

DEBTOR AND CREDITOR

THB 04/05

Her
h

TESIS

HAK PENGELOLAAN KREDITOR DALAM UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996



MILIE
PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA

HERNADI, S.H.
NRP 090110080

PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
MINAT STUDI HUKUM BISNIS
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2004

**HAK PENGELOLAAN KREDITOR DALAM
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996**

THB 04/05

Her

h.

TESIS

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



**MILIE
PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA**

**HERNADI, S.H.
NRP 090110080**

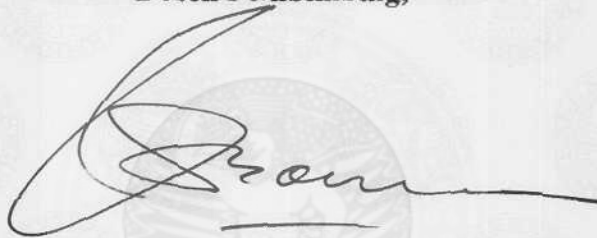
**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
MINAT STUDI HUKUM BISNIS
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2004**

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah disetujui pada
Tanggal Januari 2004

Oleh :

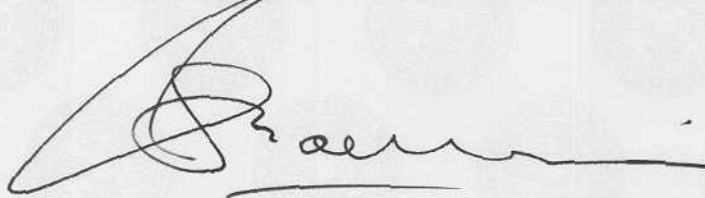
Dosen Pembimbing,



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, Pemerintahan, dan Peradilan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga,



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

TELAH DIUJI PADA TANGGAL 9 MARET 2005

PANITIA PENGUJI TESIS :

KETUA : Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., M.S.

ANGGOTA : 1. Dr. H. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S.

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

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kehadirat Allah SWT., atas rahmat dan karuniaNya, sehingga saya dapat menyelesaikan tesis dengan judul “Hak Pengelolaan Kreditor Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 ”.

Tesis ini merupakan salah satu kewajiban yang harus dilaksanakan dan merupakan salah satu syarat guna memperoleh gelar Magister Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Di dalam penyelesaian tesis ini sudah tentu banyak mendapatkan bantuan dan pengarahan dari berbagai pihak yang tidak mungkin saya sebutkan namanya satu persatu. Oleh karena itu, pada kesempatan ini saya menyampaikan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada yang terhormat:

1. Ketua Program Studi Magister Hukum Bisnis Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
2. Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H.,M.S., selaku Dosen Pembimbing Tesis, terima kasih atas pengarahannya.
3. Tim penguji tesis, di antaranya Bapak. Moch. Isnaeni, Bapak H. Basuki Rekso Wibowo dan Bapak, J. Sogar Simamora.



4. Kedua orang tua saya tercinta Bapak Bakri Kadir dan Ibu Haslinda serta saudara-saudara saya yang telah memberikan bantuan moral maupun materiil sehingga saya dapat menyelesaikan tesis ini.
5. Isteri saya tersayang Mutmainah dan kedua anak saya tercinta M. Daffa Nabigha dan Salsabila Ramadhani, terima kasih atas doa dan dorongan semangatnya.
6. Teman-teman Kampus Universitas Airlangga Surabaya dan Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Jawa Timur, terima kasih atas supportnya.

Semoga amal dan kebaikan yang telah diberikan kepada saya memperoleh balasan yang setimpal dari Allah SWT.

Harapan saya semoga tesis ini bermanfaat bagi yang membacanya terutama almamater tercinta Universitas Airlangga Surabaya.

Surabaya, Maret 2004

Penyusun

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PENGESAHAN	ii
RINGKASAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
BAB I : PENDAHULUAN	1
1. Permasalahan: Latar Belakang dan Rumusannya	1
2. Tujuan Penulisan	6
3. Manfaat Penulisan	6
4. Kajian Pustaka	6
5. Metode Penelitian	10
6. Pertanggungjawaban Sistematis	12
BAB II : DASAR PEMIKIRAN DITETAPKANNYA HAK PENGELOLAAN DALAM UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996	14
1. Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan	14
2. Janji-janji Dalam Akta Pengelolaan Hak Tanggungan...	32
3. Hak Pengelolaan Kreditor Terhadap Obyek Hak Tanggungan	51
BAB III : BANK SEBAGAI PEMEGANG HAK PENGELOLAAN	58
1. Hakekat Pengelolaan Obyek Hak Tanggungan Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996	58
2. Hambatan Dalam Pelaksanaan Hak Pengelolaan Oleh Bank	61

BAB IV: PENUTUP	70
1. Kesimpulan	70
2. Saran	71
DAFTAR BACAAN	





BAB I

PENDAHULUAN

BAB I

PENDAHULUAN

1. Permasalahan: Latar Belakang dan Rumusannya

Diundangkannya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disingkat UU No. 4 Tahun 1996), berarti apa yang dikehendaki oleh pasal 51 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disingkat UU No. 5 Tahun 1960), 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”, telah terealisasi. Hak tanggungan adalah “hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, 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” (Pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996).

Kreditor yang mengikat barang dalam hal ini hak atas tanah sebagai hak tanggungan dimaksudkan sebagai penambah keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor dalam mengembalikan pinjamannya dengan menempatkan kreditor dengan hak preferen, yaitu



hak untukutamakan dalam pemenuhan piutangnya di antara kreditor lainnya atas barang yang diikat sebagai hak tanggungan.

Barang yang diikat sebagai hak tanggungan yang memberikan hak kepada kreditor lebih diutamakan di antara kreditor lain atas barang tersebut, jika debitor ingkar janji atau cidera janji, maka 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 (Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996). Dengan penjualan obyek hak tanggungan tersebut, jika terdapat harga yang lebih dari hutang yang harus dibayarnya, maka akan dikembalikan kepada debitor. Namun mengenai penjualan barang yang digunakan sebagai obyek hak tanggungan milik debitor jika ingkar janji ini tidak harus dilakukan, karena dalam kondisi tertentu dapat dijanjikan lain, ketika debitor wanprestasi.

Janji yang dimaksud di antaranya janji yang dibuat antara pemegang hak tanggungan dengan pemberi hak tanggungan yang isinya menyerahkan obyek hak tanggungan untuk dikelola oleh pemegang hak tanggungan. Ketentuan ini secara tegas diatur dalam pasal 11 ayat (2) huruf c UU No. 4 Tahun 1996, yang menentukan bahwa:

Dalam akta pemberian hak tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain: janji yang memberikan kewenangan kepada

pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji.

UU No. 4 Tahun 1996 tidak memberikan penjelasan lebih lanjut mengenai janji mengelola yang diberikan kepada pemegang hak tanggungan jika debitor wanprestasi atau ingkar janji. Hanya saja disebutkan bahwa janji mengelola hanya diberikan jika dijanjikan. Perjanjian itupun sifatnya hanya fakultatif, yang nampak dari adanya kalimat “dalam akta pemberian hak tanggungan dapat dicantumkan janji-janji”, yang menunjukkan bahwa janji-janji yang dicantumkan sifatnya fakultatif, oleh karena sifatnya fakultatif, maka dalam akta hak tanggungan tidak dicantumkannya suatu janji tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta, sehingga pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini dalam akta pemberian hak tanggungan.

Pemberian janji mengelola kepada pemegang hak tanggungan dikenal dalam hukum adat yang disebut juga dengan transaksi atau menjual gadai “yaitu penerima tanah berhak untuk mengerjakan tanah itu serta untuk memungut penghasilan dari tanah itu. Ia hanya terikat oleh janjinya bahwa tanah itu hanya dapat ditebus oleh yang menjual

gadai”.¹ Jika yang dimaksud dengan pemberian janji mengelola kepada pemegang hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan adalah sebagaimana yang dimaksud dengan menjual gadai menurut hukum adat, maka tentunya debitor sangat dirugikan. Kerugian dirasakan oleh debitor karena selain harus mengembalikan uang gadai kepada pemegang gadai, pemberi gadai juga tidak dapat mengelola hasil tanah yang dijadikan obyek gadai. Sebaliknya pemegang hak tanggungan selain tetap menarik uang pinjaman, masih menerapkan bunga pinjaman ditambah lagi memungut hasil pengelolaan obyek hak tanggungan. Oleh karena itu telah tepat jika didasarkan atas penjelasan pasal 11 ayat (2) huruf c UU No. 4 Tahun 1996 dikatakan bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek hak tanggungan dapat merugikan pemberi hak tanggungan.

Upaya perlindungan yang diberikan oleh UU No. 4 Tahun 1996 agar janji tersebut tidak mengakibatkan pemberi hak tanggungan menderita kerugian dari posisi yang sangat lemah sehingga memungkinkan adanya isi klausula yang memberatkan pemberi hak tanggungan, disyaratkan bahwa janji-janji mengelola haruslah disertai

¹Surojo Wignjodipuro, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*, Gunung Agung, Jakarta, 1984, h. 208.

persyaratan bahwa pelaksanaannya masih memerlukan penetapan Pengadilan Negeri. Sebelum mengeluarkan penetapan tersebut Ketua Pengadilan Negeri perlu memanggil dan mendengar pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu pemegang hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan serta debitor apabila pemberi hak tanggungan bukan debitor.

Langkah-langkah yang demikian tentunya sangat memberatkan pemberi hak tanggungan, mengingat untuk memperoleh penetapan ketua pengadilan negeri, biaya dibebankan kepada pemberi hak tanggungan. Sehingga beban kerugian yang harus ditanggung oleh pemberi hak tanggungan yang memberikan janji mengelola kepada pemegang hak tanggungan sebagaimana dimaksud oleh pasal 11 ayat (2) huruf c UU No.4 Tahun 1996 adalah sangat besar. Selain itu dengan dikelolanya obyek hak tanggungan oleh kreditor, debitor dirugikan karena tidak lagi dapat mengelola barang miliknya yang dijadikan obyek hak tanggungan untuk memperoleh hasil.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka yang dipermasalahkan adalah:

- a. Apa dasar pemikiran ditetapkannya janji mengelola obyek hak tanggungan oleh kreditor dalam UU No. 4 Tahun 1996 ?

- b. Dalam praktek, bagaimana janji mengelola obyek hak tanggungan itu dilaksanakan dalam dunia perbankan ?

2. Tujuan Penulisan

- a. Untuk mengetahui dasar pemikiran ditetapkannya janji mengelola obyek hak tanggungan oleh kreditor dalam UU No. 4 Tahun 1996.
- b. Untuk mengetahui janji mengelola obyek hak tanggungan itu dilaksanakan dalam dunia perbankan.

3. Manfaat Penulisan

- a. Dengan penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum berkaitan dengan masalah janji mengelola hak tanggungan yang diberikan kepada pemegang hak tanggungan.
- b. Dapat menambah ilmu pengetahuan hukum bagi diri penulis dari yang selama ini diperoleh secara teoritis melalui perkuliahan ke dalam pemaparan praktek.

4. Kajian Pustaka

Janji mengelola atas obyek hak tanggungan merupakan janji baru yang sebelumnya dalam praktek pembebanan hipotek yang lalu tidak

dikenal.² Landasan diberikannya kreditor janji mengelola atas obyek hak tanggungan didasarkan atas pasal 11 ayat (2) butir c UU No. 4 Tahun 1996, yang menentukan: “Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji”. Ketentuan ini menunjukkan bahwa janji mengelola harus dibuat dalam suatu perjanjian dan mulai berlaku setelah debitor dinyatakan wanprestasi serta memperoleh persetujuan dari Ketua Pengadilan Negeri melalui pemberian penetapan. Perjanjian ini baru diberlakukan jika debitor dalam keadaan benar-benar telah cidera janji atau wanprestasi, yang berarti jika debitor tidak wanprestasi, tidak perlu dibuat perjanjian yang isinya memberikan kewenangan kepada kreditor pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek hak tanggungan.

Perjanjian adalah sebagaimana diatur dalam pasal 1313 *Burgerlijk Wetboek* (B.W.) Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia, yang merupakan perjanjian bersifat timbal balik, yaitu masing-masing pihak diwajibkan untuk memenuhi isi perjanjian, yang

²Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II*, Citra Aditya bakti, Bandung, 1999, h. 46.

lebih dikenal dengan prestasi diartikan oleh Abdulkadir Muhammad sebagai "kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitor dalam setiap perikatan".³ Apabila dalam pelaksanaannya salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajiban yang timbul karena perjanjian yang dibuat, maka jika sampai menimbulkan kerugian pada pihak lain, maka dapat dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi. Wanprestasi menurut Abdulkadir Muhammad diartikan sebagai berikut: "Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan".⁴

Wanprestasi menurut pasal 1239 B.W., menentukan: "Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga".

Menurut Subekti, seseorang dikatakan telah wanprestasi apabila:

- a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.

³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, h. 15.

⁴ *Ibid.*, h. 20.

c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.⁵

Oleh karena janji mengelola obyek hak tanggungan tersebut hanya dibenarkan jika debitor benar-benar dalam keadaan wanprestasi, dan telah memperoleh penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri, maka selama debitor belum ada tanda-tanda ingkar janji, janji-janji yang diberikan kepada kreditor atau pemegang hak tanggungan adalah tidak diperkenankan.

Pemberian janji mengelola kepada pemegang hak tanggungan atas obyek hak tanggungan tentunya merugikan debitor yang berada pada posisi yang lemah dalam pelaksanaan pemberian hak tanggungan. Oleh karena itu dalam rangka melindungi pemberi hak tanggungan atau debitor, maka janji-janji tersebut harus didasarkan penetapan Pengadilan Negeri, dan penetapan tersebut akan diberikan setelah memanggil dan mendengar pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu pemegang hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan serta debitor apabila pemberi hak tanggungan bukan debitor.

Di dalam praktek, sebagaimana dikemukakan oleh Sudargo Gautama, bahwa:

Klausula tersebut dimaksudkan untuk menampung praktek yang selama ini ada, yaitu bahwa dalam hal debitor kreditnya macet, maka kreditor akan berusaha menyelamatkan kreditnya dengan

⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 1991, h. 45.

minta persetujuan dari Pengadilan Negeri agar kreditor bisa mengoper “managemen” dari obyek hak jaminan.⁶

Dengan pengelolaan tersebut diharapkan obyek hak tanggungan nilainya tetap terjaga atau bahkan lebih tinggi bila dibandingkan dengan dibiarkan oleh debitor dengan pertimbangan perawatan menjadi tidak ada artinya, mengingat barang tersebut akan dijual yang hasilnya digunakan untuk melunasi utangnya. Pemikiran yang demikian adalah sangat keliru karena jika harga barang turun, debitor masih dibebani untuk membayar sisa kekurangan utangnya dan jika harganya lebih tinggi karena terawat, kelebihan harga penjualan dikembalikan kepada debitor.

5. Metode Penelitian

a. Pendekatan masalah

Penelitian ini tergolong penelitian hukum dengan pendekatan secara statute approach, yaitu penelitian yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang ada dan masih berlaku, dikaitkan dengan permasalahan yang dibahas. Peraturan yang berkaitan dengan masalah janji mengelola hak tanggungan.

⁶Sudargo Gautama, *Komentar Atas UU No. 4 Tahun 1996*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, h. 78.

b. Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum dalam penelitian ini jika ditinjau dari segi kekuatan mengikatnya terdiri dari: Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan undang-undang dan putusan-putusan hakim. Bahan sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.

c. Prosedur Pengumpulan dan Analisis Bahan Hukum

Pada penelitian bagi kegiatan akademis perlu dilakukan telaah yang mendalam mengenai perundang-undangan di bidang tertentu yang berkaitan dengan masalah yang dihadapi, yaitu perlindungan dalam janji mengelola, yang dalam pelaksanaannya terdapat dirugikan. Analisis masalah dalam penelitian hukum ini akan dilakukan secara kritis dengan menggunakan teori-teori hukum yang disusun secara sistematis dan teratur untuk memperoleh jawaban atas permasalahan yang dibahas dalam tesis ini dan untuk mengungkap nilai kebenaran yang terkandung di dalamnya.

6. Sistematika Penulisan

Pendahuluan, diletakkan pada Bab I, disajikan sebagai pengantar pembahasan bab berikutnya. Pada bab ini berisi gambaran umum permasalahan, yang akan diawali dengan permasalahan; latar belakang dan rumusannya, tujuan penulisan, manfaat penulisan, kajian pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Dasar Pemikiran Ditetapkannya Janji mengelola Dalam UU No. 4 Tahun 1996, diletakkan pada bab II. Pada bab ini disajikan sebagai dasar pembahasan pada bab berikutnya, sehingga sajiannya hanya dalam bentuk uraian secara teoritis. Sub bab pada bab ini terdiri dari hak tanggungan sebagai lembaga jaminan, janji-ianji dalam Akta Pengikatan Hak Tanggungan dan janji mengelola kreditor terhadap obyek hak tanggungan.

Pelaksanaan Janji mengelola Kreditor atas Obyek Hak Tanggungan dalam UU No. 4 Tahun 1996, diletakkan pada Bab III. Pada bab ini berisi pembahasan masalah, sehingga dengan dibahasnya bab ini permasalahan dalam tesis yaitu dalam praktek, bagaimana janji mengelola obyek hak tanggungan dilaksanakan dalam dunia perbankan. Sub babnya terdiri dari hakikat janji mengelola obyek hak tanggungan dalam UU No. 4 Tahun 1996 dan hambatan dalam pelaksanaan janji mengelola oleh bank.



Penutup yang mengakhiri seluruh rangkaian uraian dan pembahasan, diletakkan pada Bab III. Sub babnya terdiri dari kesimpulan, berisikan jawaban atas masalah dan saran sebagai sumbangan pemikiran untuk memecahkan permasalahan yang dibahas.





BAB II

DASAR PEMIKIRAN DITETAPKANNYA HAK PENGELOLAAN DALAM UNDANG-UNDANG NOMER 4 TAHUN 1996

BAB II

DASAR PEMIKIRAN DITETAPKANNYA JANJI MENGELOLA DALAM UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996

1. Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 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 (Pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996). Jadi hak tanggungan sebagaimana diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 merupakan perwujudan dari cita-cita pasal 51 jo pasal 57 UUPA, di mana hak tanggungan ini dijanjikan akan diatur tersendiri dalam suatu perundang-undangan, sepanjang aturan perundangan tentang hak tanggungan tersebut belum ada, maka ketentuan mengenai hipotek dalam BW dan *creditverband* dalam S. No. 542/1908 jo S. No. 190/1937 dinyatakan masih berlaku.⁷ Semua hipotek yang obyeknya berupa hak atas tanah diatur dalam Buku II B.W., maka dengan

⁷ Moch. Isnaeni,, *Hipotek Pesawat Udara Di Indonesia*, CV Dharma Muda, Surabaya, 1996, h. 67.

diundangkannya UU No. 4 Tahun 1996, maka ketentuan mengenai hipotek sebagaimana tersebut dalam Buku II B.W., sepanjang mengenaipembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku (Pasal 29 UU No. 4 Tahun 1996).

Pada UU No. 4 Tahun 1996, yang dijadikan obyek hak tanggungan bukan hanya hak atas tanah saja, melainkan hal sebagaimana diatur dalam penjelasan UU No. 4 Tahun 1996 angka 6 bahwa “kenyataanya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut”.

Memperhatikan pengertian hak tanggungan sebagaimana pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996 di atas dapat dijelaskan bahwa hak tanggungan tidak dapat dipisah-pisahkan (perkataan satu kesatuan yang tidak terpisahkan). Pengertian tidak dapat dipisah-pisahkan sebenarnya tidak sesuai dengan sifat dari hukum pertanahan yang horizontal, maksudnya tidak termasuk benda-benda yang ada di atasnya, namun dalam kaitannya dengan pengikatan hak atas tanah sebagai obyek hak tanggungan dilakukan secara vertikal, maksudnya jika pemilik hak atas tanah bukan pemilik bangunan yang ada di atas tanah tersebut, maka jika diikat sebagai hak tanggungan harus dengan persetujuan pemilik

bangunan. Hal ini dilakukan untuk memudahkan penjualan obyek hak tanggungan jika debitur ingkar janji atau wanprestasi.

Selain tidak dapat dipisah-pisahkan, dalam pengikatan hak atas tanah dijadikan obyek hak tanggungan, mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, jadi merupakan satu kesatuan yang utuh. Namun hal ini tidaklah mutlak, karena UU No. 4 Tahun 1996 masih memungkinkan untuk dilakukan pembagian hak tanggungan, asalkan dibuat dalam suatu perjanjian dalam akta pemberian hak tanggungan (Pasal 2 UU No. 4 Tahun 1996). Apabila tidak dilakukan pembagian dalam suatu perjanjian, maka telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi (Penjelasan pasal 2 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996).

Obyek hak tanggungan akan digunakan sebagai pelunasan utang jika debitur wanprestasi dengan menempatkan kedudukan kreditor lebih diutamakan di antara kreditor lainnya. Hal ini berarti bahwa pengikatan barang digunakan sebagai jaminan pelunasan utang, yang merupakan perjanjian pokok dibuat antara pihak kreditor dengan debitur, dengan mengikat baran sebagai hak tanggungan sebagai perjanjian tambahan atau *accessoir*. Pengikatan hak atas tanah harus dilakukan

sesuai dengan prosedur yang benar, agar memberikan hak kebendaan atas obyek hak tanggungan, maksudnya hak yang dapat dipertahankan terhadap siapapun dan di manapun benda tersebut berada.

Hak tanggungan atas tanah digunakan sebagai pelunasan hutang manakala debitor tidak mampu mengembalikan pinjamannya, yang berarti bahwa terjadi suatu perikatan berupa perjanjian pinjam meminjam, yang dalam dunia perbankan disebut dengan kredit, yaitu “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 1 angka 11 UU Perbankan).

Kredit menurut hukum perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam buku III B.W., di mana dalam perjanjian pinjam meminjam pasal 1754 B.W.,⁸ mewajibkan pihak peminjam untuk mengembalikan pinjamannya dalam jumlah dan keadaan yang sama dan pada waktu yang ditentukan (Pasal 1763 B.W.). Dengan adanya tenggang waktu antara akad kredit dengan saat pengembalian kredit “bank menanggung risiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang

⁸ *Ibid*, h. 411.

sehat”.⁹ Dalam upaya untuk mengurangi risiko dari kemungkinan debitur tidak mampu menyelesaikan kreditnya, bank mengikat barang sebagai jaminan kredit.

Perihal barang jaminan dibedakan antara jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan umum adalah jaminan dari pihak debitur yang terjadi *by the operation of law* dan merupakan *mandatory rule*, bahwa setiap barang bergerak maupun tidak bergerak milik debitur menjadi tanggungan atas hutang-hutangnya kepada kreditor.¹⁰ Pemenuhan prestasi yang dibebankan kepada debitur didasarkan atas seluruh harta kekayaannya baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari (Pasal 1131 B.W.). Pemenuhan prestasi yang demikian kurang menjamin kreditor untuk memperoleh kembali barangnya, karena jika barang-barang milik debitur tidak mencukupi untuk membayar utang-utangnya, maka kreditor memperoleh pelunasan kurang dari seharusnya atau bahkan mungkin tidak terbayar. Karena pelaksanaan pemenuhan prestasi didasarkan atas ketentuan pasal 1131 B.W., didasarkan atas keseimbangan jumlah piutang para kreditornya atau disebut juga dengan

⁹*Ibid.*, h. 392.

¹⁰Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung 1996, h. 69.

kreditor konkuren (Pasal 1132 B.W.). Pemenuhan prestasi dengan jaminan umum ini kurang menguntungkan bagi kreditor, untuk itu kreditor mengikat jaminan secara khusus. Maksud jaminan khusus adalah setiap jaminan utang yang bersifat kontraktual, yakni yang terbit dari perjanjian tertentu, secara khusus ditujukan terhadap barang-barang tertentu, seperti gadai, hak tanggungan, fidusia dan sebagainya.¹¹

Kreditor dalam upaya untuk mengurangi risiko dari kemungkinan debitor tidak mampu mengembalikan pinjamannya, menganjurkan debitor menyerahkan barang sebagai jaminan. Perihal barang yang digunakan sebagai jaminan, apabila ditinjau dari segi UU Perbankan (UU Perbankan), pasal 8 beserta penjelasannya penyerahan barang sebagai jaminan (tanah sebagai hak tanggungan) tidak diwajibkan, karena bank mempertimbangkan kondisi debitor melalui melakukan penilaian secara seksama mengenai watak, kemampuan usaha, modal usaha, agunan (jaminan) dan prospek usaha debitor.

Selain itu dikenal pula adanya jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan adalah jaminan yang mempunyai hubungan langsung dengan benda tertentu, selalu mengikuti benda tersebut, kemanapun benda tersebut beralih, misalnya gadai, hak tanggungan maupun fidusia. Dengan diikatnya barang sebagai jaminan,

¹¹ *Ibid.*

maka secara kebendaan kreditor yang mengikat tersebut mempunyai hak untuk mempertahankan terhadap benda tersebut *dari* tangan siapapun berada (*droi de suite*), maksudnya hak kebendaan selalu mengikuti bendanya. Mengenai hal ini Muhamad Djumhana mengemukakan bahwa hak kebendaan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (*droi de suite*) maksudnya walaupun objek hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi jika debitur wanprestasi (Pasal 7 UU No. 4 Tahun 1996).¹²

Pengikatan barang sebagai jaminan terjadi karena adanya perjanjian pinjam meminjam di mana yang dijadikan objek pengikatan barang tersebut. Perjanjian pinjam meminjam dikonstruksikan sebagai perjanjian pokok, sedangkan pengikatan barang sebagai jaminan dikonstruksikan sebagai perjanjian tambahan atau *accessoir*. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Sri Soedewi Masjchoen Sofwan bahwa jaminan dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan

¹² Muhamad Djumhana, *op. Cit.*, h. 411.

perjanjian pokok, mengabdikan pada perjanjian pokok.¹³

Apabila perjanjian pemberian kredit merupakan perjanjian pokok, yaitu perjanjian pinjam meminjam, maka pengikatan barang melalui lembaga hak tanggungan merupakan perjanjian tambahan atau yang lebih dikenal *accessoir*. Perjanjian pengikatan barang sebagai perjanjian *accessoir* adalah sesuai dengan yang dikemukakan oleh Mariam Darus Badruzaman sebagai berikut: "Sifat *accessoir* sesuai dengan sifat yang melekat pada hukum jaminan. Gadai dan hipotek. Lahir dan berakhirnya penyerahan hak milik bergantung pada hutang pokok".¹⁴

Apabila memperhatikan uraian di atas dapat dijelaskan bahwa ciri-ciri atau karakteristik hak tanggungan sebagaimana diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996, yaitu tidak dapat dibagi-bagi, memberikan hak kebendaan atas benda yang diikat sebagai jaminan kepada kreditor, hak tanggungan merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir* dan menempatkan kedudukan kreditor sebagai kreditor istimewa yaitu kreditor preferen yang pemenuhan piutangnya mempunyai hak untuk

¹³ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogya-karta, 1980, h. 37.

¹⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Bab-bab tentang Credietverband, Gadai, Fiducia*, Alumni, Bandung, 1987, 95-96.

didahulukan di antara kreditor yang lain. Di antara karakteristik atau ciri-ciri hak tanggungan sebagaimana di atas, masih terdapat ciri-ciri yang lain, di antaranya asas spesialitas dan asas publisitas sesuai dengan yang dikemukakan oleh Muhamad Djumhana sebagai berikut:

Karakteristik hak tanggungan mempunyai ciri-ciri di antaranya yaitu:

- 1) tidak dapat dibagi-bagi kecuali diperjanjikan lain, maksudnya bahwa hak tanggungan membebani secara utuh objek hak tanggungan dan setiap bagian darinya, artinya telah dilunasinya sebagian dari hutang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek hak tanggungan dari beban hak tanggungan melainkan hak tanggungan itu tetap membebani seluruh objek hak tanggungan untuk sisa hutang yang belum dilunasi (Pasal 2 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996), namun demikian dapat disimpangi artinya hak tanggungan itu dapat hanya membebani sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi apabila diperjanjikan lain (Pasal 2 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996);
- 2) tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (*droi de suite*) maksudnya walaupun objek hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi jika debitur wanprestasi (Pasal 7 UU No. 4 Tahun 1996);
- 3) *accessoir* artinya merupakan ikutan dari perjanjian pokok, maksudnya bahwa perjanjian hak tanggungan tersebut ada apabila telah ada perjanjian pokoknya yang berupa perjanjian yang ditimbulkan hubungan hukum utang piutang, sehingga akan hapus dengan hapusnya perjanjian pokoknya (Pasal 10 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996);
- 4) asas spesialitas yaitu bahwa unsur-unsur hak tanggungan tersebut wajib ada untuk sahnya akta pembebanan hak tanggungan, misalnya mengenai objek maupun utang yang dijamin (Pasal 11 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996), dan apabila tidak dicantumkan maka mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum;
- 5) asas publisitas, yaitu perlu perbuatan yang berkaitan dengan hak tanggungan ini diketahui pula oleh pihak ketiga, dan salah

satu realisasinya yaitu dengan cara didaftarkannya pemberian hak tanggungan tersebut, hal ini merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga (Pasal 13 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996).¹⁵

1.2. Prosedur Pengikatan Hak Tanggungan

Hak atas tanah yang diikat sebagai jaminan dalam hak tanggungan dilalui dalam dua tahap, menurut Penjelasan UU No. 4 Tahun 1996 angka 7 dijelaskan sebagai berikut:

- a. tanah Pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin;
- b. tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Pengikatan hak tanggungan diawali dengan tatacara pemberian hak tanggungan, di mana pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang

¹⁵ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h. 411-412.

dijamin pelunasanya (Pasal 10 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996).

Mengenai siapa yang berhak untuk memberikan hak tanggungan, menurut penjelasan UU No. 4 Tahun 1996 angka 7 jo penjelasan atas pasal 15 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 yaitu wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan, dalam hal ini pemilik hak atas tanah, mengingat “pada dasarnya tindakan hukum harus dilakukan oleh yang berkepentingan sendiri”.¹⁶ Namun hal ini tidaklah mutlak, karena undang-undang masih memberikan kemungkinan, yaitu selain pemilik objek hak tanggungan yang dapat mengikatkan hak tanggungan tersebut, orang lain diperkenankan dengan ketentuan jika memang benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT, diperkenankan penggunaan surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 10 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996 jo pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan

¹⁶ Satrio 1, *Op. Cit.*, h. 46.

dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan (Pasal 10 ayat (3) UU No. 4 Tahun 1996). Di dalam akta pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

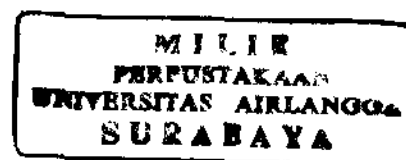
- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia;
- c. penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
- d. nilai tanggungan;
- e. uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan (Pasal 11 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996).

Bagaimana jika dalam akta pemberian hak tanggungan tersebut tidak memuat hal-hal sebagaimana dikehendaki oleh pasal 11 UU No. 4 Tahun 1996 di atas. Menurut penjelasan pasal 11 UU No. 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa, ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya akta pemberian Hak Tanggungan. Oleh karena merupakan suatu kewajiban, maka tidak dicantulkannya secara lengkap hal-hal yang disebut di atas dalam akta pemberian Hak Tanggungan, mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum dalam arti bahwa perjanjian pemberian kredit dianggap tidak pernah diikat hak

tanggung. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialis dari Hak Tanggungan, baik mengenai, objek maupun utang yang dijamin yang dituangkan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan. Mengenai hak tanggungan tidak cukup hanya dibuat di hadapan PPAT, melainkan harus dilalui proses yang lain, untuk dapat dinyatakan secara yuridis sah.

Akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT berupa akta pengikatan hak tanggungan. Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan warkah-warkahnya dikirim ke Kantor Pertanahan setempat untuk didaftarkan sesuai pasal 13 UU No. 4 Tahun 1996). Kantor Pertanahan wajib mendaftarkan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penanda tangan akta pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan, (Pasal 13 UU No. 4 Tahun 1996).¹⁷ Hal ini berarti bahwa pemberian hak tanggungan terjadi dan mengikat para pihak ketika telah

¹⁷ *Ibid.*, h. 293.



dibuatkan sertifikat hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan. Dikatakan demikian, karena Kantor Pertanahan sebelum membuat sertifikat hak tanggungan akan mengumumkan kepada khalayak ramai atas diikatnya hak atas tanah sebagai hak tanggungan, sesuai dengan salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

Apabila memperhatikan uraian di atas telah jelas bahwa pemberian hak tanggungan diawali dengan dibuatnya akta hak tanggungan di hadapan PPAT. Akta tersebut memuat nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, nilai tanggungan, uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan (Pasal 11 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996). Akta hak tanggungan tersebut kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan akta pemberian Hak Tanggungan yang

bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang berarti bahwa pemberian hak tanggungan terjadi dan mengikat para pihak ketika telah dibuatkan sertifikat hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan. Dikatakan demikian, karena Kantor Pertanahan sebelum membuat sertifikat hak tanggungan akan mengumumkan kepada khalayak ramai atas diikatnya hak atas tanah sebagai hak tanggungan, sesuai dengan salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas. Dengan mengikat barang sebagai jaminan, memberikan hak kepada kreditor atas pemenuhan piutangnya didasarkan hak untuk didahulukan di antara kreditor lainya sesuai dengan ketentuan pasal 1133 B.W. menentukan: "Hak untuk didahulukan di antara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotek". Pasal 1134 B.W. menentukan: "Hak istimewa ialah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang-orang berpiutang lainya, semata-mata berdasarkan sifatnya piutang". Kreditor yang perolehan pelunasan didahulukan di antara kreditor

lainya disebut sebagai kreditor preferen sesuai dengan yang dikemukakan oleh Sri Soedewi Masjchoen Sofwan sebagai berikut: "Kreditor pemegang hak yang pemenuhannya harus didahulukan demikian disebut kreditor preferen, ialah pemegang hak preferen, pemegang gadai dan pemegang hipotek".¹⁸ Di dalam UU Hak Tanggungan kreditor yang mengikat barang sebagai hak tanggungan "untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya" (Pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996). Jadi pemegang hak tanggungan dalam pelunasan piutangnya mempunyai hak istimewa yaitu hak untuk didahulukan di antara kreditor lainnya atas barang yang diikat sebagai hak tanggungan jika debitor tidak mampu mengembalikan pinjamannya ketika tanggal jatuh tempo.

1.3. Penyelamatan dan Penyelesaian Kredit Bank

Bank selaku kreditor dalam memberikan kredit tidak menghendaki kredit tersebut bermasalah. Untuk itu berbagai upaya ditempuh oleh kreditor dalam menyelamatkan kreditnya, mulai dari pencegahan atau preventif maupun tindakan atau represif. Pencegahan kredit bermasalah dilakukan dengan cara bank sebelum memberikan

¹⁸ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op. Cit.*, h. 44.

kredit melakukan penilaian secara seksama mengenai watak, kemampuan usaha, modal usaha, agunan dan prospek usaha debitor sesuai dengan pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998. Jika upaya preventif tidak membawa hasil dalam arti kredit menjadi bermasalah, maka upaya-upaya represif yang mula-mula akan dilakukan adalah melakukan upaya penyelamatan kredit. Setelah upaya penyelamatan tidak membawa hasil, maka bank akan menempuh upaya penagihan.¹⁹

Upaya penyelamatan kredit oleh bank biasanya dicantumkan atau dituangkan dalam akad penyelamatan kredit, bentuknya dapat berupa:

- a. penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan syarat kredit yang hanya menyangkut jadwal pembayaran dan/atau jangka waktunya;
- b. persyaratan kembali (*reconditioning*) yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat kredit, yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu dan/atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum kredit-kredit;
- c. penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut:
 - 1) penambahan dana bank, dan/atau
 - 2) konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, dan/atau
 - 3) konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan, yang dapat disertai dengan penjadwalan kembali dan/atau persyaratan kembali.²⁰

¹⁹Sutan Remy Sjahdaeni, *Op. Cit.*, h. 2.

²⁰ Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, h. 293-294.

Apabila menurut pertimbangan kreditor kredit bermasalah tidak mungkin dapat diselamatkan sehingga menjadi kredit macet, maka kreditor akan melakukan tindakan penyelesaian atau penagihan kredit bermasalah. Penyelesaian atau penagihan kredit bermasalah itu merupakan upaya bank untuk memperoleh kembali pembayaran baik dari nasabah debitor dan/atau penjamin atas kredit bank yang menjadi bermasalah atau tanpa melikuidasi agunannya.²¹

Kreditor dalam menyelesaikan kredit bermasalah, pada umumnya dapat ditempuh melalui:

- 1) Penyerahan pengurusan kredit macet kepada Panitia Urusan Piutang Negara, berdasarkan Undang-undang Nomor 49/Prp/1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara.
- 2) Proses gugat perdata, biasanya dicantumkan dalam klausula dalam perjanjian kredit, dalam hal nasaba debitor tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi kredit, bank dapat mengajukan gugat perdata kepada pengadilan.
- 3) Penyelesaian melalui badan arbitrase, biasanya disepakati dalam perjanjian, bahwa jika terjadi sengketa, diselesaikan melalui badan arbitrase (penyelesaian di luar pengadilan).
- 4) Penagihan oleh penagih utang (debt collector) swasta.

²¹ Sutan Remy Sjahdaeni, *Op. Cit.*, h. 6.

2. Janji-janji Dalam Akta Pengelolaan Hak Tanggungan

Sebelum membahas janji-janji dalam akta pengelolaan hak tanggungan, terlebih dahulu dibahas mengenai janji-janji yang dapat dicantumkan dalam akta pemberian hak tanggungan. Mengenai hal ini secara tegas diatur dalam pasal 11 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996, sebagai berikut:

Dalam akta pemberian hak tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:

- a. janji yang membatasi kewenangan pemberian 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 membatasi kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek hak tanggungan berdasarkan keputusan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh wanprestasi;
- d. janji yang membatasi kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan obyek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibataikannya 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 debitor cidera janji;
- f. janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa obyek hak tanggungan akan dibersihkan dari hak tanggungan;

- g. janji bahwa pemberi 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 pemegang hak tanggungan akan mengosongkan obyek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan;
- k. janji yang dimaksud dalam pasal 14 ayat (4).

Jadi janji yang dapat dicantumkan dalam akta pemberian hak tanggungan meliputi janji yang membatasi kewenangan pemberian hak tanggungan untuk menyewakan obyek hak tanggungan, janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek hak tanggungan, janji yang membatasi kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek hak tanggungan berdasarkan keputusan Ketua Pengadilan Negeri, janji yang membatasi kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan obyek hak tanggungan, janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan apabila debitor cidera janji; janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa obyek hak tanggungan akan dibersihkan dari hak tanggungan; janji bahwa pemberi

hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan; janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum; janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek hak tanggungan diasuransikan; janji bahwa pemegang hak tanggungan akan mengosongkan obyek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan. Janji-janji yang dibuat dalam akta pemberian hak tanggungan tersebut sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta, yang berarti bisa dibuat janji atau tidak dibuat janji dalam akta pemberian hak tanggungan tersebut. Jadi pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji in dalam akta pemberian hak tanggungan. Apabila dimuat janji-janji tersebut, maka dengan dimuatnya janji-janji itu dalam akta pembebanan hak tanggungan yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Khusus janji yang membatasi kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek hak tanggungan berdasarkan keputusan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh wanprestasi, sebagaimana diatur dalam pasal 11 ayat (2) huruf c UU No. 4 Tahun 1996, kemudian dijelaskan lebih lanjut oleh penjelasan pasal 11 ayat (2) huruf c UU No. 4 Tahun 1996, bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek hak tanggungan dapat merugikan pemberi hak tanggungan. Oleh karena itu, janji tersebut haruslah disertai persyaratan bahwa pelaksanaannya masih memerlukan penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Sebelum mengeluarkan penetapan tersebut Ketua Pengadilan Negeri perlu memanggil dan mendengar pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu pemegang hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan serta debitor apabila pemberi hak tanggungan bukan debitor.

Ketentuan pasal 11 ayat (1) huruf c UU No. 4 Tahun 1996 tersebut dapat dijelaskan bahwa perjanjian tersebut harus dibuat secara tertulis yang dicantumkan dalam akta pemberian hak tanggungan. Perjanjian menurut pasal 1313 B.W. adalah "suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang

lain atau lebih". Subekti mengartikan perjanjian adalah "suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal".²²

Hal ini berarti bahwa perjanjian untuk mengelola hak tanggungan sebagaimana pasal 11 ayat (2) huruf c UU No. 4 Tahun 1996, termasuk perjanjian secara timbal balik, yang nampak disyaratkan sekurang-kurangnya ada dua pihak, yaitu pihak kreditor dan pihak debitor yang masing-masing pihak saling mengikatkan dirinya untuk melakukan sesuatu hal, sebagaimana dijanjikan dan disepakatinya bersama.

Perjanjian yang dibuat tersebut agar mempunyai kekuatan mengikat terhadap kedua belah pihak, maka harus dibuat memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Syarat sahnya perjanjian yang dimaksud adalah sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 B.W. sebagai berikut:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya maksudnya adalah: "Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa

²² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1991, h. 1.

para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan atau penipuan".²³ Jadi dikatakan terdapat suatu kata sepakat antara para pihak apabila yang membuat perjanjian tersebut terdapat suatu kemauan yang bebas dalam arti perjanjian dibuat tanpa ada unsur paksaan, penipuan maupun kekhilafan. Mengenai kebebasan dalam membuat perjanjian, pasal 1321 B.W., menentukan bahwa "tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan". Hal ini berarti bahwa apabila perjanjian untuk pengelolaan hak tanggungan dibuat disertai oleh unsur paksaan, penipuan atau kekhilafan oleh salah satu pihak berarti perjanjian tersebut tanpa ada kata sepakat. Kata sepakat dalam perjanjian harus tanpa ada penekanan dari pihak manapun, dalam arti harus ada kemauan yang bebas dalam membuat perjanjian.

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, maksudnya para pihak dalam hal ini kreditor selaku penerima pengelolaan hak tanggungan dan debitor pemberi janji mengelola cakup bertindak dalam hukum, yaitu telah dewasa dan tidak ditaruh di bawah

²³ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1989, h. 214.

pengampuan.

Suatu hal tertentu, maksudnya dalam perjanjian untuk mengelola obyek hak tanggungan harus ada obyek yang diperjanjikan untuk diserahkan atau dibuat, dalam hal ini hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya. Sedangkan suatu sebab yang halal maksudnya bahwa yang dijadikan obyek janji mengelola tersebut tidak dilarang oleh undang-undang, ketertiban umum maupun kesusilaan.

Syarat sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan disebut dengan syarat subyektif, sedangkan syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal disebut dengan syarat obyektif. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Subekti sebagai berikut: "Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu".²⁴ Apabila perjanjian yang dibuat syarat subyektifnya tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan sesuai dengan yang dikemukakan oleh Subekti sebagai berikut: "Apabila pada waktu pembuatan perjanjian, ada kekurangan mengenai syarat yang subyektif, maka perjanjian itu

²⁴ Subekti, *op. cit.*, h. 17.

bukan batal demi hukum, tetapi dapat dimintakan pembatalan".²⁵ Namun jika syarat obyektif tidak dipenuhi, maka "perjanjiannya adalah batal demi hukum. Dalam hal yang demikian secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu".²⁶

Perjanjian pengelolaan hak tanggungan yang dibuat memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana pasal 1320 B.W., maka perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang, sesuai dengan bunyi pasal 1338 B.W., yang menentukan bahwa "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Perkataan "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya" sebagaimana pasal 1338 B.W. di atas, mengandung maksud bahwa buku III B.W. menganut asas kebebasan berkontrak, maksudnya bahwa: "Setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja, walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Walaupun berlaku asas ini, kebebasan berkontrak tersebut dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban

²⁵ *Ibid.*, h. 22.

²⁶ *Ibid.*

umum”.²⁷ Perjanjian pengelolaan hak tanggungan harus dibuat secara tertulis yang dituangkan dalam suatu akta pemberian hak tanggungan, yang berarti bahwa sepakat antara kedua belah pihak saja, belum menimbulkan suatu hak dan kewajiban secara timbal balik selama belum dibuat dalam suatu akta pemberian hak tanggungan.

Apabila diperhatikan bahwa dicantumkannya janji-janji tersebut tidaklah diharuskan, yang nampak dari kata “dapat”. Oleh karena itu dicantumkan atau tidaknya janji-janji tersebut tidak mempengaruhi sahnyanya suatu akta pengikatan hak tanggungan. Janji untuk memberikan janji mengelola kepada pemberi hak tanggungan ini hanya dapat dilakukan jika debitor benar-benar tidak mampu mengembalikan pinjamannya atau ingkar janji. Jadi selama debitor belum ada tanda-tanda ingkar janji, janji-janji yang diberikan kepada kreditor atau pemegang hak tanggungan adalah tidak diperkenankan.

Pemberian janji mengelola kepada pemegang hak tanggungan atas obyek hak tanggungan tentunya merugikan debitor yang berada pada posisi yang lemah dalam pelaksanaan pemberian hak tanggungan. Oleh karena itu dalam rangka melindungi pemberi hak tanggungan atau debitor, maka janji-janji tersebut harus didasarkan penetapan

²⁷Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, h. 84.

Pengadilan Negeri, dan penetapan tersebut akan diberikan setelah memanggil dan mendengar pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu pemegang hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan serta debitor apabila pemberi hak tanggungan bukan debitor.

Apabila memperhatikan ketentuan pasal 11 ayat (2) huruf c UU No. 4 Tahun 1996 di atas dapat dijelaskan bahwa maksud dari pemberian janji mengelola adalah untuk kepentingan kreditor pemegang hak tanggungan, yang nampak dari kalimat “memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan”. Kepentingan yang diberikan kepada kreditor untuk mengelola hak tanggungan adalah berupa pemberian hak untuk mengambil hasil dari pengelolaan hak tanggungan. Meskipun demikian hak dari pemberi hak tanggungan tetap mendapat perhatian yaitu janji mengelola hanya dapat diberikan jika dijanjikan secara tertulis dalam akta pemberian hak tanggungan dan berlaku jika debitor benar-benar dalam keadaan wanprestasi serta harus terlebih dahulu ada penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri di mana obyek hak tanggungan tersebut berada.

Sebagaimana disebutkan di atas bahwa perjanjian pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh pihak-pihak mengikat pada saat kedua belah pihak mencapai kata sepakat yang dituangkan dalam suatu akta pembebanan hak tanggungan. Dengan tercapainya kata sepakat



maka untuk tahap berikutnya yaitu pelaksanaan perjanjian tersebut.

Pelaksanaan perjanjian merupakan hakikat dari perjanjian itu sendiri, maksudnya bahwa setiap perjanjian dibuat tentunya mempunyai maksud tertentu untuk dilaksanakannya. Mengenai pelaksanaan perjanjian ini, Riduan Syahrani mengemukakan: "Melaksanakan perjanjian berarti melaksanakan sebagaimana mestinya apa yang merupakan kewajiban terhadap siapa perjanjian itu dibuat. Oleh karena itu melaksanakan perjanjian pada hakikatnya adalah berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu untuk kepentingan orang lain".²⁸

Pelaksanaan perjanjian, timbul pada saat perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak, yaitu sejak saat tercapainya kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok antara kedua belah pihak yang disebut dengan konsensus. Saat terjadinya perjanjian atau konsensus, Subekti mengemukakan sebagai berikut: "Pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kata kesepakatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan sesuatu formalitas".²⁹

²⁸ Riduan Syahrani, *op. Cit.*, h. 257.

²⁹ Subekti, *op. cit.*, h. 23.

Dengan tercapainya kata sepakat, maka menimbulkan suatu kewajiban secara timbal balik yang disebut juga dengan prestasi. Prestasi diartikan oleh Abdulkadir Muhammad sebagai "kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitor dalam setiap perikatan".³⁰

Prestasi merupakan kewajiban, yang berarti kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak yang membuat perjanjian sebagai pelaksanaan dari perjanjian tersebut.

Kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian menurut pasal 1234 B.W., yang menentukan bahwa "tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu". Hal ini berarti bahwa wujud prestasi dalam suatu perjanjian adalah untuk memberikan atau menyerahkan sesuatu, misalnya menyerahkan suatu barang, untuk berbuat sesuatu, misalnya membuat lukisan, bangunan dan lain sebagainya maupun untuk tidak berbuat sesuatu, misalnya dilarang untuk membuat atau berbuat yang dapat merugikan pihak lain.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, Subekti mengemukakan:

Menilik macamnya hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan, perjanjian itu dibagi dalam tiga macam, yaitu:

1. Perjanjian untuk memberikan/menyerahkan suatu barang;
2. Perjanjian untuk membuat sesuatu;

³⁰ Abdulkadir Muhammad, *op. cit.*, h. 15.

3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.³¹

Dengan demikian wujud prestasi dalam perjanjian berupa memberikan atau menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Prestasi berupa memberikan sesuatu, misalnya menyerahkan barang pada perjanjian jual beli atau pinjam meminjam. Sedangkan prestasi untuk berbuat sesuatu misalnya membuat bangunan, lukisan dan lain sebagainya.

Syarat pertama perjanjian pemberian janji mengelola yaitu cidera janji atau wanprestasi. Wanprestasi menurut Abdulkadir Muhammad diartikan sebagai berikut: "Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan".³² Menurut Wirjono Prodjodikoro dikemukakan: "Wanprestasi. Perkataan ini berarti ketiadaan suatu prestasi, dan prestasi dalam hukum perjanjian berarti suatu yang harus dilaksanakan sebagai isi suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaan janji untuk wanprestasi".³³

Wanprestasi menurut pasal 1239 B.W., menentukan: "Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu,

³¹ Subekti, *op. Cit.*, h. 48.

³² *Ibid.*, h. 20.

³³ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bale Bandung, Jakarta, 1986, h. 44.

apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga”.

Menurut Subekti, seseorang dikatakan telah wanprestasi apabila:

- a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.³⁴

Sedangkan menurut Wirjono Pradjodikoro, wanprestasi dapat berupa tiga macam, yaitu:

1. pihak berwajib sama sekali tidak melaksanakan janji;
2. pihak berwajib terlambat dalam melaksanakannya;
3. pihak berwajib melaksanakannya, tetapi tidak secara yang semestinya dan/atau tidak sebaik-baiknya.³⁵

Seseorang dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi apabila memenuhi tiga unsur, yaitu:

1. Perbuatan yang dilakukan debitor itu dapat disesalkan;
2. akibatnya dapat diduga lebih dahulu baik dalam arti yang obyektif, yaitu orang yang normal dapat menduga, bahwa keadaan itu akan timbul, maupun dalam arti yang subyektif,

³⁴ Subekti, *op. Cit.*, h. 45.

³⁵ Wirjono Pradjodikoro, *loc. Cit.*

benar telah dikeluarkan. Kerugian maksudnya kerugian yang benar-benar diderita akibat kelalaian dari debitor. Sedangkan bunga maksudnya yaitu keuntungan yang telah diperhitungkan sebelumnya akan diterimanya.³⁸ Mengenai gugatan ganti kerugian yang berupa penggantian biaya, rugi dan bunga ini tidak seluruhnya harus terpenuhi, melainkan cukup dengan kerugian yang benar-benar telah diderita oleh kreditor karena kelalaian debitor yang tidak memenuhi kewajiban yang timbul karena perjanjian.³⁹

Syarat yang kedua yaitu adanya penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri, yang membenarkan pemberian janji mengelola kepada kreditor. Hal yang perlu diketahui adalah bagaimana jika Ketua Pengadilan Negeri tidak mengizinkan melalui penetapan kepada kreditor untuk mengelola obyek hak tanggungan, atau bagaimana jika kedua belah pihak sepakat bahwa janji untuk mengelola tersebut tanpa dilalui dengan mengajukan penetapan pada Ketua Pengadilan Negeri.

Ketentuan pasal 11 ayat (2) huruf c UU No. 4 Tahun 1996 tersebut apabila diperhatikan secara seksama menunjukkan bahwa pemberian janji mengelola kepada kreditor jika debitor benar-benar cidera janji atau wanprestasi, yang memberi wewenang dan kekuasaan

³⁸ Subekti, *op. Cit.*, h. 47.

³⁹ Abdulkadir Muhammad, *op. Cit.*, h. 96.

untuk mengelola obyek hak tanggungan. Kewenangan itu baru berlaku jika telah memperoleh persetujuan dari Ketua Pengadilan Negeri melalui penetapan. Hal ini berarti bahwa kewenangan kreditor untuk mengelola obyek hak tanggungan, adalah tergantung dari keadaan “persetujuan” yang diberikan oleh Ketua Pengadilan Negeri. Maksud pengelolaan obyek hak tanggungan oleh kreditor dimaksudkan untuk menjaga nilai obyek hak tanggungan agar bisa tetap tinggi, yang sekalipun pertama-tama memang untuk kepentingan kreditor, tetapi secara tidak langsung bisa menguntungkan pemberi hak tanggungan juga. Bukankah jika nilai obyek hak tanggungan tetap tinggi ada kemungkinan dalam eksekusi menghasilkan harga jual yang cukup besar, sehingga membuka peluang untuk dikembalikan kepada pemberi hak tanggungan setelah dikurangi untuk pelunasan dan pembayaran biaya-biaya lain yang diperlukan untuk penjualan obyek hak tanggungan.⁴⁰ Persetujuan pemberian janji mengelola obyek hak tanggungan oleh Ketua Pengadilan Negeri setelah debitur dinyatakan wanprestasi memang menyalahi aturan ketentuan pasal 11 ayat (2) huruf c UU No. 4 Tahun 1996, namun sebagaimana dikemukakan oleh Satrio, bahwa jika pengadilan negeri mempunyai kewenangan untuk memberikan penetapan seperti tersebut di atas, sekalipun tidak

⁴⁰Satrio I, *Op. Cit.*, h. 48

diperjanjikan lebih dahulu, maka nilai janji tersebut menjadi tidak sebesar seperti yang kita persangkakan semula.⁴¹

Persetujuan Ketua Pengadilan Negeri atas pemberian janji mengelola oleh debitor kepada kreditor baik ketika dibuatnya akta pengikatan hak tanggungan, setelah debitor dinyatakan wanprestasi, menurut hemat saya tidaklah menjadi suatu masalah, karena perjanjian pemberian janji mengelola obyek hak tanggungan dari pemberi hak tanggungan kepada penerima hak tanggungan didasarkan atas suatu perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak, sehingga asalkan kedua belah pihak mencapai kata sepakat, maka kesepakatan tersebut mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Hal ini dipertegas pula oleh Satrio, bahwa adanya penetapan Ketua Pengadilan Negeri, dalam UU No. 4 Tahun 1996 tidak secara tegas disebutkan bahwa hal itu tidak boleh diperjanjikan secara lain, dan di pihak lain hukum perjanjian Indonesia mengakui adanya asas kebebasan berkontrak (semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya Pasal 1338 B.W.), apabila para pihak sepakat untuk dibuat tanpa penetapan Pengadilan Negeri, perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak, dan

⁴¹*Ibid.*, h. 48

tidak dapat ditarik selain dengan sepakat kedua belah pihak.⁴² Meskipun diperkenankan dan mempunyai kekuatan mengikat dilakukannya penyimpangan tanpa harus melalui penetapan ketua Pengadilan Negeri, namun dengan melihat posisi debitor yang lemah bila dibandingkan posisi kreditor, ketentuan ini dipertegas dalam suatu peraturan perundang-undangan yang menginstruksikan kepada instansi terkait dalam pembuatan sertifikat hak tanggungan dalam hal ini notaris dan PPAT untuk tidak membuat janji pengelolaan dalam akta pemberian hak hak tanggungan yang tidak mencantumkan syarat mengenai keharusan adanya penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang dimaksud.

3. Janji mengelola Kreditor Terhadap Obyek Hak Tanggungan

Pemberian janji mengelola dari tangan pemberi hak tanggungan kepada penerima atau pemegang hak tanggungan dibuat dalam suatu perjanjian. Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam akta pemberian hak tanggungan yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Jadi janji-janji tersebut mengikat pihak ketiga dikarenakan janji

⁴²Sutan Remy Sjahdaeni, *Hak Tanggungan, sas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan*, Alumni, Bandung, 1999, h. 86.

dibuat dalam suatu akta pemberian hak tanggungan, yang berarti bukan disebabkan adanya persetujuan dari Ketua Pengadilan Negeri dalam sebuah penetapan.

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek hak tanggungan dapat merugikan pemberi hak tanggungan, disebabkan karena posisi yang lemah dari debitor, sehingga dapat saja kreditor pemegang hak tanggungan memuat klausula-klausula yang memberatkan debitor. Oleh karena itu janji tersebut haruslah disertai persyaratan bahwa pelaksanaannya masih memerlukan penetapan Pengadilan Negeri. Sebelum mengeluarkan penetapan tersebut Ketua Pengadilan Negeri perlu memanggil dan mendengar pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu pemegang hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan serta debitor apabila pemberi hak tanggungan bukan debitor.

Dicantumkan atau tidaknya janji-janji tersebut tidak mempengaruhi sahnyanya suatu akta pengikatan hak tanggungan, karena janji-janji dalam akta pemberian hak tanggungan sifatnya hanya fakultatif. Janji untuk memberikan janji mengelola kepada pemberi hak tanggungan ini hanya dapat dilakukan jika debitor benar-benar tidak mampu mengembalikan pinjamannya atau ingkar janji. Jadi selama debitor belum ada tanda-tanda ingkar janji, janji-janji yang diberikan

kepada kreditor atau pemegang hak tanggungan adalah tidak diperkenankan, dalam arti tidak memenuhi prosedur dalam pemberian janji mengelola.

Janji tersebut merupakan janji bersyarat yaitu janji tersebut baru berlaku, apabila debitor benar-benar telah cidera janji atau wanprestasi, dan setelah memperoleh penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri.

Dalam hal debitor sungguh-sungguh cidera janji, pihak kedua (pemegang hak tanggungan) oleh pihak pertama (pemberi hak tanggungan) dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, mengelola obyek hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan yang bersangkutan.⁴³ Ketentuan ini menunjukkan bahwa kreditor memperjanjikan janji mengelola obyek hak tanggungan dengan memberi hak tanggungan, jika kemudian debitor wanprestasi. Jika debitor benar-benar wanprestasi, debitor memberi kekuasaan kepada kreditor selaku pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek hak tanggungan. Kuasa tersebut digantungkan kepada syarat, yaitu jika debitor wanprestasi. Dalam kondisi demikian, maka semua tindakan kreditor dalam pelaksanaan pengelolaan adalah demi dan untuk serta atas nama

⁴³Satrio, *Op. Cit.*, h. 47.

debitor pemberi hak tanggungan. Hal ini berarti bahwa kewenangan kreditor selaku pemegang hak tanggungan didasarkan atas perjanjian pemberian kuasa, bukan didasarkan atas persetujuan Ketua Pengadilan Negeri dalam bentuk penetapan. Jadi kewenangan untuk mengelola baru ada jika telah diperoleh persetujuan dari Ketua Pengadilan Negeri. Jadi kewenangan kreditor untuk mengelola obyek hak tanggungan digantungkan dari keadaan disetujui oleh Ketua pengadilan Negeri.

Apabila didasarkan uraian di atas dapat dijelaskan bahwa kepentingan kreditor pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek hak tanggungan baru timbul jika debitor wanprestasi. Hak untuk mengelola obyek hak tanggungan tidak terdapat penjelasan lebih lanjut. Mengenai hal ini Satrio membedakan dengan istilah "*beheer* dan *beschikking*". *Beheer* dipakai untuk istilah pengurusan, sedang untuk *beschikking* dipakai istilah pemilikan.⁴⁴

Pengikatan barang sebagai tanggungan dimaksudkan sebagai pelunasan hutang jika dalam pelaksanaannya debitor wanprestasi, yang berarti penyerahan barang sebagai agunan atas dasar kekuasaan bukan pemilikan, yang berarti tidak dapat dikatakan sebagai *beschikking*. Sebagai pihak yang menerima kekuasaan atas barang yang diikat sebagai agunan, dan guna menjaga agar barang tetap terpelihara, maka

⁴⁴*Ibid.*, h. 49.

perlu adanya pengurusan, yang berarti masuk dalam pengertian *beheer*. Sehingga maksud dari pengelolaan ini adalah “tindakan pengurusan yaitu tindakan yang bersifat memelihara agar tetap utuh/baik dan memberikan hasil, termasuk untuk memakai benda yang bersangkutan sesuai dengan tujuan, sehingga ada kalanya disebut sebagai tindakan yang bersifat administratif”.⁴⁵

Diberikannya janji mengelola atas obyek hak tanggungan kepada kreditor selaku pemegang hak tanggungan didasarkan pada kenyataan yang selama ini terjadi, yaitu dalam hal debitor kreditnya macet, maka kreditor akan berusaha menyelamatkan kreditnya dengan meminta persetujuan pada Pengadilan Negeri agar dapat mengambil alih pengelolaan atau management dari obyek hak tanggungan. Memanagement dimaksudkan mengoper bukan hanya pengelolaan dari obyek hak tanggungan, tetapi memanagement dari usaha debitor.⁴⁶

Sehubungan dengan pengikatan barang sebagai agunan, dimaksudkan sebagai pelunasan hutang jika dalam pelaksanaannya debitor wanprestasi. Oleh karena itu jika debitor dalam pelaksanaannya tidak termasuk sebagai kredit macet, melainkan kreditnya lancar, maka

⁴⁵ *Ibid.*

⁴⁶ Sudargo Gautama, *Komentar Atas Undang-undang Hak Tanggungan*, h. 78.

barang yang diikat sebagai agunan tidak nampak fungsinya. Barang yang diikat sebagai agunan baru berfungsi jika dalam pelaksanaan pemberian kredit, debitor dalam kondisi wanprestasi, maka barang yang diikat sebagai agunan dijual yang harga penjualannya digunakan sebagai pelunasan pembayaran utang.

Debitor dinyatakan wanprestasi tentunya menunggu waktu yang lama, sehingga memungkinkan harga barang yang diikat sebagai agunan nilainya menurun, atau mungkin rusak sehingga tidak mempunyai nilai tinggi. Misalnya yang diikat sebagai agunan adalah gedung tempat usaha, namun karena usahanya telah hancur, menjadikan gedung tidak terurus karena tidak difungsikan. Dalam kondisi tertutup, suhu udaranya lembab, menjadikan gedung cepat rusak dan lain sebagainya.

Kondisi yang demikian tentunya kreditor mempunyai kepentingan untuk mengelola barang yang diikat sebagai agunan agar nilainya tidak berkurang bahkan lebih tinggi dari harga pertanggungan. Perlunya obyek hak tanggungan dikelola, karena obyek hak tanggungan kadang kurang diperhatikan oleh debitor yang dengan masa bodoh tidak mau menjaga barang yang digunakan sebagai agunan dengan pertimbangan nantinya juga akan dilelang sebagai pelunasan utang. Padahal jika barang jual barang agunan tersebut masih kurang

mencukupi untuk membayar utangnya, kekurangannya masih dapat ditagihkan terhadap barang miliknya didasarkan atas keseimbangan jumlah piutang sebagaimana diatur dalam pasal 1131 B.W. Selain itu dengan merawat barang yang diikat sebagai agunan tersebut, jika ternyata harganya melebihi dari utang yang harus dibayar, debitor akan memperoleh pengembalian sisa harga jual barang agunan.





BAB III

BANK SEBAGAI PEMEGANG HAK PENGELOLAAN

BAB III

BANK SEBAGAI PEMEGANG JANJI MENGELOLA

1. Hakekat Janji Mengelola Obyek Hak Tanggungan Dalam UU No. 4 Tahun 1996

Hak tanggungan yang diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 pada dasarnya adalah hak atas tanah, namun kenyataannya seringkali atas benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan agunan kredit. Meskipun hukum tanah nasional pengaturannya didasarkan atas hukum adat (lihat pasal 5 UU No. 5 Tahun 1960) menggunakan asas pemisahan secara horizontal, maka bangunan, tanaman-tanaman maupun hasil karya merupakan bagian terpisahkan dengan tanah. Dengan diikatnya hak atas tanah sebagai agunan bank akan mengikat pula barang-barang yang ada di atas tanah tersebut (misalnya bangunan serta pohon-pohon dan hasil karya). Apabila pemilik tanah bukan pemilik bangunan maupun benda-benda yang lain, maka pengikatannya harus dengan persetujuan dari pemiliknya. Oleh karena yang diikat sebagai agunan termasuk pula bangunan-bangunan maupun hasil karya yang memerlukan perawatan yang berkesinambungan, maka jika barang-barang tersebut tidak dikelola dengan benar, akan menurun harga jualnya, karena rusak.

Barang yang dijadikan obyek hak tanggungan bagi kreditor pemegang hak tanggungan sebenarnya kurang mempunyai fungsi, manakala debitor mampu mengembalikan kreditnya, sehingga dengan telah dipenuhi pembayaran kredit, kreditor pemegang hak tanggungan diwajibkan untuk menyerahkan hak milik atas barang tersebut. Demikian halnya jika kreditor pemegang hak tanggungan dengan menggunakan prinsip kehati-hatiannya, tidak akan mengabulkan permohonan kredit jika barang yang diikat sebagai agunan harganya tidak cukup untuk membayar utang-utang debitor jika wanprestasi. Barang yang dijadikan obyek hak tanggungan akan dijual lelang baik melalui Badan Urusan Piutang Negara, melalui gugat perdata perdata maupun melalui badan arbitrase, yang hasil penjualan digunakan untuk melunasi utang-utang debitor. Apabila penjualan barang tersebut harganya kurang untuk membayar utang-utangnya, kreditor dapat menuntut kekurangan utang tersebut didasarkan atas ketentuan pasal 1131 B.W. Namun jika kreditor mempunyai pandangan lain dan untuk kepentingannya dalam mengamankan kreditnya, dapat saja meminta untuk dijanjikan jika debitor wanprestasi menyerahkan barang miliknya untuk dikelola, misalnya barang yang dijadikan obyek hak tanggungan berupa gedung. Jika gedung tersebut dibiarkan tidak dihuni, sehingga tidak terurus (dalam kondisi tertutup) dalam jangka waktu yang lama,

maka gedung akan menjadi lembab yang dapat merusak dinding-dinding maupun kayu-kayu bangunan gedung tersebut. Rusaknya bangunan gedung yang dijadikan obyek hak tanggungan akan mempengaruhi harga jual jika debitor wanprestasi dan kreditor mengambil tindakan untuk menjual lelang yang hasilnya digunakan untuk membayar utang-utang debitor.

Apabila memperhatikan uraian di atas dapat dijelaskan bahwa hakikat dari janji mengelola obyek hak tanggungan adalah selain untuk kepentingan debitor juga untuk kepentingan kreditor. Kepentingan tersebut diposisikan dalam keadaan seimbang, dalam arti tidak merugikan debitor dan juga tidak merugikan kreditor. Debitor yang dalam posisi lemah, agar tidak dirugikan dengan pemberian wewenang kreditor untuk mengelola obyek hak tanggungan, harus dengan persetujuan Ketua Pengadilan melalui mengeluarkan penetapan. Perjanjian pemberian wewenang pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek hak tanggungan tersebut diharapkan dengan pengelolaan, obyek hak tanggungan dalam posisi terawat dengan mengharapkan harga jual semakin meningkat. Dengan meningkatnya harga jual, maka debitor juga memperoleh keuntungan dari sisa harga jual setelah dikurangi pembayaran utang yang harus dibayarkan kepada kreditor. Dengan pemberian wewenang kepada pemegang hak

tanggungannya untuk mengelola, maka kekhawatiran harga jual obyek hak tanggungan semakin menurun yang dapat merugikan kreditor juga dapat ditanggulangi.

2. Hambatan Dalam Pelaksanaan Janji Mengelola Oleh Bank

Sebagaimana disebutkan di atas bahwa dasar hukum pemberian janji mengelola obyek hak tanggungan dari tangan pemberi kepada pemegang hak tanggungan didasarkan oleh ketentuan pasal 11 ayat (2) huruf c UU No. 4 Tahun 1996, yang menentukan: "Janji yang membatasi kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek hak tanggungan berdasarkan keputusan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh wanprestasi". "Janji-janji yang dicantumkan pada ayat ini sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini dalam akta pemberian hak tanggungan", sebagaimana penjelasan pasal 11 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996. "Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam akta pembebanan hak tanggungan yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga". "Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek



hak tanggungan dapat merugikan pemberi hak tanggungan. Oleh karena itu, janji tersebut haruslah disertai persyaratan bahwa pelaksanaannya masih memerlukan penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Sebelum mengeluarkan penetapan tersebut Ketua Pengadilan Negeri perlu memanggil dan mendengar pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu pemegang hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan serta debitor apabila pemberi hak tanggungan bukan debitor” sebagaimana penjelasan pasal 11 ayat (2) huruf c UU No. 4 Tahun 1996.

Apabila memperhatikan uraian di atas dapat dijelaskan bahwa perjanjian pengelolaan obyek hak tanggungan yang diberikan kepada pemegang hak tanggungan baru berlaku jika debitor wanprestasi dalam arti tidak mampu mengembalikan pinjamannya atau mengembalikan tetapi tidak sesuai dengan yang dijanjikan dan harus dengan persetujuan Ketua Pengadilan Negeri dengan penetapannya. Jika demikian maka janji mengelola tersebut benar-benar baru dimulai sejak debitor dinyatakan sebagai kredit macet atau wanprestasi. Mengenai kapan debitor dinyatakan wanprestasi, karena sebagaimana dikemukakan oleh Sutan Remy Sjahdaeni, yang telah dikutip di atas, berhubungan dengan penyelamatan dan penyelesaian kredit bank, tentunya penyelesaian kredit bermasalah melalui tahapan yang panjang

dan memakan waktu yang lama. Kredit baru dinyatakan bermasalah jika telah dilakukan upaya penyelamatan kredit, yang dapat berupa:

- a. penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan syarat kredit yang hanya menyangkut jadwal pembayaran dan/atau jangka waktunya;
- b. persyaratan kembali (*reconditioning*) yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat kredit, yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu dan/atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum kredit-kredit;
- c. penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut:
 - 1) penambahan dana bank, dan/atau
 - 2) konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, dan/atau
 - 3) konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan, yang dapat disertai dengan penjadwalan kembali dan/atau persyaratan kembali.⁴⁷

Jadi ketika debitor dinyatakan tidak mampu lagi mengembalikan kreditnya, kreditor pemegang hak tanggungan tidak langsung mengambil tindakan atau langkah represif berupa penagihan kredit melalui berbagai macam cara, misalnya menyerahkan pada Badan Urusan Piutang Negara, gugat perdata, melalui arbitrase dan debt collector, melainkan harus menempuh langkah-langkah penyelamatan kredit terlebih dahulu melalui penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan syarat kredit yang hanya menyangkut jadwal pembayaran dan/atau jangka waktunya, persyaratan kembali

⁴⁷ Rachmadi Usman, *Op. Cit.*, h. 293-294.

(*reconditioning*) yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat kredit, yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu dan/atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum kredit-kredit, penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut penambahan dana bank, dan/atau konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, dan/atau konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan, yang dapat disertai dengan penjadwalan kembali dan/atau persyaratan kembali. Langkah-langkah yang ditempuh oleh kreditor memerlukan jangka waktu yang relatif lama, tentunya membawa dampak yang buruk terhadap obyek hak tanggungan, jika pihak debitor selaku pemilik obyek hak tanggungan kurang memperhatikan keselamatan atas terpeliharanya barang tersebut. Demikian halnya dengan pihak yang harus menanggung biaya pengelolaan agar barang tetap terpelihara sehingga harga barang tetap stabil atau semakin tinggi jika kemudian dijual sebagai pelunasan utang, juga perlu diperhatikan, karena mengelola suatu barang memerlukan biaya yang tidak sedikit.

Perjanjian pengelolaan hak tanggungan selain berlaku mulai debitor dinyatakan wanprestasi, juga harus dengan persetujuan Ketua Pengadilan Negeri melalui mengeluarkan penetapan. Penetapan diawali

dengan pengajuan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri di mana obyek hak tanggungan berada, kemudian didaftarkan dan dicatat pada Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dengan pendaftaran dan pencatatan tersebut pemberian janji mengelola mengikat selain para pihak juga pihak ketiga. Pengadilan Negeri yang menerima permohonan tidak langsung mengeluarkan penetapan berisi persetujuan pemberian janji mengelola kepada pemegang hak tanggungan, melainkan harus memanggil pihak-pihak, dalam hal ini pihak pemberi hak tanggungan atau penjamin maupun pemegang hak tanggungan. Hal ini dilakukan karena pemberian pengelolaan hak tanggungan merugikan pihak debitor, untuk itu perlu disertakan penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Memanggil pihak-pihak yang terlibat maupun dikeluarkannya penetapan Pengadilan Negeri tentunya selain memakan waktu, tenaga dan biaya yang tidak sedikit. Hal ini juga perlu dipertimbangkan, mengingat siapa yang harus menanggung biaya tersebut, dan kerusakan obyek hak tanggungan semakin rusak jika debitor sendiri tidak lagi bersedia memelihara obyek hak tanggungan dengan berbagai pertimbangan.

Pemberian janji mengelola didasarkan atas suatu perjanjian, sebagaimana dikemukakan oleh Satrio bahwa adanya penetapan Ketua Pengadilan Negeri, dalam UU No. 4 Tahun 1996 tidak secara tegas

disebutkan bahwa hal itu tidak boleh dieprjanjikan secara lain, dan di pihak lain hukum perjanjian Indonesia mengakui adanya asas kebebasan berkontrak (semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya Pasal 1338 B.W.), apabila para pihak sepakat untuk dibuat tanpa penetapan Pengadilan Negeri, perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak, dan tidak dapat ditarik selain dengan sepakat kedua belah pihak.⁴⁸ Oleh karena tidak perlu lagi memperoleh persetujuan dari Ketua Pengadilan, maka perjanjian penyerahan janji mengelola tidak perlu dibuat dalam akta pemberian hak tanggungan. Cara yang demikian memang tidak perlu memakan biaya, waktu dan tenaga yang besar, hanya saja perjanjian yang demikian tidak mengikat pihak ketiga melainkan hanya mengikat pihak-pihak yang membuatnya, yaitu pemberi hak tanggungan dan penerima atau pemegang hak tanggungan sebagaimana mengikatnya undang-undang (Pasal 1338 B.W.). Perjanjian penyerahan janji mengelola yang demikian banyak menimbulkan kelemahan, karena dapat saja pihak ketiga yang tidak terikat dalam perjanjian, misalnya kreditor pertama yang mengikat barang sebagai agunan namun tidak dijanjikan penyerahan janji mengelola obyek hak tanggungan jika debitor wanprestasi. Maka tidak ada halangan bagi

⁴⁸Sutan Remi Sjahdaeni, *Loc. Cit.*

kreditor pertama untuk melaksanakan haknya atas barang agunan jika debitor wanprestasi, misalnya mengambil tindakan penjualan barang agunan. Demikian halnya pihak pemberi hak tanggungan dapat saja mempertahankan haknya atas obyek hak tanggungan ketika debitor wanprestasi dan kreditor penerima janji pengelolaan hak tanggungan tidak dapat melaksanakan kewenangannya untuk mengelola obyek hak tanggungan yang telah dijanjikan dan disepakati bersama.

Langkah-langkah yang diharapkan dapat digunakan sebagai pemecahan atas kendala perjanjian penyerahan obyek hak tanggungan dari tangan pemberi hak tanggungan kepada pemegang hak tanggungan, jika berlakunya harus menunggu debitor dinyatakan wanprestasi penerima hak tanggungan dapat menjalankan wewenang yang diberikan pemberi hak tanggungan untuk mengelola obyek hak tanggungan dan persetujuan dari Ketua Pengadilan Negeri tentunya sangat mempengaruhi kondisi harga jual obyek hak tanggungan. Untuk itu lebih baik jika dalam perjanjian utang piutang atau kreditnya ditentukan bahwa utang/kredit segera menjadi utang yang dapat ditagih, jika pemberi jaminan atau hak tanggungan lalai untuk memelihara obyek hak tanggungan dengan baik. Sehingga tidak perlu menunggu sampai debitor wanprestasi dalam pembayaran utangnya. Langkah yang demikian sah-sah saja dilaksanakan, mengingat

perjanjian pengelolaan hak tanggungan dimaksudkan untuk menyelamatkan obyek hak tanggungan dari kerusakan yang berakibat menurunnya nilai jual, sehingga meskipun debitor dalam keadaan mampu membayar kreditnya, namun jika kurang dapat merawat atau melalaikan obyek hak tanggungan, yang sangat berkepentingan bagi kreditor untuk memperoleh kembali piutangnya manakala debitor di kemudian hari wanprestasi, maka sejak saat itu terjadi pengalihan kewenangan pengelolaan hak tanggungan dari pemberi hak tanggungan kepada penerima atau pemegang hak tanggungan.

Berdasarkan pembahasan di atas dapat dijelaskan bahwa dasar pemikiran ditetapkannya janji mengelola dalam UU No. 4 Tahun 1996 adalah bila kreditor berkepentingan atas obyek hak tanggungan untuk menjaga agar hak tanggungan nilainya tidak semakin menurun, maka pemegang hak tanggungan meminta agar ketika debitor wanprestasi diberi wewenang untuk mengelola hak tanggungan dengan persetujuan Ketua Pengadilan Negeri. Kewenangan kreditor untuk mengelola hak tanggungan tersebut bukan semata-mata untuk kepentingan dirinya dalam pengambilan pelunasan piutang, juga untuk kepentingan debitor yaitu memperoleh kelebihan atau sisa penjualan barang agunan setelah dikurangi untuk membayar utang-utangnya pada kreditor. Dalam

praktek, janji mengelola obyek hak tanggungan hampir tidak pernah ditemukan, mengingat itu dilaksanakan dalam dunia perbankan





BAB IV

PENUTUP

BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Pemegang obyek hak tanggungan mempunyai hak preferen yaitu hak untuk didahulukan dalam pelunasan utang atas obyek hak tanggungan. Obyek hak tanggungan menjadi kurang berfungsi bagi pemegang hak tanggungan jika debitor dapat melunasi utangnya. Namun jika debitor wanprestasi dan dengan pertimbangan obyek hak tanggungan dijual untuk melunasi utangnya, sehingga mengabaikan menjadi tidak terawat, maka harga menjadi menurun. Hal yang demikian sangat penting artinya bagi kreditor untuk mempertahankan agar kredit dibayar lunas dengan menjual lelang barang agunan. Untuk kepentingan kreditor dan debitor UU No. 4 Tahun 1996 mengatur pemberian janji mengelola kepada kreditor pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek hak tanggungan. Pengelolaan obyek hak tanggungan baru terjadi ketika debitor dinyatakan pailit dan harus dengan persetujuan Ketua Pengadilan Negeri dalam bentuk penetapan sesuai dengan ketentuan pasal 11 ayat (2) huruf c UU No. Tahun 1996.
- b. Pemberian kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek hak tanggungan dalam pelaksanaannya terdapat

hambatan-hambatan di antaranya bahwa perjanjian pemberian kewenangan mengelola barang agunan kepada kreditor harus dibuat dalam suatu akta pemberian hak tanggungan, baru mulai berlaku jika debitor wanprestasi dan harus dengan persetujuan Ketua Pengadilan Negeri. Hal ini tentunya memakan waktu, biaya dan tenaga yang tidak sedikit, karena untuk menentukan kapan debitor dinyatakan wanprestasi, kreditor harus terlebih dahulu melakukan penyelamatan kredit melalui penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan syarat kredit yang hanya menyangkut jadwal pembayaran dan/atau jangka waktunya, persyaratan kembali (*reconditioning*) yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat kredit, yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu dan/atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum kredit-kredit, dan penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan syarat-syarat kredit. Setelah melakukan penyelamatan kredit dan ternyata tidak berhasil baru meminta penetapan pada Ketua Pengadilan Negeri, yang tentunya juga memakan waktu dan biaya, serta berhubungan dengan janji mengelola obyek hak tanggungan tentunya juga memerlukan biaya.

2. Saran

- a. Hendaknya dalam Peraturan Pelaksanaannya juga dipikirkan pula mengenai pelaksanaan pengelolaan hak tanggungan, khususnya yang menyangkut ditetapkannya janji mengelola dalam UU No. 4 Tahun 1996, agar menjadi jelas hak-hak dan kewajiban pihak-pihak dan tidak merugikan masing-masing pihak.
- b. Hendaknya penyerahan janji mengelola kepada pemegang tidak perlu harus menunggu debitor dinyatakan pailit, melainkan jika debitor melalaikan kewajiban untuk memelihara obyek hak tanggungan, agar obyek hak tanggungan tetap terpelihara.





DAFTAR BACAAN

DAFTAR BACAAN

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- Mariam Darus Badruzaman, *Bab-bab tentang Credietverband, Gadai, Fiducia*, Alumni, Bandung, 1987.
- Moch. Isnaeni,, *Hipotek Pesawat Udara Di Indonesia*, CV Dharma Muda, Surabaya, 1999.
- Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung 1996.
- Qirom Syamsudin Meliala, *Hukum Perdata tentang Perjanjian-perjanjian tertentu*, Liberty, Yogyakarta, 1989.
- Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001.
- Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1989.
- Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II*, Citra Aditya bakti, Bandung, 1999.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 1991.
- Sudargo Gautama, *Komentor Atas UU No. 4 Tahun 1996*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980.
- Surojo Wignjodipuro, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*, Gunung Agung, Jakarta, 1984.

Sutan Remy Sjahdaeni, *Hak Tanggungan, sas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan, Alumni, Bandung, 1999.*

Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian, Bale Bandung, Jakarta, 1986.*

