanan bagi kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan.
- b) Salah satu ciri hak Tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor ingkar janji atau wanprestasi, kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan dalam melaksanakan haknya terhadap debitor yang melakukan wanprestasi tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak

atas tanah. Kreditur berhak untuk mengeksekusi obyek Hak Tanggungan, dengan melalui tata cara dan menggunakan lembaga *parante executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata. Pemegang Hak Tanggungan diberi kemudahan dengan hak *preferen* untuk mengambil sebagian atau seluruhnya dari hasil penjualan obyek jaminan untuk pelunasan piutangnya. Eksekusi dapat dilakukan sendiri oleh pemegang hak Tanggungan.

## 2. Saran

- a) Dalam era reformasi saat ini, hendaknya pembuat Undang-Undang Hak Tanggungan melakukan perubahan-perubahan yang bersifat positif terhadap Undang-Undang Hak Tanggungan yang telah ada. Diantaranya yaitu melakukan perubahan-perubahan terhadap pasal-pasal tertentu yang terdapat dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, yang secara yuridis justru menghambat eksistensi lembaga jaminan Hak Tanggungan.
- b) Dengan dikeluarkannya Undang-Undang Hak Tanggungan, diharapkan jaminan atas tanah dapat berjalan dengan baik. Namun kenyataannya antara materi yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tidak sepenuhnya diterapkan dalam praktek. Untuk itu perlu dilakukan sosialisasi terhadap Undang-Undang Hak Tanggungan sehingga dapat diketahui dan diterapkan dengan baik dalam masyarakat. Khususnya bagi kreditor dan debitor sebagai pelaku langsung pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan ini.

Bagaimana kedudukan kreditor selaku pemegang hak Tanggungan dalam melaksanakan haknya terhadap debitor yang melakukan wanprestasi. Dengan tidak memenuhi prestasi yang seharusnya menjadi kewajiban debitor, kepentingan debitor juga tidak dapat diabaikan dengan sebelah mata artinya perlindungan yang seimbang antara kreditor dan debitor (*equality before the law principle*) dengan pencapaian efisiensi dan efektifitas serta biaya yang murah harus menjadi pertimbangan bagi eksistensi hukum jaminan di Indonesia.





## DAFTAR PUSTAKA

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

Djumhana, Muhamad, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Cetakan Ke-II, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996

Fuady, Munir, *Hukum Perbankan Modern*, Buku Kesatu, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999

Harsono, Budi, *Hukum Agraria Indonesia, Jilid 1*, Edisi Revisi, Djambatan, 1999

Isnaeni, Moch. *Hipotek Pesawat Udara Di Indonesia*, Dharma Muda, Surabaya, Cetakan ke-I, April 1996.

Prawirohamidjojo, Soetojo, R dan Marthalena Pohan, *Bab-Bab Tentang Hukum Benda*, Cetakan Kedua, Bina Ilmu, 1991

Rahman, Hasanuddin, *Pendekatan Tekni Dan Filosofis Legal Audit Operasional Perbankan*, Citra Aditya Abadi, Bandung, 2001

-----, *Aspek-Aspek Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995

Satrio, J., *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 1.*, Citra Aditya Abadi, Bandung, 1998

-----, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 2.*, Citra Aditya Abadi, Bandung, 1998

Sjahdeni, Sutan Remi, *Hak Tanggungan*, Alumni, Bandung, 1999

-----, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993

Subekti, *Hukum Perjanjian, Cetakan Kedelapanbelas*, Intermedia, Jakarta, 2001

Supramono, *Gatot, Perbankan Dan Masalah Kredit*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 1997

Sutarno. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Jakarta , 2003

**KARYA ILMIAH**

Hernoko, Agus Yudha, *Undang-Undang Hak Tanggungan Sebagai Pendukung Kebijakan Kredit Perbankan*, Lembaga Penelitian Universitas Airlangga, Surabaya, 1998

Khoidin. M., *Problematika Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan*, Ringkasan Disertasi, Internet. 2004

**JURNAL HUKUM**

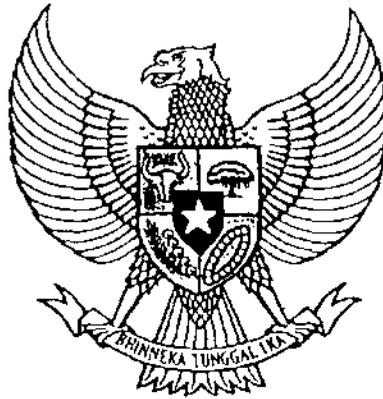
Sjahdeni, Sutan Remi, *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, Majalah Hukum Nasional, BPHN Departemen Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia, No.2,2000





## LAMPIRAN

# BADAN PERTANAHAN NASIONAL



DEMI KEADILAN  
BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA



## SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN

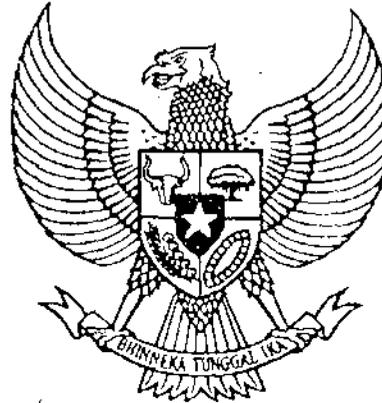
KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN/KOTAMADYA

SURABAYA

DA 075386

1	4	.	0	1	.	0	0	.	0	0	.	6	.	0	2	8	3	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

# BADAN PERTANAHAN NASIONAL



## BUKU-TANAH HAK TANGGUNGAN

Nomor : 2634/96

PROPINSI : JAWA TIMUR

KABUPATEN/KOTAMADYA : SURABAYA

KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN/KOTAMADYA

DAFTAR ISIAN 208  
No. 6706/17/19.96  
DAFTAR ISIAN 307  
No. 18.531/19.2.6-97.

SURABAYA

12 01 00 00 6 02634





# AKTA ~~HIPOTIK~~

SURAT HAK TANGGUNGAN  
yang dibuat satu kata  
serta dua kata. -----

~~Pemberian Hak Tanggungan  
setuju dicoret satu kata  
diganti tiga kata.~~

# AKTA HIPOTIK

Lembar Pertama/Kedua  
No. ~~20~~ ~~Bundart~~ 1996

~~setuju dicoret  
smpat kata.~~

Pada hari ini, hari ~~Rabu~~ tanggal ~~19 Juni~~ 1996  
datang menghadap kepada kami ~~WIHADI WIRANATA, Sarjana Hukum,  
Semat, Kepala Wilayah Kecamatan Notaris di Surabaya,~~

~~setuju dico-  
ret satu  
kata.~~

Oleh ~~Menteri Dalam Negeri / Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan  
Nasional dengan Surat Keputusannya Tanggal 8 Mei 1993 Nomor 34-XI-1993~~  
berindak <sup>1)</sup> sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksud dalam

~~setuju dico-  
ret tujuh ka-  
ta, tujuh  
angka dan sa-  
tu aksoris.~~

ditunjuk  
pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah ~~untuk  
Wilayah  
Kotamadya Surabaya dan berkantor di Jalan Progo nomor 9,~~

dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang kami kenal/diperkenalkan kepada kami <sup>1)</sup> dan akan disebutkan dibagian akhir akta ini :

- I. LIHAT LAMPIRAN 2)
- ..... 2)
- ..... 2)
- ..... 2)
- ..... 2)
- ..... 2)
- ..... 2)
- ..... 2)
- ..... 2)
- ..... 2)

~~setuju dicoret  
satu kata.~~

Selanjutnya disebut yang menghipotikkan. Pihak Pertama;

- ..... 2)
- ..... 2)
- ..... 2)
- ..... 2)
- ..... 2)
- ..... 2)
- ..... 2)
- ..... 2)

~~an Undang Un-  
ang Nomor 4 -  
ahun 1996 ter-  
ang Hak Tang-  
ungan atas tan-  
ah serta berda-  
ng yang ber-  
sitas dengan  
sah (untuk na-  
anjutnya dise-  
nt Undang Un-  
ang Hak Tang-  
ungan) dengan  
sarah kerja -  
etuju dicoret  
ua kata digan-  
i dua puluh -  
ujuh kata dan  
ins angka.~~

Selanjutnya disebut yang menerima hipotik. Pihak Kedua;

Para penghadap menerangkan bahwa :

yang berhutang dengan ini mengaku benar-benar telah berhutang dengan syah kepada yang ber-piutang, karena menerima uang pinjaman dengan tunai sejumlah Rp. .... ( .....

..... )  
untuk penerimaan uang mana akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaannya ;

~~untuk hutang tersebut yang berhutang harus membayar bunga~~

~~setuju adanya coretan  
ada halaman ini.~~

**Menjadi salah satu syarat pada hak-hak ini selanjutnya lihat aspirasi.**

(.....) sebulannya, bunga mana harus dibayar tiap-tiap akhir bulan dan untuk pertama kalinya pada akhir bulan ..... hutang tersebut harus dibayar kembali selambat-lambatnya pada tanggal ..... semua pembayaran-pembayaran harus dilakukan kepada dan di kantor yang berpiutang di ..... dengan menerima surat-tanda penerimaan uang yang selayaknya ;

hutang tersebut beserta bunganya se-waktu-waktu dapat ditagih dan harus dibayar seketika dan sekaligus, bila yang berhutang melalaikan kewajibannya sebagai yang berhutang, bila yang berhutang dinyatakan pailit atau karena apapun hilang kekuasaan atas hartanya, bila harta yang berhutang disita oleh orang lain, bila yang berhutang meninggal dunia, pula bila keadaan kekayaannya mundur sedemikian, hingga yang berhutang menurut pertimbangan yang berpiutang tak akan dapat membayar hutangnya lagi ;

guna menambah jaminan dan tanggungan atas pembayaran kembali uang pokok, uang bunga dan segala biaya-biaya yang diperlukan seperti tertera dalam akta ini, yang berhutang dengan ini memberikan HIPOTIK ..... kepada yang berpiutang hingga sejumlah Rp. .... (.....)

.....) atas sebidang tanah hak ..... No. ...., terletak

di  
Propinsi : .....  
Kabupaten : .....  
Kecamatan : .....  
D e s a : .....

diuraikan dalam surat-ukur : tgl. .... No. ....

luas tanah : ..... (.....);

berukuran panjang kurang-lebih : ..... (.....) meter;<sup>3)</sup>

lebar kurang-lebih : ..... (.....) meter;<sup>3)</sup>

persil nomor Daftar ..... kohir nomor ..... blok .....<sup>3)</sup>

dan berbatasan disebelah :

Utara : .....<sup>3)</sup>  
Tijur : .....<sup>3)</sup>  
Selatan : .....<sup>3)</sup>  
Barat : .....<sup>3)</sup>

- Selanjutnya penghadap tersebut pada sub II, dalam jabatannya tersebut menerima hipotik tersebut atas nama yang berpiutang.
- Para penghadap menerangkan pula, bahwa oleh kedua pihak telah dijanjikan dan disetujui ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- Jika pembayaran uang pokok atau uang-bunga dan angsuran-angsuran menurut ketentuan-ketentuan tidak dipenuhi sebagaimana mestinya, pemegang grosse dari akta ini diberi kekuasaan yang tidak boleh dicabut kembali

LAMPIRAN

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Nomor : 20/Rangkut/1996

1. Tuan [REDACTED], Warga Negara Indonesia, --  
umur enam puluh delapan (68) tahun, swasta, --  
bertempat tinggal di Surabaya, Kelurahan -----  
Kedungbaruk, Jalan [REDACTED], -----  
Rukun Tetangga 01/06, -----  
Pemegang Kartu Tanda Penduduk Kotamadya -----  
Surabaya nomor 78.03.1013.10368, -----  
yang dalam melakukan perbuatan hukum dalam akta  
ini telah memperoleh persetujuan dari istrinya,  
yakni : -----  
- Nyonya [REDACTED], Warga Negara Indonesia, --  
umur enam puluh tiga (63) tahun, ibu rumah --  
tangga, -----  
bertempat tinggal sama dengan suaminya -----  
tersebut diatas, -----  
Pemegang Kartu Tanda Penduduk Kotamadya -----  
Surabaya nomor 78.03.1013.10025, -----  
Sebagai PEMBERI HAK TANGGUNGAN untuk -----  
selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA. -----
2. Tuan BUDIARTO SETIAWAN, Pimpinan Cabang -----  
perseroan terbatas PT. BANK UMUM TUGU -----  
Cabang Surabaya, -----  
bertempat tinggal di Surabaya, -----  
menurut keterangan penghadap, penghadap -----  
bertindak dalam jabatan tersebut, demikian -----  
berdasarkan Surat Kuasa dibawah tangan, -----  
bermeterai cukup, bertanggal dua puluh lima (25)  
September seribu sembilan ratus sembilan puluh --  
tiga (1993) bernomor 003/SK/X/93, yang telah ---  
diperlihatkan dihadapan saya, selaku Pejabat ---  
Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kotamadya ----  
Surabaya, dari : -----  
- G.E.L. PIETERS, -----  
- BANBANG IRAWAN, -----  
yang dalam hal ini diwakili dalam kedudukan ----  
masing masing dan berturut turut dalam jabatan -

sebagai Direktur Utama dan Direktur dari -----  
perseroan terbatas PT. BANK UMUM TUGU -----  
berkedudukan di Jakarta, demikian mewakili -----  
Direksi dari dan oleh karena itu untuk dan -----  
atas nama, demikian sah mewakili perseroan -----  
terbatas PT. BANK UMUM TUGU berkedudukan -----  
di Jakarta atau Cabangnya yang ada di Surabaya, -  
Sebagai 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. -----

-- Para pihak yang saya, Pejabat kenal, -----  
menerangkan : -----

- Bahwa oleh Pihak Kedua dan Tuan [REDACTED] -  
tersebut diatas selaku Debitur, telah dibuat dan  
ditanda tangani perjanjian hutang piutang yang --  
dibuktikan dengan : -----
  - akta Pengakuan Hutang Dengan Penjaminan -----  
nomor 42 tertanggal dua puluh dua (22) -----  
September seribu sembilan ratus sembilan puluh-  
empat (1994), akta Penambahan Fasilitas Kredit-  
nomor 11 tertanggal sembilan (9) Desember -----  
seribu sembilan ratus sembilan puluh empat ----  
(1994) dan akta Penambahan Fasilitas Kredit ---  
nomor 13 tertanggal hari ini, ketiganya dibuat-  
dihadapan saya, selaku Notaris di Surabaya, ---  
demikian dengan penambahan, perpanjangan serta-  
pembaharuannya dikemudian hari. -----
  - bahwa untuk menjamin pelunasan hutang Debitur -  
sejumlah Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta --  
rupiah) yang terdiri dari : -----
    - a. Pengakuan Hutang Dengan Penjaminan sejumlah-  
Rp. 45.000.000,00 (empat puluh lima juta ---  
rupiah), -----
    - b. Penambahan Fasilitas Kredit sejumlah -----  
Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), ---
    - c. Penambahan Fasilitas Kredit sejumlah -----  
Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah).-  
atau sejumlah uang yang dapat ditentukan -----

dikemudian hari berdasarkan perjanjian -----  
hutang piutang tersebut diatas dan penambahan, --  
perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya, --  
(selanjutnya disebut perjanjian hutang piutang) -----  
sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar -----  
Rp. 90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) --  
oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini --  
kepada dan untuk kepentingan Pihak kedua, -----  
yang dengan ini menyatakan menerimanya. Hak ---  
Tanggungan yang diatur dalam Undang Undang Hak-  
Tanggungan dan peraturan peraturannya, peringkat ke I (pertama) atas obyek -----  
berupa : -----  
- Sebidang tanah Hak Guna Bangunan nomor -----  
22/Kelurahan Kedungbaruk, -----  
terdaftar atas nama [REDACTED], -----  
yang letak, batas batas dan luas tanahnya ---  
diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal dua --  
puluh empat (24) Maret seribu sembilan ratus --  
delapan puluh enam (1986) nomor 4002/1986, --  
yang diperoleh oleh Pihak Pertama berdasarkan  
akta Jual Beli tertanggal tiga belas (13) ---  
Nopember seribu sembilan ratus sembilan puluh  
tiga (1993) nomor 103/12/KDBRK/H/XI/1993, ---  
dibuat dihadapan Nyonya YVONNE ISKANDAR, ----  
Sarjana Hukum, selaku Pejabat Pembuat Akta --  
Tanah untuk wilayah kotamadya Surabaya, -----  
Sertifikat tersebut diserahkan kepada saya --  
untuk keperluan pendaftaran peralihan hak ---  
atas tanah dan pendaftaran Hak Tanggungan ---  
yang diberikan dengan akta ini ; -----  
- Pemberian Hak Tanggungan tersebut diatas meliputi  
juga segala sesuatu yang ada diatas dan melikat -  
yang menurut sifat, tujuan, peruntukkan serta ---  
ketentuan hukum merupakan bagian dari tanah -----  
tersebut. -----  
Untuk selanjutnya hak atas tanah dan benda benda --  
lain tersebut diatas disebut sebagai Obyek Hak ----  
Tanggungan yang oleh Pihak Pertama dinyatakan -----  
sebagai miliknya. -----

Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut diatas 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 diatas, betul milik Pihak Pertama tidak terangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun.

Pasal 2.

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

- Debitur dapat melakukan pelunasan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan diatas, dengan cara angsuran atau dengan cara lain sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah diperjanjikan antara para pihak serta kebiasaan-kebiasaan yang umum berlaku di Bank.
- Dalam hal Obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitur dapat melakukan pelunasan hutang 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 hutang 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 sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan ;

- Pihak Pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua ;
- Dalam hal 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 hutangnya, berdasarkan perjanjian hutang piutang tersebut diatas, 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 ;
  - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat syarat penjualan ;
  - c. menerima uang penjualan, menanda tangani 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 hutang Debitur tersebut diatas, 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 -  
haknyanya atas obyek Hak Tanggungan atau mengalihkan -  
nyanya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga ;
- Dalam hal Obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknyaa -  
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 menanda tangani 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 kebakaran dan -  
malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak --  
Kedua dengan syarat syarat untuk suatu jumlah ---  
pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak ---  
Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk ----  
oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis --  
asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh ---  
Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi  
pada waktu dan sebagaimana mestinya. -----  
Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau  
malapetaka lain atas Obyek Hak Tanggungan Pihak -  
Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan -----  
menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk -  
menerima seluruh atau sebagian uang ganti -----  
kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai -----

~~ujud eda-~~ untuk-menjual di hadapan-umum tanah yang telah di-ikatkan (di-hipotikkan)  
~~orotan -~~ dalam akta ini, dan setelah terjual, diberikan kekuasaan untuk menyerahkan  
~~halaman -~~ apa yang terjual itu dengan hak memindahkan kekuasaan itu kepada orang  
~~selanjutnya~~ lain, agar dari pendapatan lelang itu dapat dipergunakan untuk perlunasan  
~~Lampiran-~~ uang-pokok beserta uang-bunga dan ongkos-ongkos untuk yang bertindak  
 mewakili yang berpiutang dan ongkos-ongkos jurusita;

Tanah yang dihipotikkan itu dengan tidak mendapat izin dari pemegang  
 grosse yang syah dari akta ini, tidak boleh disewakan lebih lama dari se-tahun  
 yang berulang dan yang berhutang tidak boleh menerima uang sewa yang  
 dibayar lebih dahulu;

Penjualan tanah yang terikat dalam akta ini atas kemauan sendiri  
 sebagai dimaksudkan dalam pasal 1210 dari Kitab Undang-Undang Perdata,  
 tidak membebaskan hipotik ini;

Selama hutang tersebut beserta uang-hunganya belum dibayar lunas,  
 yang berhutang harus memasukkan pertanggungan kebakaran atas segala  
 bangunan-bangunan yang berdiri diatas tanah yang di-hipotikkan itu pada  
 suatu perseroan pertanggungan kebakaran yang ditunjuk oleh yang ber-  
 piutang, surat polis-asuransinya harus tersimpan pada pemegang grosse dari  
 akta ini dan yang berhutang diwajibkan membayar uang-premi sepatutnya  
 dan pada waktunya;

Jika terdapat kerugian karena kebakaran di atas tanah yang terikat ini  
 dan yang telah atau akan dipertanggungkan itu, maka uang pengganti  
 kerugian asuransi menjadikan penggantian jaminan hingga banyaknya piutang  
 pada waktu itu ditambah dengan uang bunga yang harus dibayarnya, dan  
 dalam keadaan sedemikian itu, pemegang yang sah dari Sertipikat hak atas  
 tanah bertanggung jawab dalam segala tindakan terhadap perseroan tersebut;

Kedua pihak dalam perkara mengenai hak-hak tersebut diatas memilih  
 tempat kedudukannya yang tetap di Paniteran Pengadilan Negeri di  
 .....

Setelah memeriksa surat-surat, yang dimana perlu telah dibubuhi  
 meterai secukupnya dan berpendapat semuanya itu memenuhi syarat-syarat  
 maka kami menyuruh buat akta ini dan memberikannya sebagai bukti,  
 bahwa ..... tersebut mendapat HIPOTIK .....  
 hingga sebesar Rp. .... ( ..... )  
 atas tanah hak ..... yang diuraikan di atas.

Bersama ini diterangkan, bahwa uang meterai yang diperlukan untuk  
 akta ini, sejumlah Rp. .... ( ..... )  
 telah dibayar lunas menurut surat-kuasa-untuk-menyetor-uang-meterai ter  
 tanggal ..... No. ...., surat uana dijahitkan pada  
 asli-akta ini;

Demikian akta ini dibuat pada hari dan tanggal tersebut di atas, di bawah  
 No. 20/Bangsart/1996 dihadapan sewa, selaku Pejabat Pembuat Akta 4)  
Tanah, untuk wilayah Kotamadya Surabaya, ..... 4)  
 ..... 4)  
 ..... 4)  
 ..... 4)



dan Saudari **RENNY SETIAWATI**, Sarjana Hukum dan **I WAYAN SELAMAT**, Sarjana Hukum ..... 4)

sebagai saksi-saksi dan setelah isi akta ini dijelaskan dan disetujui, maka akta ini dibubuhi tanda-tangan oleh para penghadap, saksi-saksi, kami, pejabat pembuat akta tanah untuk Wilayah **Kotabradja Surabaya** ..... 5)

..... 5)  
..... 5)  
..... 5)  
..... 5)  
..... 5)  
..... 5)  
..... 5)  
..... 5)

Pejabat Pembuat Akta Tanah,

ttd.

(**MINADI WIRASATA, S.H.**)

Yang berpiutang,

Yang berhutang,

ttd.

ttd.

(**Awan HUDIANTO SELAMAT**)  
Kor. Bank Debit TUGI  
Cabang Surabaya

(Tuan ~~.....~~)

Para saksi :

1. ttd.

2. ttd.

(**I WAYAN SELAMAT, S.H.**)

Keterangan :

- 1). Yang tidak perlu diisi.
- 2). Diisi nama, umur, kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal, jika ia bersuami disebutkan juga keterangan diatas mengenai suaminya.
- 3). Hanya diisi bila tanahnya belum diuraikan dalam suatu surat-ukur.
- 4). Diisi nama, umur, kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal para saksi.
- 5). Diisi wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN

Nomor : ~~31~~ / .....

Pada hari ini, ~~Senin~~ tanggal ~~26~~ ( dua puluh enam )  
bulan ~~Mai~~ tahun ~~1997~~ ( seribu sembilan ratus  
~~sembilan puluh tujuh~~ )

hadir di hadapan saya, ~~WIRADI WIRANATA, Sekretaris Idesum~~,  
yang dengan/berdasarkan Surat Keputusan  ~~Menteri Kehakiman Republik~~  
~~Indonesia~~ tanggal ~~tujuh (7) Maret seribu~~  
~~sembilan ratus delapan puluh enam (1986)~~,  
nomor ~~M-19-III.03.01-TH~~ / diangkat/bertindak sebagai Pejabat-Pembuat-Akta  
Tanah/Notaris, dengan daerah kerja

dan berkantor di ~~Surabaya, Jalan Praga nomor 9~~ ;

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

1. Tuan ~~ditulis juga Haji~~, ~~suasta~~,  
yang dalam melakukan perbuatan hukum dalam akta ini telah  
memperoleh persetujuan dari istrinya yang turut hadir dan  
menanda tangani akta ini, yakni :

- Nyonya ~~ditulis juga~~,  
~~suasta~~,

keduanya bertempat tinggal di Kabupaten Jember, Kelurahan:  
Kaliratas, Jalan Gajah Mada nomor 200, Rumah Tatangga 03/01,  
masing masing pemegang Kartu Tanda Penduduk Kabupaten Jember  
nomor ~~110249/07067/71.1009/95 dan nomor 180764/01361/71.1005/~~  
~~95~~ ;

yang untuk keperluan ini sementara mereka berada di Surabaya;

sebagai Pemegang Hak Atas Tanah / Sertipikat ;

30 tanggal  
di (7) Desember  
ibu sembilan ra  
sembilan puluh  
(1992) nomor  
-TP.03.01-TH

itu tambahan 00  
di kata, menuliskan  
in angka dua  
di huruf,



itu dicoret satu ka  
iganti satu kata,

SKMHT

2.

✓  
setuju corotan pada  
halaman ini.

sebagai pemilik

selanjutnya disebut Pemberi Kuasa.

Pemberi Kuasa menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada :  
- ~~perorangan terbatas PT. BANK UMMI TUNU berkedudukan di~~  
~~Surabaya atau cabangnya yang ada di Surabaya ;~~

Jakarta  
setuju diporet satu -  
satu diganti satu ka-  
ta.

selanjutnya disebut Penerima Kuasa.

K H U S U S

Untuk membebaskan Hak Tanggungan Peringkat ke ... I ... (terbatas) guna menjamin pelunasan utang Tuan SUYANTO tersebut diatas ;

termasuk bunga, denda dan biaya lainnya dalam tambahan semesta.

selaku Debitor, sejumlah Rp. 150.000.000,00 seratus lima puluh juta rupiah

sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang yang ditanda tangani oleh Debitor/ Pemberi Kuasa dengan perseroan terbatas PT. BANK IRM TGGU berkedudukan di Jakarta, dan yang dilakukannya oleh cabangnya yang ada di Surabaya ;

selaku Kreditor dan dibuktikan dengan akta Pengakuan Hutang Dengan Perjanjian nomor 27 tertanggal dua puluh enam (26) Hari beribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh (1997), yang dibuat dihadapan saya, selaku Notaris di Surabaya ;

untuk atau tambahan semesta.

yang surat asli / salinan resminya diperlihatkan kepada saya dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya yang mungkin diadakan kemudian, sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp. 200.000.000,00 dua ratus juta rupiah

atas obyek Hak Tanggungan berupa :

1- (satu) Hak atas tanah / Hak-Milik Atas Satuan-Rumah-Susun yang diuraikan di bawah ini :

- Hak Guna Pengunan Sertipikat Nomor 42A Kelurahan terdaftar atas nama SUYANTO ;
- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Sertipikat Nomor terdaftar atas nama

di coretan pada ... ini,

Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan ini meliputi kuasa untuk menghadap dimana perlu, memberikan keterangan - keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat / minta dibuatkan serta menanda tangani 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 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 berupa satu (1) sertifikat Hak Guna Rangsang nomor 424/Kelurahan Bempunuri tersebut diatas; dengan nilai Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah)
- 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.

SKMHT

ayaman sebagaimana  
akrab dalam perjanjian  
tersebut diatas  
berdasarkan  
obyan yang telah  
ada di bank dengan  
atas tanah sebagai  
can atas pelunasan  
sisa hutangnya  
ikan, yakni  
ju corotan pada  
an ini dan digar  
ngan kata kata  
but diatas

i corotan pada  
an ini



ju coretan pada man ini.

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 kepada pemegang Hak Tanggungan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Kuasa ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun kecuali oleh karena telah dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya tanggal 26-6-1997 (dua puluh enam Juni seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh) 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 :

Tuan SUENGO TJAJERA, Wakil Pemimpin perseroan terbatas PT. BANK UININ TIOU Cabang Surabaya berkedudukan di Jakarta, bertempat tinggal di Surabaya, dan yang bertindak dalam jabatan tersebut diatas, dan/atau atas nama dan karenanya sah mewakili perseroan terbatas PT. BANK UININ TIOU berkedudukan di Jakarta, Cabang Surabaya ;

abayu  
ju dicoret satu  
diganti satu ko-

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

Para Penghadap dikenal oleh saya/diperkenalkan kepada saya.

Demikianlah akta ini dibuat di hadapan para pihak dan :

1. NI MADE NYESTRIANA, Sarjana Hukum, pegawai kantor Notaris/PPAT, bertempat tinggal di Surabaya ;  
2. HUNUK SUDJIATI, pegawai kantor Notaris/IPAT, bertempat tinggal di Surabaya ;

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/berturut-turut oleh Pemberi Kuasa, Penerima Kuasa, para saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris sebanyak 2 (dua) lembar in originali, satu lembar disimpan di kantor saya, sedang

Surabaya  
uji tambahan dua  
36

lembar lainnya disampaikan kepada Penerima Kuasa untuk dipergunakan sebagai dasar penanda tangan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pemberi Kuasa

Penerima Kuasa

ttd.

ttd.

(.....)

(.....)

(.....)

Persetujuan <sup>1st ttd</sup>

ttd.

(.....)

Saksi

Saksi

ttd.

ttd.

(NI MADE DIPESTRIANA, SH)

(DUNUK SUDJATI)

~~Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris~~

ttd.

(WIRADI WIRANATA, SH)

# AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Nomor : 252 / K/ VI / APRI / 1997

Lembar Pertama / Kedua

Pada hari ini, Jum'at tanggal 6 (enam) bulan Juni tahun 1997 (seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh) hadir di hadapan saya, DANIEL CORNELIUS ISKANDAR, Sarjana Hukum yang dengan/berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal delapan Mei seribu sembilan ratus sembilan puluh lima (8-5-1995) nomor SK. 36-XI-1995 diangkat/bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT yang dimaksud dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor: 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ( untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan ), dengan daerah kerja SEMUA KECAMATAN YANG ADA DI KABUPATEN DATI II JEMBER. dan berkantor di Jalan Ahmad Yani nomor 45 Jember. dengan dihadiri oleh saksi - saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini :

1. Tuan SMOENI TRIANDRA, Wakil Pemimpin personal terbatas PT. BANK NISMA TRUO Cabang Surabaya, berkedudukan di Jakarta, bertempat tinggal di Surabaya, dengan alamat kantor Jalan Maspada Perumahan Sumit Megah Blok G/5-6;  
- dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut diatas, berdasarkan Surat Kuasa dibawah tangan tertanggal 25 September 1993 nomor 004/SK/I/93, dengan demikian sah mewakili untuk dan atas nama personal terbatas PT. BANK NISMA TRUO berkedudukan di Jakarta Cabang Surabaya ;  
yang dalam melakukan tindakan hukum tersebut dibawah ini, berdasarkan akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan nomor 31, tanggal 26 Mei 1997, dibuat dihadapan WIPADI MIRAYATA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, sebagai kuasa dari dan selaku domisilian untuk dan atas nama .

AKTA

- Tuan ~~.....~~ ditulis juga Haji ~~.....~~, swasta, ~~.....~~  
yang dengan persetujuan dari istrinya, yakni ~~.....~~  
- Nyonya Hajjah LILIF SURIYANI ditulis juga LILIF SURIYANI, ~~.....~~  
swasta, ~~.....~~  
keduanya bertempat tinggal di Kabupaten Jember, Kelurahan ~~.....~~  
Kalivates, Jalan Gajah Mada 200, Rukun Warga 03/01, ~~.....~~  
masing-masing memegang Kartu Tanda Penduduk Kabupaten ~~.....~~  
Jember nomor 110249/07967/71.1005/95 dan nomor ~~.....~~  
180064/01364/71.1005/95 ; ~~.....~~

sebagai Pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama ; --

11. - Tuan SUKIRNO TRIANINGRA, Wakil Pimpinan perseroan terbatas PT. ~~.....~~  
BANK UTMU TUGU berkedudukan di Jakarta Cabang Surabaya, ~~.....~~  
bertempat tinggal di Surabaya, dengan alamat kantor Jalan Mao ~~.....~~  
nada Perbankan Semut Kogah Blok C/5-6 ; ~~.....~~  
- dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa dibawah ~~.....~~  
tangan nomor 001/SK/X/93 tanggal 25 September 1993 ; ~~.....~~  
dengan demikian sah mewakili untuk dan atas nama perseroan ~~.....~~  
terbatas PT. BANK UTMU TUGU berkedudukan di Jakarta ~~.....~~  
Cabang Surabaya ; ~~.....~~

**AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN**

Nomor : 252 / K/ VI / AFHT / 1997

Lembar Pertama / Kedua

Pada hari ini, Jum'at tanggal 6 (enam) bulan Juni tahun 1997 (seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh)

hadir di hadapan saya, DANIEL CORNELIUS ISKANDAR, Sarjana Hukum

yang dengan/berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal delapan Mei seribu sembilan ratus sembilan puluh lima (8-5-1995)

nomor SK. 36-XI-1995 diangkat/bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT yang dimaksud dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor: 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ( untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan ), dengan daerah kerja SEMUA KECAMATAN YANG ADA DI KABUPATEN DATI II JEMBER.

dan berkantor di Jalan Ahmad Yani nomor 45 Jember.

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

1. Tuan SURYONO TRIANDRA, Wakil Pemimpin perusahaan terbatas PT. BANK MUDA TUGU Cabang Surabaya, berkedudukan di Jakarta, bertempat tinggal di Surabaya, dengan alamat kantor Jalan Maspada Pertokoan Smit Mogah Blok. C/5-6,  
 - dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut diatas, berdasarkan Surat Kuasa dibawah tangan tertanggal 25 September 1993 nomor 004/SK/1/93, dengan demikian sah mewakili untuk dan atas nama perusahaan terbatas PT. BANK MUDA TUGU berkedudukan di Jakarta Cabang Surabaya ;  
 yang dalam pelaksanaan tindakan hukum tersebut dibawah ini, berdasarkan akta Surat Kuasa Menbebaskan Hak Tanggungan nomor 31, tanggal 26 Mei 1997, dibuat dihadapan WINADI WIRANATA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya,  
 sebagai kuasa dari dan selaku pemilik untuk dan atas nama :

AKTA

terdapat pada  
ini.

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

Para Pihak yang saya kenal/diperkenalkan pada saya, menerangkan : ---

bahwa oleh Pihak Kedua dan ~~Tuan [redacted] tersebut diatas;~~ ---

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

akta Pengakuan Utang Dengan Penjaminan ; ---  
tanggal 26 Mei 1997 ; ---  
nomor 27 ; ---  
dibuat di hadapan WIHADI WIRAYATA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya ; ---

yang salinan resminya diperlihatkan kepada saya ; ---

akta di bawah tangan yang bermeterai cukup, tanggal ---  
nomor ---  
yang aslinya diperlihatkan kepada saya ; ---

bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah ---  
Rp. 150.000.000,00 ---  
( seratus lima puluh juta rupiah --- ) / sejumlah  
uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp. 200.000.000,00 ---  
( dua ratus juta rupiah --- )

termasuk bunga,  
denda dan biaya  
lainnya  
tambahan apabila  
ada.

AKTA

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, peringkat ke I. (Pertama) atas obyek/obyek-obyek berupa :

~~Kelurahan Sempusari~~  
~~setuju dicoret satu ka-~~  
~~ta diganti dua kata.~~

~~Satu~~ Hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diuraikan di bawah ini :

- ~~Hak Guna Bangunan~~ Sertipikat Nomor : 424/Sempusari terdaftar atas nama SUIYANTO ;
- ~~Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun~~ Sertipikat Nomor \_\_\_\_\_ terdaftar atas nama \_\_\_\_\_

yang letak, batas-batas dan luas tanahnya diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi/Gambar Denah tanggal delapan belas (18) Juni bertambyk sembilan ratus sembilan puluh enam (1996) Nomor 3222/1996 yang diperoleh oleh Pihak Pertama berdasarkan :

Sertipikat tersebut diserahkan kepada saya untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini ;

~~Bekas Hak Milik Adat atas tanah seluas lebih kurang~~ \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (~~\_\_\_\_\_~~ meter persegi), terletak di

setuju coretan pada halaman ini.

Desa/Kelurahan : Sempusari ;  
 Kecamatan : Kaliwates ;  
 Kabupaten/Kotamadya : Jember ;  
 Propinsi : Jawa Timur ;  
 dengan batas-batas :  
 - Utara : \_\_\_\_\_  
 - Timur : \_\_\_\_\_  
 - Selatan : \_\_\_\_\_  
 - Barat : \_\_\_\_\_

berdasarkan alat-alat bukti berupa -----

berditen pada  
ini, -----

yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya, selanjutnya alat  
alat bukti tersebut diserahkan kepada saya untuk keperluan pendaftaran  
tanahnya dan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut di atas.-----

Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga : -----

- segala sesuatu yang sudah atau yang dikemudian hari dibangun -  
yang ada dan tumbuh diatas tanah tersebut, yang menurut sifat,  
komposisi, tujuan serta ketentuan hukum merupakan bagian dari  
tanah tersebut. -----

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 I. -----

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. -----

AKTA



- 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 di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan ; -----
  
- Pihak pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua ; -----
  
- Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan ; -----
  
- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama : -----
  - a. menjual atau suruh menjual di hadapan 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, menanda tangani dan menyerahkan kwitansi ;
  - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan ; ----
  - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas ; dan -----
  - f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang - Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut. - -----

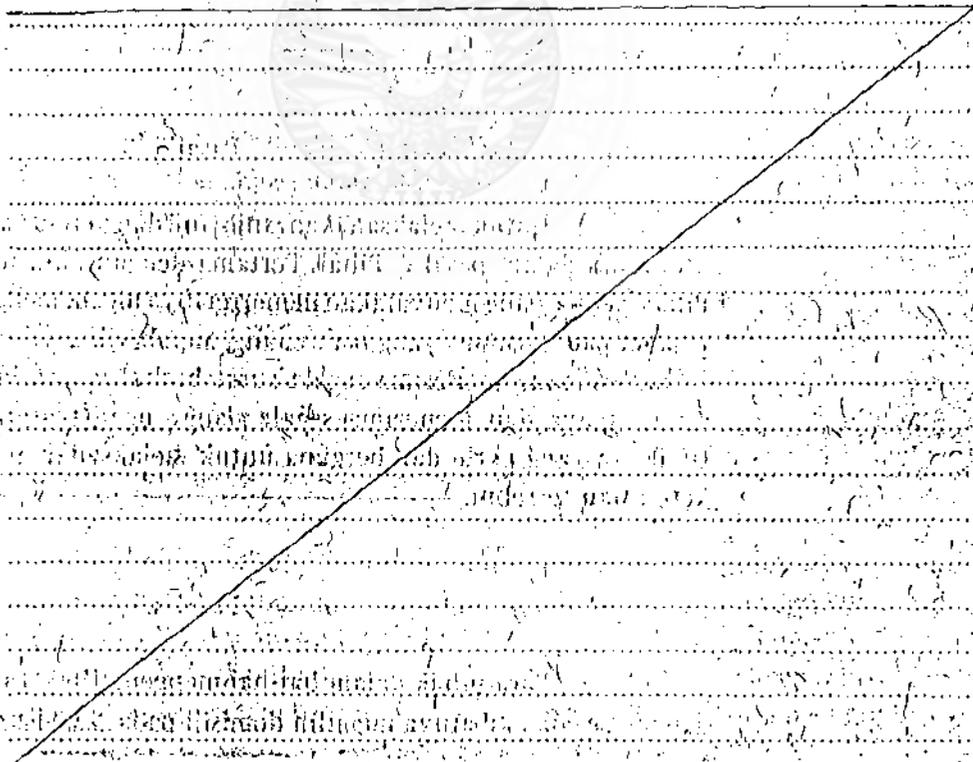
AKTA

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

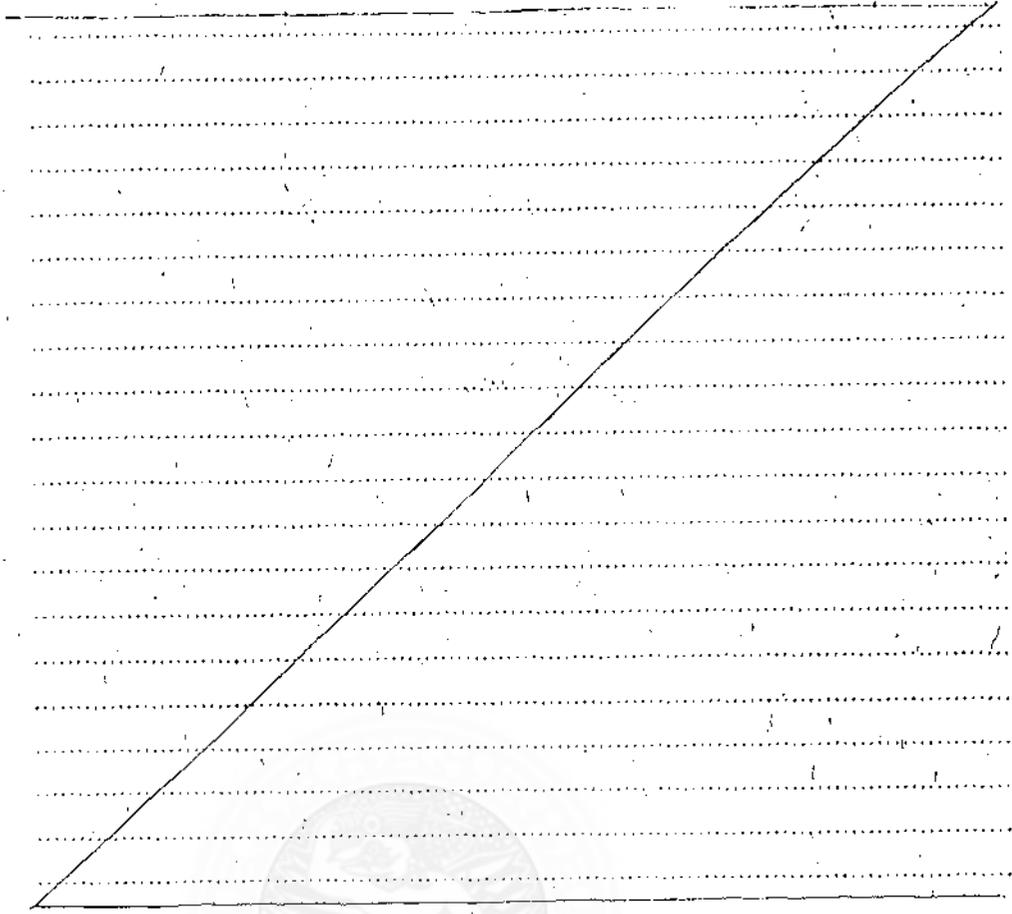
Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan 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;



coretan pada ini.

tuju coretan pada  
aman ini.



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, menanda tangani formulir/surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut.

Pasal 4.

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada ~~Kantor Panitera Pengadilan~~  
~~Ngawi Jember di Jember ;~~

Pasal 5.

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

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini :  
**Tuan SUGENG TJANDRA tersebut.**

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

Demikianlah akta ini dibuat di hadapan para pihak dan :  
1. **YAYUK SRI HANDAYANI ;**

2. **H U R A I N I ; keduanya karyawan Kantor Notaris dan bertempat tinggal di Jember.**

setujui coretan

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 ditanda tangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebanyak 2 (dua) lembar in originali, satu lembar disimpan di kantor saya, sedang lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya **Jember.**

untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini.

Pihak Pertama

Pihak Kedua

dto.

dto.

( SUGENG TJANDRA )

( SUGENG TJANDRA )

( )

Persetujuan

( )

Saksi

Saksi

dto.

dto.

( YAYUK SRI HANDAYANI )

( N U R A I K E )

Salinan ini diberikan sesuai dengan ASLINYA  
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Pejabat Pembuat Akta Tanah

dto.

Cap PPAT



DANIEL CORNELIUS ISYANDAR, SH

( )

DANIEL CORNELIUS ISYANDAR, SH

P E N E T A P A N

Nomor: 373/Eks.Hpt/1998/PN.Sby.

**"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"**

Kami, Ketua Pengadilan Negeri Surabaya ; -----

Membaca surat permohonan tertanggal 9 Desember 1998, dari Sdr. SUGENG TJANDRA - selaku Pimpinan Cabang PT. BANK UMUM TUGU, selanjutnya disebut sebagai PEMOHON EKSEKUSI ; pada pokoknya mohon pelaksanaan Sertifikat Hak Tanggungan No. 2634/1996 tanggal 8 Juli 1996 beserta Akta Pemberian Hak tanggungan - No. 20/Rungkut/1996 tanggal 19 Juni 1996 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT : WINADI WIRANATA, SH. ; -----

Membaca pula turunan Sertifikat Hak Tanggungan beserta Akta Pemberian Hak tanggungan tersebut diatas, yang aslinya diperlihatkan pada kami beserta bukti bukti lain yang dilampirkan dalam berkas permohonannya ; -----

Meimbang, bahwa Sertifikat Hak Tanggungan No. 2634/1996 - tanggal 8 Juli 1996 tersebut berirah-irah : "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" disertai Akta Pemberian Hak Tanggungan yang memenuhi syarat syarat sebagai suatu Grosse Akta sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial, karenanya harus dinyatakan dapat dijalankan ; -----

Menimbang, bahwa jumlah sesuai Sertifikat Hak Tanggungan - pada saat diajukan adalah sebesar Rp. 90.000.000,- sedangkan hutang sesuai R/K adalah sebesar Rp. 104.623.607,93 ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan hal hal tersebut diatas permohonan Pemohon dapat dikabulkan ; -----

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Termohon Eksekusi harus dipanggil guna diberi teguran untuk melaksanakan isi Sertifikat Hak Tanggungan beserta Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku ; -----

Memperhatikan pasal 14 Jo 20 (1) undang-undang No. 4/1996 Jo pasal 224 HIR Jo pasal 196 HIR. ; -----

**M E N E T A P K A N :**

Mengabulkan permohonan Pemohon tersebut diatas ; -----

Menyatakan bahwa Sertifikat Hak tanggungan No. 2634/1996 - tanggal 8 Juli 1996 yang berirah-irah : "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" beserta Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 20/Rungkut/1996 tanggal 19 Juni 1996 yang dibuat dihadapan

Notaris -----

Notaris/PPAT : WINADI.WIRANATA , SH dapat dijalankan ; -----

Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan negeri Surabaya atau jika berhalangan dapat menunjuk orang lain yang dipandang cakap untuk memanggil kepada :

- Sdr. [redacted] - beralamat di Jl. [redacted] /36 Surabaya.

Supaya pada hari : R A B U Tanggal : 27 Januari 1999,  
Jam : 09.00 WIB. menghadap Ketua Pengadilan Negeri Surabaya guna diberi teguran (aanmaning) agar ia/mereka dalam waktu 8 (delapan) hari sejak teguran diberikan, segera memenuhi isi seperti yang tercantum pada Sertifikat Hak Tanggungan No.2634/1996 tanggal 8 - Juli 1996 Jo Akta Pemberian Hak tanggungan No.20/Rungkut/1996 - tanggal 19 Juni 1996 ; -----

Demikian, ditetapkan pada hari ini : [Signature]  
Tanggal : 23 Desember - 1900 Sembilan Puluh Delapan, oleh kami : M. ARSYAD SANUSI , SH - Ketua Pengadilan Negeri Surabaya

[Circular Seal: PENGADILAN NEGERI SURABAYA] [Stamp: METER TEMPEL] [Signature]  
M. ARSYAD SANUSI , SH  
NIP. 040011164

Beaya-beaya :

Meterai	-----	Rp. 2.000,-
Redaksi	-----	Rp. 1.000,-
Jumlah	-----	Rp. 3.000,-

No. 5968/J/1997

PENGADILAN NEGERI SURABAYA  
JLN RAYA ARJUNO NO 16 - 18

**RELAAS PANGGILAN**

No. 61/EKS/HPT/1997

Pada hari ini : Senin tanggal : 25 MEI 1997  
saya : DJOKO SUBAGYO Ketua Pengganti Pengadilan Negeri  
Surabaya, untuk dan atas perintah Bapak Ketua Pengadilan Negeri tersebut guna  
menjalankan pekerjaan ini.

**TELAH MEMANGGIL KEPADA :**

Sdr. [REDACTED] dahulu [REDACTED], beralamat di Jl. [REDACTED]  
[REDACTED] Surabaya, selanjutnya disebut sebagai  
**TERNOHON EKSEKUSI**

supaya menghadap Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya pada hari :  
RABU tanggal : 21 Mei 1997 jam 08.30 WIB.  
bertujuan hadir guna diberikan teguran agar dalam waktu yang ditetapkan menurut  
Undang-Undang melaksanakan : Akte Perj.kredit dengan Pemberian jaminan  
dan yang tercantum pula pada Gros-gros sertifikat hipotik NO. 896/  
tel. 21 Agustus 1995 jo. akte hipotik NO. 24.H/32.Tan/1995 Tel 2-8-1995  
Adapun pekerjaan ini sambil menanggapi turunan relaas panggilan ini saya

patankan diajimat tersebut diatas disana saya bertemu dan berbicara dengan  
*Sdr. H. H. H. an alannya yg menerangkan bahwa sbs. pada  
panggilan. bahwa ketika sudah panggilan ini saya telah an  
melalui Kantor Kelurahan setempat.*

PENGADILAN NEGERI SURABAYA  
KETUA PENGGANTI TERSEBUT,  
DJOKO SUBAGYO

Berharap Alamat tersebut diatas  
masuk Wilayah Kel. Sonokwijenan,  
Surabaya,  
Nomor: 000/2674 402.94.02.03/1997

Mengotahui  
s/n. SONOKWIJENAN  
**SOEBARTONO**  
Tugas Tanggungan Sebagai ...

*Billya 2*  
*Rp 10000*  
Tesis

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*  
*[Handwritten notes]*  
Soebianto

*Penetapan Sdr. Eksekusi*  
ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga



PENETAPAN

NOMOR : 61/Eks.Hpt/1997/PN.Sby.

MEMUTUSKAN BERDASARKAN KEPUTUSAN YANG MAHA ESA

Kami Ketua Pengadilan Negeri Surabaya :

Membaca surat permohonan tertanggal 17 April 1997 dari Sdr. BUDIARTO SETIAWAN, CS. Pimpinan Cabang dan bertindak atas nama PT.BANK TUGU CABANG SURABAYA selanjutnya disebut sebagai Pemohon Eksekusi, dalam permohonan tersebut pada pokoknya mohon agar kami meletakkan sita eksekusi terhadap barang-barang milik Termohon, dalam perkara antara :

PT. BANK TUGU CABANG SURABAYA, ..... PEMOHON;

Menawarkan

Sdr. [REDACTED] dahulu [REDACTED] ..... TERMOHON;

Yang antara lain berupa :

- Sepidang tanah Hak Cipta Bangunan nomor 71, seluas 348 m<sup>2</sup>, terletak di Kotamadya Surabaya, Desa Sonokvijonan, lebih jelas terurai dalam Gambar Situasi nomor 410/1981, terdapat atas nama [REDACTED], demikian berikut segala sesuatu baik yang kini telah maupun yang kelak akan berdiri, tertanam dan terletak di atasnya yang karena jenis sifat dan peruntukannya menurut hukum dipandang sebagai benda tetap setempat dikenal sebagai tanah dan tanah [REDACTED] Surabaya;

Membaca pula surat surat bukti yang dilampirkan dalam permohonan tersebut dan berkas perkara yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa alasan permohonan Pemohon ialah karena hingga kini Termohon belum juga melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Grosse Bertitika Hipotik No 896/1995, Tanggal 21 Agustus 1995 jo Akte Hipotik No.24.H/32.Tds./1995;

Menimbang, bahwa berdasarkan penetapan kami tanggal 30 April 1997 No.61/Eks.Hpt/1997/PN.Sby., Grosse Bertitika Hipotik/Akte Hipotik tersebut diatas kami nyatakan dapat dijudikan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan penetapan kami tanggal 19 April 1997 No.61/Eks./1997/PN.Sby, Termohon telah kami berikan teguran (mahnang) agar dalam waktu yang ditentukan menurut Undang-Undang memenuhi kewajibannya ;

Menimbang, bahwa atas teguran tersebut, Termohon tidak hadir walaupun telah dipanggil dengan patut sebagaimana releas panggilan tertanggal 23 Mei 1997, dengan demikian ia dianggap telah ditegar ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka cukup alasan bagi kami untuk mengabulkan permohonan Pemohon tentang penyitaan pelaksanaan tersebut ;

Memperhatikan pasal 197 (1) HIR.yo. pasal 60 Undang-Undang Nomor 2/1956 dan Undang-Undang yang bersangkutan ;

M E N E T A P I A N :

Mengabulkan permohonan Pemohon tersebut ;

Memerintahkan kepada Panitia Pengadilan Negeri Surabaya, atau jika berhalangan dapat menunjuk orang lain yang dianggap cukup dengan disertai oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk melaksanakan sita eksekusi tersebut ;

Sebidang Tanah Hak Cipta Bangunan nomor 71, seluas 348 m<sup>2</sup>, terletak di Kotamadya Surabaya, Desa Songkwojengan, lebih jelas terurai dalam Gambar Situasi nomor 410/1981, terdalah atas nama ██████████, demikian berikut segala sesuatu baik yang kini telah maupun yang kelak akan berdiri, tertanam dan terletak diatasnya yang karena jenis, sifat dan peruntukannya menurut hukum dipandang sebagai benda tetap, setempat dikenal sebagai rumah dan tanah Jalan Kupang Baru III/26 Surabaya ;

Demikianlah ditetapkan pada hari : *Kamis* Tanggal : *24 Juni* 1900 sembilan puluh tujuh, oleh kami : M. SIRINGO RINGO, S.H. Ketua Pengadilan Negeri Surabaya.-

K E T U A  
METERAI TEMPEL  
M. SIRINGO RINGO, S.H.  
KIP. 010014220

Blnya - binya :  
Meterai ..... Rp. 2.000,00  
Redaksi ..... Rp. 1.000,00  
Jumlah ..... Rp. 3.000,00



BERITA ACARA PENYITAAN EKSEKUSI.

NOMOR : 61/Eks.HPT/1997/PN.SBY.

Pada hari ini : RBV tanggal : 09 JULI 1997

saya: BAMBANG WALUYOJATI, Pegawai Pengadilan Negeri Surabaya yang ditunjuk dan atas perintah dari Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya sebagai JURUSITA PENGGANTI.

Dengan disertai oleh 2 ( dua ) orang saksi yaitu :

1. DARMANTO DACHLAN dan
2. MATHEUS D.S HERY

Keduanya adalah Pegawai Pengadilan Negeri Surabaya, telah pergi ke Jalan Kupang Baru III/26 Surabaya ;

Disana saya bertemu serta berbicara dengan :

Sdr. JUSTINA (ANAKNYA Sdr. HENRY)

Kepada saya perlihatkan salinan surat Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Surabaya tertanggal : 26 Juni 1997.

Nomor : 61/Eks.HPT/1997/PN.Sby., yaitu hendak melakukan Penyitaan terhadap barang milik Termohon sebagaimana disebutkan dalam penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya.

Kemudian saya JURUSITA PENGGANTI tersebut dengan dibantu oleh saksi - saksi, lalu melakukan Penyitaan Eksekusi terhadap :

- Sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 71, seluas 348 m<sup>2</sup>, terletak di Kotamadya Surabaya, Desa Bonokwijen, lebih jelas terurai dalam gambar situasi nomor 410/1981, terdaftar atas nama [REDACTED], demikian berikut segala sesuatu baik yang kini telah maupun yang kelak akan berdiri, tertanam dan terletak di atasnya yang karena jenis, sifat dan peruntukannya menurut hukum dipandang sebagai benda tetap, setempat dikenal sebagai rumah dan tanah di [REDACTED] Surabaya ;

yang terdiri dari :  
Sebuah bangunan : RUMAH BANGUN BELAKANG BERSEKAT beratap : GETING

berdinding : TEMBOK berlantai : TEGEL.

dengan batas - batas sebagai berikut :

- SEBELAH UTARA : RUMAH PENDUDUK.

- SEBELAH TIMUR : RUMAH Jl. KUPANG BARU III / 24 SBY.

- SEBELAH SELATAN : JALAN KUPANG BARU III SBY.

RUMAH Jl. KUPANG BARU III / 28 SBY.

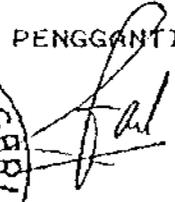
sebagai penyimpan/penjaga barang yang telah disita eksekusi tersebut ditunjuk : JUSTINUS dengan diberitahukan bahwa terhadap barang yang telah diletakkan Sita Eksekusi tersebut agar ia menjaga dengan baik baik, barang yang telah disita tersebut jangan dipindah tangankan, digelapkan dan lain-lain sebelum saya atau petugas lain yang ditunjuk memintanya / mencabut kembali penyitaan tersebut ;

Penjaga/Penyimpan barang sitaan tsb.

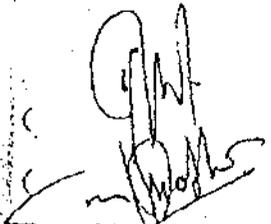
*Justinus*  
JUSTINUS

Terhadap penyitaan mana saya beritahukan pula kepada Kepala Kelurahan Sonokwijenar, Kotamadya Surabaya, agar supaya Berita Acara Sita Eksekusi dimaksud, ditempelkan pada papan pengumuman untuk diketahui oleh umum/masyarakat;

Demikianlah dibuat berita acara ini yang ditanda tangani oleh saya JURUSITA PENGGANTI, SAKSI-SAKSI, dan penjaga barang sitaan tersebut ;

JURUSITA PENGGANTI Tsb.  
  
PENGADILAN NEGERI  
SURABAYA  
WALUYOJATI

SAKSI - SAKSI :

- 1. DARMANTO DACHLAN (  )
- 2. MATHEUS D.S HERY (  )

Mengetahui Kepala Kelurahan Sonokwijenar

Bahawa Benar Alamat tersebut diatas masuk Wilayah Kel. Sonokwijenar

Surabaya, 9 Juli 1997

Hak Tanggungan Sebagai ...

Soebianto

12/1102.94.02.03/1997

1 NOV 1997

## P E N E T A P A N

Nomor : 61/Eks.Hpt/1997 /PN.Sby.-



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Kami, Ketua Pengadilan Negeri Surabaya ;

Membaca surat permohonan tanggal 23 Oktober - 1997 dari Sdr. BUDIARTO SETIAWAN, CS., Pimpinan Cabang dan bertindak untuk dan atas nama ; PT.BANK TUGU CABANG SURABAYA, selanjutnya disebut sebagai Pemohon, yang pada pokoknya mohon agar Kami melakukan eksekusi lelang terhadap barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik Termohon dalam perkara antara :

PT.BANK TUGU CABANG SURABAYA ..... PEMOHON ;

Melawan :

SDR [REDACTED] dahulu [REDACTED] ..... TERMOHON ;

yang antara lain berupa :

Sebidang tanah Hak Guna Bangunan No.71, seluas 348 M2, terletak di Kotamadya Surabaya, Desa Sonokwijenan, lebih jelas terurai dalam Gambar Situasi No.410/1981, terdaftar atas nama : [REDACTED], demikian berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya, setempat dikenal sebagai Jalan [REDACTED] Surabaya ;

Membaca pula surat - surat bukti yang dilampirkan dalam permohonan tersebut dan berkas perkara yang bersangkutan ; --

Menimbang, bahwa alasan permohonan Pemohon antara lain karena hingga kini Termohon belum juga melaksanakan kewajiban yang sesuai dengan Grosse Sertifikat Hipotik Nomor : 896/1995 tanggal 21 Agustus 1995 Jo. Akte Hipotik Nomor : 24.H/32.Tds/1995 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan penetapan Kami tanggal 30 - April 1997 Nomor : 61 /Eks.Hpt/1997/PN.Sby., Grosse Sertifikat Hipotik / Akte Hipotik tersebut Kami nyatakan dapat dijalan - kan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan penetapan Kami tanggal 30 - April 1997 Nomor : 61/Eks.Hpt/1997/PN.Sby. Termohon telah Kami berikan teguran (Anmaning) agar dalam waktu yang ditentukan menurut Undang-Undang memenuhi kewajibannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan penetapan Kami tanggal 26 - Juni 1997 Nomor : 61/Eks.Hpt/1997/PN.Sby. barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik Termohon tersebut telah dile - langkan kita eksekusi pada tanggal 09 Juli - 1997 oleh Juru - sita/Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, - maka cukup alasan bagi Kami untuk mengabulkan permohonan - Pemohon tersebut diatas ; -- Hak Tanggungan Sebagai

M E N E T A P K A N :

Mengabulkan permohonan Pemohon tersebut diatas ; -----

Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Surabaya atau jika berhalangan dapat menunjuk orang lain yang dipandang layak dengan disertai oleh 2 (dua) orang saksi telah memenuhi syarat dengan perantaraan Kantor Lelang Negara di Surabaya untuk melakukan eksekusi lelang terhadap :

Sbidang tanah Hak Guna Bangunan No.71, seluas 348 M2, terletak di Kotamadya Surabaya, Desa Sonokwijenan, lebih jelas terdapat dalam Gambar Situasi Nomor 410/1981, terdaftar atas nama [REDACTED], demikian berikut segala sesuatu baik kini telah maupun yang kelak akan berdiri, tertanam dan terletak diatasnya yang karena jenis, sifat dan peruntukannya menurut hukum dipandang sebagai benda tetap, ssetempat dikenal sebagai rumah dan tanah di Jalan Kupang Baru III/26 Surabaya ; -----

Selanjutnya hasil bersih dari eksekusi lelang tersebut agar di bayar ke Kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya guna dibayarkan kepada Pemohon eksekusi sesuai haknya ; -----

Demikianlah ditetapkan pada hari ini : *Senin*

Tanggal : 3 *NOPEMBER*-1900 Sembilan puluh tujuh, oleh Kami :

WIKO WARDOYO, SH. Ketua Pengadilan Negeri Surabaya.-

K E T U A tersebut.



WIKO WARDOYO, SH.

NIP.040014022.-

Biaya - biaya :

Materai .....	Rp. 2.000,-
Redaksi .....	Rp. 1.000,-
Jumlah .....	Rp. 3.000,-
	=====

PENGADILAN NEGERI SURABAYA

JALAN RAYA ARJUNO NO. 16 - 18 TELP. 43907 - 42509

SURABAYA

Surabaya, 18 Oktober - 1997

or : W. 10 D. 04. PA. 01-03. 4351 - 4997.

iran : 1 (satu) bundel.-

al : Permintaan hari dan tanggal  
eksekusi lelang perkara No.  
61/Eks. Hpt/1997/PH. Sby.-

Kepada Yth. :

Kepala Kantor Lelang Negara Surabaya  
Jalan Indrapura No. 5 Lantai IV  
di -

SURABAYA.-

Uma melaksanakan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya tertanggal 3 Oktober 1997 Upanbar 1997 No. 61/Eks. Hpt/1997/PH. Sby. tentang eksekusi lelang, bersama ini kami mohon bantuan Saudara untuk menetapkan hari dan tanggal eksekusi lelang terhadap :

- Sebidang tanah Hak Uma Bangunan No. 71, seluas 348 M2, terletak di Kotema -  
dya Surabaya, Desa Sonokrijenan, lebih jelas terurai didalam Gambar Situasi  
No. 410/1981, terdaftar atas nama : [REDACTED], demikian berikut bangunan dan se-  
gala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatasnya, bertempat dikenal sebagai-  
Jalan [REDACTED] Surabaya ;

Sebagai bahan pertimbangan, bersama ini kami lampirkan satu bundel copy surat  
surat yang berkaitan dengan permohonan tersebut berupa :

1. Sertifikat HIB No. 71/Desa Sonokrijenan, atas nama : [REDACTED] ;
2. Sertifikat Hipotik No. 896/1995 tgl. 21-8-1995 Jo. Akte Pemberian Hipotik No.  
24.H/32. Tsa/1995 ;
3. Penetapan Akta Eksekusi tanggal 26 Juni 1997 No. 61/Eks. Hpt/1997/PH. Sby. ;
4. Berita Acara Eksekusi tanggal 9 Juli 1997 No. 61/Eks. Hpt/1997/PH. Sby. ;
5. Penetapan Eksekusi Lelang tanggal 3 Oktober 1997 No. 61/Eks. Hpt/1997/PH. -  
Sby. ;

Demikianlah kami sampaikan kerjakan sama yang baik diucapkan terima -  
kasih.-

Pada tere.

Pengadilan Negeri Surabaya,



[Signature]  
M. ROBY SOETIHO, SH.

NIP. 04001370

Surat Kepada Yth. :

- Konvensi VI HUP & LH di Surabaya ;
- Mrs. Budigata Setiawan, Pimpinan PT.  
Bank Tega Cabang Surabaya ;
- Sdr. Henry Jl. Kipung Baru III/26 Surabaya ;

AN 5 1 1 1

Tesis

Hak Tanggungan Sebagai ...

Soebianto