

SECURITIES - LAW & LEGISLATION

TESIS

kk
THB 04/02
Pra
e

EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN DI LINGKUNGAN BANK MILIK PEMERINTAH



MILIK
PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA

MARHAENTO JUDIA PRATIDINA

**PROGRAM MAGISTER HUKUM BISNIS
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA**

2002

**EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN
DI LINGKUNGAN BANK MILIK PEMERINTAH**

TESIS

DIAJUKAN UNTUK MEMPEROLEH GELAR MAGISTER HUKUM

DALAM PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM

MINAT STUDI HUKUM BISNIS

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Oleh :

MARHAENTO JUDIA PRATIDINA

NIM : 030010027 M

**PROGRAM MAGISTER HUKUM BISNIS
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA**

SURABAYA

2002

iii

Lembar Pengesahan

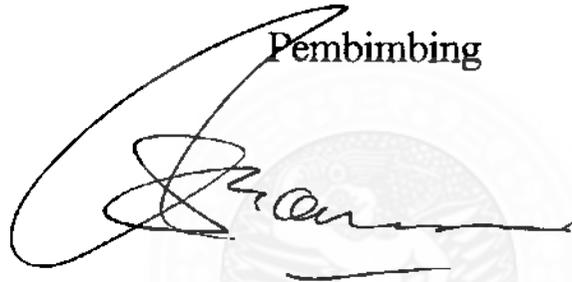
TESIS INI TELAH DISETUJUI

PADA TANGGAL

2 MEI 2002

Oleh

Pembimbing



PROF. DR. M. ISNAENI, SH., MS.

NIP. 130 604 270

Mengetahui

Ketua Program Studi Magister Hukum



DR. ABDOEL RASJID, SH., LL.M.

NIP. 130 350 732

Tesis ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan Panitia Penguji

Pada tanggal 14 Mei 2002

PANITIA PENGUJI TESIS

Ketua : Yohanes Sogar Simamora, SH., M.Hum.

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

2. Agus Yudha Hernoko, SH., MH.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, atas perkenan Allah SWT, akhirnya tesis berjudul “Eksekusi Obyek Hak Tanggungan di Lingkungan Bank Milik Pemerintah” dapat diselesaikan. Tuntasnya tesis ini berarti menyempurnakan kewajiban akademik yang dipersyaratkan untuk mendapat gelar Magister Hukum Bisnis di Universitas Airlangga.

Oleh karena itu, atas selesainya tesis ini, saya ucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. M. Isnaeni, SH., MS., selaku pembimbing atas segala bantuan bahan dan ilmu pengetahuan serta kesediaan membimbing dan memotivasi saya untuk menyempurnakan tesis ini.
2. Bapak penguji yang terdiri dari Bapak Yohanes Sogar Simamora, SH., M.Hum., selaku Ketua Penguji, Bapak Prof. DR. M. Isnaeni, SH., MS., dan Bapak Agus Yudha Hernoko, SH., MH., selaku Anggota Penguji, atas kesediaan menjadi panitia pengujui tesis ini.
3. Bapak Dr. Abdoel Rasjid, SH., LL.M., selaku ketua program studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
4. Bapak-bapak dan Ibu-ibu dosen serta karyawan Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang amat membantu kelancaran perkuliahan dan tugas akademik saya.

Tesis ini juga didedikasikan untuk istriku, Yunita Dian Palupi, SH dan putriku tercinta Belinda Safa Azzahra atas segala bantuan doa, perhatian dan pengertian

hingga paripurnanya tugas belajar guna menyelesaikan studi Magister Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Airlangga ini. Jasa baik dari berbagai pihak yang tidak mungkin saya lupakan, yang mungkin kelak akan kubungkus dan kubawa sampai lubang matiku, hanya Allah semata-mata yang akan membalasnya.

Akhirnya tiada gading yang tak retak, segala tegur sapa, kritik dan saran demi perbaikan tesis ini akan saya terima dengan senang hati.

Surabaya, Mei 2002

Penulis,

MARHAENTO JP

DAFTAR ISI

| | |
|---|-----------|
| Sampul Depan | i |
| Sampul Dalam..... | ii |
| Prasyarat Gelar..... | iii |
| Lembar Pengesahan | iv |
| Penetapan Panitia..... | v |
| Kata Pengantar | vi |
| DAFTAR ISI | viii |
| | |
| BAB I : PENDAHULUAN | 1 |
| 1. Latar Belakang Masalah dan Rumusannya | 1 |
| 2. Tujuan dan Manfaat Penelitian | 13 |
| 3. Kajian Pustaka | 15 |
| 4. Metode Penelitian | 21 |
| 5. Sistematika Penulisan | 23 |
| | |
| BAB II : KEWENANGAN PUPN DALAM MENGATASI KREDIT MACET YANG DIJAMIN DENGAN HAK TANGGUNGAN | 25 |
| 1. Kelembagaan, Kewenangan, dan Badan Pelaksana Tugas PUPN | 25 |

| | |
|---|-----------|
| 2. Pernyataan Bersama Sebagai Produk Hukum PUPN | 32 |
| 3. Paksa Badan (Lifsdwang) terhadap Debitur Macet Bank Milik Pemerintah... | 37 |
| 4. Pelaksanaan Eksekusi Obyek Hak Tanggungan | 41 |
| | |
| BAB III : KENDALA YURIDIS EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN . | |
| OLEH PUPN | 48 |
| 1. Penundaan / Pembatalan Rencana Lelang Eksekusi PUPN Berdasarkan Putusan Badan Peradilan | 49 |
| 2. Pemenang Lelang Tidak Segera Mendapatkan Haknya | 57 |
| 3. Penentuan Harga Limit Lelang Obyek Hak Tanggungan..... | 61 |
| BAB IV : PENUTUP | 68 |
| 1. Kesimpulan | 68 |
| 2. Saran | 71 |
| DAFTAR BACAAN | 73 |

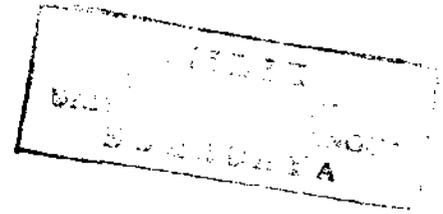


BAB I

PENDAHULUAN

BAB I

PENDAHULUAN



1. Latar Belakang Masalah dan Rumusannya

Pembangunan nasional merupakan usaha peningkatan kualitas manusia, dan masyarakat Indonesia yang dilakukan secara berkelanjutan, berlandaskan kemampuan nasional, dengan memanfaatkan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi serta memperhatikan tantangan perkembangan global. Dalam pelaksanaannya mengacu kepada kepribadian bangsa dan nilai luhur yang universal untuk mewujudkan kehidupan bangsa yang berdaulat, mandiri, berkeadilan, sejahtera, maju, dan kukuh kekuatan moral dan etikanya. Pembangunan yang terpusat dan tidak merata yang dilaksanakan selama ini ternyata hanya mengutamakan pertumbuhan ekonomi serta tidak diimbangi kehidupan sosial, politik, ekonomi yang demokratis dan berkeadilan. Fundamental pembangunan ekonomi yang rapuh, penyelenggaraan negara yang sangat birokratis dan cenderung korup, serta tidak demokratis telah menyebabkan krisis moneter dan ekonomi, yang nyaris berlanjut dengan krisis moral yang memprihatinkan. Hal tersebut kemudian menjadi penyebab timbulnya krisis nasional yang berkepanjangan, telah membahayakan persatuan dan kesatuan, mengancam kelangsungan kehidupan bangsa dan negara. Karena itu, reformasi di segala bidang dilakukan untuk bangkit kembali dan memperteguh kepercayaan diri atas kemampuannya dan melakukan langkah-langkah

penyelamatan, pemulihan, pemantapan, dan pengembangan paradigma baru Indonesia masa depan yang berwawasan kelautan dalam rangka mewujudkan cita-cita proklamasi Kemerdekaan 17 Agustus 1945. Hal tersebut tertuang dalam Dasar Pemikiran TAP MPR No. IV/MPR/1999 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara Tahun 1999-2004.

Upaya pemerintah Indonesia untuk mewujudkan kesejahteraan rakyatnya saat ini menghadapi perkembangan perekonomian dunia yang bergerak demikian pesat dan kompetitif, sebagai dampak dari globalisasi perekonomian dunia. Keadaan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, akan mempengaruhi perkembangan perekonomian Indonesia. Untuk mengantisipasinya maka strategi yang harus ditempuh bangsa Indonesia adalah mempercepat pembangunan nasional di segala sektor. Bahwa krisis multi dimensi yang melanda bangsa Indonesia tersebut, perlu segera diatasi melalui reformasi di segala bidang, sehingga memungkinkan bangsa Indonesia bangkit kembali dan memperkuat kepercayaan diri atas kemampuannya. Langkah dan upaya penyelamatan untuk mengatasi krisis moneter telah dilakukan pemerintah Indonesia antara lain melalui kerjasama dengan lembaga-lembaga keuangan Internasional seperti IMF (*International Monetary Fund*), Bank Dunia (*World Bank*) serta ADB (*Asian Development Bank*). Berbagai paket kebijaksanaan telah dikeluarkan untuk mencari solusi dalam rangka mengembalikan kepercayaan masyarakat, dunia usaha, maupun investor terhadap stabilitas moneter Indonesia, termasuk anjuran IMF sebagai hasil kesepakatan (*letter of intent*) dengan pemerintah Indonesia untuk melakukan reformasi ekonomi dan hukum telah mulai dilaksanakan.

Peran Pemerintah dalam menggerakkan perekonomian terutama penyediaan infrastruktur yang membutuhkan biaya besar diharapkan masih dapat berlanjut. Peran tersebut diwujudkan antara lain melalui Badan Usaha Milik Negara (BUMN)/Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), misalnya Bank -bank Milik Pemerintah yang berfungsi sebagai mediasi antara pemilik dana dan dunia usaha, masih cukup dominan dalam menyediakan pembiayaan pembangunan baik untuk program Pemerintah dalam membantu sektor usaha kecil dan menengah maupun pembiayaan komersial swasta pada umumnya. Pembiayaan pembangunan dimaksud mempunyai risiko bisnis, yaitu kemacetan dalam pengembaliannya. Selain itu siklus perekonomian yang selalu mengalami konjungtur, yaitu adanya masa pertumbuhan, *booming*, resesi, dan bahkan krisis ekonomi, turut memperbesar risiko kemacetan usaha. Dampaknya akan berimbas terhadap sektor riil. Kondisi demikian dapat mengancam kelangsungan pembangunan nasional. Oleh karena pentingnya peran bank-bank milik Pemerintah sebagai penyedia dana dan BUMN/BUMD lainnya sebagai motor penggerak perekonomian, serta pelaksana proyek-proyek perintis maka diperlukan adanya pengelolaan keuangan negara yang mampu, profesional, dan bertanggung jawab. Piutang Negara sebagai bagian dari keuangan negara harus dikelola secara cepat, efektif dan efisien. Dengan demikian kemacetan likuiditas dana Pemerintah dapat teratasi secara optimal. Selain itu perlindungan dana masyarakat dan fungsi pemerataan yang diamanatkan kepada BUMN/BUMD dapat terjaga.

Pasal 8 Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan jo. Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut Undang-undang Perbankan) ditegaskan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syari'ah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. Hal yang utama dalam memberikan kredit adalah "keyakinan" bank sebagai kreditor terhadap debitur. Didalam penjelasan pasal 8 tersebut menyatakan bahwa kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syari'ah yang diberikan oleh Bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya Bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syari'ah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor yang harus diperhatikan oleh Bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, Bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari Nasabah debitur. Mengingat bahwa agunan sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan Nasabah debitur mengembalikan utangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai

dengan kredit yang bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan agunan tambahan. Disamping itu, Bank dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syari'ah harus pula memperhatikan hasil Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) bagi perusahaan yang berskala besar dan atau beresiko agar proyek yang dibiayai tetap menjaga kelestarian lingkungan.

Dalam kaitan ini bahwa agunan merupakan salah satu unsur saja dalam pemberian kredit guna memperkecil risiko dalam menyalurkan kredit, karena pada prinsipnya, tidak selalu suatu penyaluran kredit harus adanya agunan atau barang jaminan (*collateral*), sebab jenis usaha dan peluang bisnis yang dimiliki debitur pada dasarnya sudah merupakan jaminan terhadap prospek usaha itu sendiri atau dengan kata lain apabila unsur-unsur yang ada telah dapat meyakinkan kreditor atas kemampuan debitur maka jaminan cukup hanya berupa jaminan pokok saja dan bank tidak wajib meminta jaminan tambahan.¹ Faktor-faktor penilaian terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari debitur merupakan satu kesatuan analisa yang tidak dapat dipisahkan satu sama lain dan saling mengisi atau melengkapi dalam menganalisis permohonan suatu kredit. Oleh karena itu dapat dikatakan, bahwa peranan

¹ Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2000, h. 1

dari masing-masing faktor tersebut dapat bergerak dari 0 – 100 persen, sehingga mungkin saja dalam varian-varian tertentu, peranan dari salah satu faktor menjadi sangat minim atau sebaliknya sangat dominan.

Peranan faktor jaminan dalam analisa sesuatu permintaan kredit pada akhirnya meniadakan atau setidaknya mengurangi “risiko” yang mungkin dapat timbul dengan tidak dibayarnya kembali kredit yang diberikan (untuk sebagian ataupun seluruhnya) atau tidak dibayar sebagaimana mestinya (tidak tepat pada waktunya). Karenanya dapat disimpulkan secara umum, bahwa lebih besar atau dominannya peranan suatu jaminan, lebih besar pula risiko yang mungkin dialami dalam pemberian kredit tersebut bila ditinjau dari kesatuan analisa. Dengan demikian, agunan kredit tetap sangat besar perannya dalam pengembalian kredit macet terutama apabila cara-cara lain yang ditempuh tidak berhasil. Menurut hemat saya sudah sewajarnya apabila Bank tidak memberikan kredit kepada siapapun tanpa jaminan, dengan demikian setiap pemberian kredit harus ada jaminan yang diserahkan oleh Penerima Kredit kepada Bank. Dalam menerima barang sebagai jaminan kredit, Bank memegang prinsip bahwa jaminan kredit tersebut harus mempunyai nilai hasil guna yang setinggi-tingginya dalam arti bahwa hak atas barang tersebut langsung dapat diikat oleh Bank sebagai kreditor preferent, sehingga dalam waktu singkat jaminan kredit yang diterima itu dapat dikonversikan ke dalam bentuk uang untuk menyelesaikan kredit apabila dianggap perlu oleh Bank.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek yang masih berlaku atas dasar Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945, untuk selanjutnya disebut BW) yaitu pasal 1131 BW diletakkan asas umum hak seorang kreditur terhadap debiturnya, ditentukan bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

Jadi hak-hak tagihan seorang kreditur pertama dijamin dengan semua barang-barang debitur yang sudah ada, artinya yang sudah ada pada saat hutang dibuat; kedua dijamin dengan semua barang yang akan ada, disini berarti barang-barang yang pada saat pembuatan hutang belum menjadi kepunyaan debitur, tetapi kemudian menjadi miliknya. Dengan perkataan lain hak kreditur meliputi barang-barang yang akan menjadi milik debitur, asal kemudian benar-benar menjadi miliknya. Ketiga, dijamin baik dengan barang bergerak maupun tidak bergerak. Ini menunjukkan, bahwa piutang debitur menindih pada seluruh harta debitur tanpa kecuali.² Selanjutnya pasal 1132 BW menegaskan bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi

² Satrio, J, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, h. 4

menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara pada berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Perjanjian kredit sebagai suatu perikatan sebenarnya oleh undang-undang juga sudah dijamin dengan harta benda debitor seperti yang diatur pasal 1131 BW. Namun andaikata debitor tak memenuhi janjinya, maka harta itulah yang akan dimintakan oleh kreditor kepada hakim untuk dijual lelang dan hasilnya dipergunakan untuk melunasi utang.³ Dalam praktek sulit sekali diketahui apakah kekayaan seorang debitor pada saat penagihan oleh kreditor masih mencukupi untuk membayar semua hutang-hutangnya. Oleh karena itu sangat penting bagi kreditor untuk mendapat kepastian atas hal tersebut dan bila dapat sejak pinjaman itu diberikan. Dengan demikian dapat terjadi bahwa, apabila pendapatan penjualan harta benda si debitor itu hanya cukup saja untuk membayar utang-utangnya kepada para kreditor yang oleh undang-undang diberikan kedudukan istimewa (preferensi) tersebut, maka kreditor-kreditor lainnya sudah tidak menerima apa-apa lagi. Pasal 1133 BW menjelaskan tentang siapa-siapa yang oleh undang-undang diberikan kedudukan istimewa itu, yaitu orang-orang berpiutang yang mempunyai hak istimewa, orang-orang pemegang Gadai, orang-orang pemegang Hipotik (sekarang disebut Hak Tanggungan).⁴ Kepastian akan hak memberi tanggungan kepada kreditor yang bersifat mendahului atau kedudukan yang lebih menguntungkan ini dapat timbul hanya dalam hubungan dan sebagai tambahan dari perjanjian pokoknya. Menurut

³ Moch. Isnaeni, *Hipotek Pesawat Udara di Indonesia*, Dharma Muda, Surabaya, 1996, h. 51-52

⁴ Subekti, R, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, h. 12

hukum, semua perjanjian jaminan hutang merupakan perjanjian yang *accessoir*.⁵ Oleh karena itu untuk memperoleh jaminan dalam arti dan dengan peranan sebagaimana diutarakan di atas, oleh undang-undang ditetapkan pula persyaratannya yaitu dengan mengatur macam-macam bentuk dan cara pengikatannya. Secara sederhana dapat disebutkan macam pengikatan yaitu untuk benda bergerak diikat dengan gadai atau fidusia, sedangkan benda tidak bergerak dengan Hak Tanggungan. Dalam praktek perkreditan di Indonesia, agunan berupa benda tidak bergerak atau jaminan kebendaan berupa tanah, merupakan agunan yang paling diminati, hal ini suatu hal yang wajar, karena secara ekonomis, harga tanah dari waktu ke waktu bernilai tinggi.⁶ Bahkan kentara kalau dari waktu ke waktu tanah itu mempunyai nilai tambah yang terus meningkat.⁷ Dilihat dari pihaknya Bank-bank sendiri ternyata dalam pemberian kredit mereka lebih menyukai benda-benda tidak bergerak sebagai jaminan terutama hak atas tanah dengan rumah/bangunan di atasnya, tanah saja atau rumah saja. Dengan pertimbangan karena jaminan benda-benda tidak bergerak lebih menguntungkan dari benda-benda bergerak karena : pertama, nilai barang jaminan jarang sekali mengalami penurunan, kedua, pemilihan benda-benda tetap mempunyai landasan hukum yang kuat, ketiga, keadaan barang jaminan jarang mengalami perubahan, dan keempat, risiko perubahan nilai dan kemungkinan kerusakan barang jaminan ringan.⁸

⁵ Fuady, Munir, *Jaminan Fidusia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h. 19

⁶ Habib Adjie, *op. cit.*, h. 2

⁷ Moch. Isnaini, *op. cit.*, h. 67

⁸ Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Perdata : Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, 1981, h.68

Bertitik tolak dari kenyataan tersebut, sejak diberlakukannya Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA), Hukum Agraria kita telah mengalami perubahan yang fundamental di dalam hukum tanah di Indonesia, dari hukum kolonial yang bersifat pluralistis menuju hukum nasional yang berlaku secara unifikasi. Sebelumnya terdapat hukum tanah yang bersumber pada hukum Adat yang akhirnya diganti dengan hukum tanah yang diatur dalam Undang-undang tersebut.

Dalam pasal 51 UUPA, sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga *hypotheek* dan *Credietverband* sebagaimana diatur dalam BW. Setelah melalui perjalanan waktu yang cukup panjang, yaitu hampir 35 tahun, akhirnya lahir juga Undang-undang sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 51 tersebut, yaitu dengan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut UUHT). Dengan diundangkannya UUHT tersebut, sebagaimana disebutkan dalam konsideran "Menimbang" huruf e, maka tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satunya lembaga Hak Jaminan Atas Tanah.⁹

Sesuai dengan substansi Pasal 29 UUHT, dinyatakan bahwa dengan berlakunya Undang-undang ini, ketentuan mengenai *Credietverband* sebagaimana tersebut dalam *Staatblad* 1908-542 jo. *Staatblad* 1909-586 dan *Staatblad* 1909-584 sebagai yang telah

⁹ Habib Adjie, op. cit., h. 3

diubah dengan *Staadblad 1937-190* jo. *Staatblad 1937-191* dan ketentuan mengenai *hypotheek* sebagaimana tersebut dalam Buku II BW sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Hak Tanggungan pada dasarnya mempunyai ciri-ciri : memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya; selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada; memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan; mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.¹⁰

Apabila dalam perjalanan kredit yang diberikan oleh kreditur terdapat kegagalan dari pihak debitur dalam memenuhi kewajibannya, maka pihak kreditur dalam praktek tidak langsung mengeksekusi jaminan yang diberikan. Pertama-tama tentunya diusahakan dicari jalan keluarnya dengan cara penyelamatan kredit misalnya penjadualan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*). Apabila penyelamatan kredit tersebut tidak dapat dilakukan atau tidak berhasil menyelamatkan kredit yang ada, maka kreditur selanjutnya mengajukan somasi terlebih dahulu dan pada akhirnya melakukan eksekusi jaminan sebagai jalan terakhir untuk menyelamatkan kredit yang telah diberikan. Khusus untuk jaminan hak atas tanah, pasal 26 UUHT mengatur bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam pasal 14, peraturan

¹⁰ Penjelasan Umum Undang-undang Hak Tanggungan angka 3

mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

Selanjutnya dalam penjelasan pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut diatas yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*, Staatsblad 1941-44, untuk selanjutnya disebut HIR) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*, Staatblad 1927-227, untuk selanjutnya disebut RBg). Ketentuan dalam pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa *grosse acte Hypotheek* yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya *hypotheek*, dalam hal Hak Tanggungan adalah sertifikat Hak Tanggungan. Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada, adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi *hypotheek* atas tanah yang disebutkan di atas. Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9 UUHT, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Di samping ketentuan eksekusi tersebut, khusus untuk Bank Milik Pemerintah ada ketentuan lain yaitu kewajiban Bank Milik Pemerintah untuk menyerahkan

penyelesaian kredit macetnya kepada Panitia Urusan Piutang Negara (untuk selanjutnya disebut PUPN). Adanya penyerahan kredit macet ini kepada PUPN seringkali menimbulkan sengketa dengan pihak debitur, mengingat lembaga ini lebih condong berpihak kepada bank milik pemerintah dalam pelaksanaan eksekusi dan penyelesaian kredit macet. Disamping persoalan tersebut, dalam praktek perbankan sehari-hari, khususnya eksekusi jaminan hak atas tanah yang dilakukan oleh Bank Milik Pemerintah, seringkali dijumpai permasalahan-permasalahan eksekusi dengan kata lain eksekusi tidak selalu berjalan lancar. Seringkali ditemui kendala-kendala yang dapat menghambat kelancaran eksekusi. Hambatan-hambatan tersebut bisa berasal dari Pihak Ketiga maupun dari debitur sendiri.

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah di atas, maka yang menjadi pokok masalah dalam tesis ini adalah bagaimana pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan di lingkungan Bank Milik Pemerintah. Dalam rangka membahas pokok masalah tersebut dapat dirinci ke dalam sub masalah sebagai berikut :

- a. Kewenangan PUPN dalam mengatasi kredit macet yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
- b. Kendala eksekusi obyek Hak Tanggungan di lingkungan Bank Milik Pemerintah.

2. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Penelitian ini dimaksudkan untuk mengkaji perkembangan hukum jaminan, khususnya mengenai eksekusi obyek Hak Tanggungan di lingkungan Bank Milik

Pemerintah. Sebagaimana diketahui pada saat ini perkembangan hukum benda nasional dan hukum jaminan yang masih bersifat parsial. Kelahiran UUHT diharapkan mampu mewujudkan sosok aturan hukum yang antisipatif, handal dan dinamis dalam menunjang aktivitas perkreditan, namun dengan tetap memperhatikan harmonisasi dan sinkronisasi dengan azas-azas yang melandasinya. Lebih lanjut kehadiran UUHT benar-benar mampu berperan serta di dalam memacu perkembangan perekonomian nasional, terutama kebutuhan praktek perbankan di bidang perkreditan.

Di samping tujuan umum, penelitian ini juga mempunyai tujuan khusus yaitu untuk mengetahui upaya perbankan dalam menerapkan kebijakan perkreditan khususnya dalam eksekusi jaminan hak atas tanah, sebagai manifestasi dari pelaksanaan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) dalam mewujudkan iklim perbankan yang sehat dan profesional. Disamping itu penelitian ini juga untuk mengkaji beberapa ketentuan UUHT dan Undang-undang No. 49 Prp tahun 1960 tentang PUPN (selanjutnya disebut UU PUPN) dalam memberikan kontribusi bagi kegiatan perkreditan yang dilakukan dunia perbankan, khususnya jaminan yang obyeknya hak atas tanah, yang pada akhirnya apabila ketentuan-ketentuan dalam UUHT mampu mendukung kebutuhan praktek perbankan di bidang perkreditan akan berkorelasi terhadap keberhasilan dan kelangsungan pertumbuhan ekonomi nasional.

3. Kajian Pustaka

Pasal 1 angka 11 UU Perbankan menegaskan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Dari rumusan tersebut dapat diketahui, bahwa kredit itu merupakan perjanjian pinjam meminjam uang antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur. Dalam perjanjian ini bank sebagai pemberi kredit percaya terhadap nasabahnya dalam jangka waktu yang disepakatinya akan dikembalikan (dibayar) lunas. Tenggang waktu antara pemberian dan penerimaan kembali prestasi ini menurut Mgs. Edy Putra Tje'Aman, merupakan suatu hal yang abstrak, yang sukar diraba, karena masa antara pemberian dan penerimaan prestasi tersebut dapat berjalan dalam beberapa bulan, tetapi dapat pula berjalan beberapa tahun.¹¹

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, yaitu diantaranya bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis, bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat dan akan membawa kerugian, bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual beli saham, atau memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit (*legal*

lending limit).¹² Dalam rangka mengimplementasikan prinsip kehati-hatian bank (*principle of prudential bank*), maka hampir setiap pinjaman selalu meminta agunan atau jaminan dari debitur. Hal ini dapat dipahami, karena jika suatu kredit dilepas tanpa agunan maka memiliki risiko yang sangat besar, dan jika proyek atau bidang usaha yang dibiayai mengalami kegagalan atau kerugian dan debitur tidak mampu lagi untuk membayarnya, maka pihak bank atau kreditor akan dirugikan dan kredit akan macet.¹³ Agunan kredit merupakan jaminan tambahan yang diperlukan dalam hal pemberian fasilitas kredit. Hal demikian sesuai dengan pengertian agunan yang termuat dalam pasal 1 angka 23 UU Perbankan, yaitu bahwa agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Dengan kedudukannya sebagai jaminan tambahan maka bentuk agunan menurut penjelasan UU Perbankan dapat berupa :

“...barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat juga digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan agunan tambahan”.

Dalam hal pemberian fasilitas kredit ini pada prakteknya agunan malahan lebih dominan atau diutamakan, sehingga sebenarnya agunan lebih dipentingkan daripada hanya sekedar jaminan yang berupa keyakinan atas kemampuan debitur untuk melunasi

¹¹ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis (Edisi Revisi)*, Djambatan, Jakarta, 1997, h.44

¹² Muhammad Djunhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h.393

¹³ Habib Adjie, op. cit., h. 2

hutangnya. Hal demikian sangatlah berdasar karena jaminan merupakan hal yang abstrak, dimana penilaiannya sangatlah subyektif, berbeda dengan agunan yang jelas sehingga dengan obyektif dan secara ekonomi pula apabila terjadi suatu wanprestasi dari debitur atau adanya kredit yang bermasalah maka bank dengan segera dapat mengkonversikannya kepada sejumlah uang yang lebih likuid.¹⁴ Walaupun demikian, dalam praktek perbankan sehari-hari, pelaksanaan eksekusi agunan tidak semudah yang dibayangkan. Banyak faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan eksekusi. Faktor ekonomi global pun ikut memberi andil merosotnya usaha perbankan nasional.

Saat ini peranan perbankan nasional perlu ditingkatkan sesuai dengan fungsinya dalam menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat dengan lebih memperhatikan pembiayaan kegiatan sektor perekonomian nasional dengan prioritas kepada koperasi, pengusaha kecil dan menengah, serta berbagai lapisan masyarakat tanpa diskriminasi sehingga akan memperkuat struktur perekonomian nasional. Demikian pula Bank perlu memberikan perhatian yang lebih besar dalam meningkatkan kinerja perekonomian di wilayah kerja tiap-tiap kantor. Bank-bank umum yang dimiliki Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau lebih populer disebut Bank Milik Pemerintah ternyata harus mengikuti program rekapitalisasi permodalan. Harus ikutnya Bank Milik Pemerintah ini tak lain karena kondisi permodalan yang semakin hari semakin minus yang dipicu oleh *negative spread* dan kredit macet yang terjadi selama krisis berlangsung. Kondisi ini

¹⁴ Muhammad Djumhana, op. cit., h. 397

tentu sangat mengkhawatirkan apalagi fungsi intermediasi bank-bank menjadi mandek, khususnya Bank Milik Pemerintah yang menguasai perkreditan nasional.

Persoalan-persoalan perbankan, khususnya Bank Milik Pemerintah selama masa krisis tak bisa dihindarkan pada hal-hal seperti berikut : *non performing loan*, *negative spread*, pelampauan Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK), *Net Open Position* (NOP), dan *Capital Adequacy Ratio* (CAR). Kondisi tersebut memaksa Bank Milik Pemerintah ke lembah yang *insolvent* dan sulit untuk diselesaikan secara internal perbankan. Di satu sisi untuk menutup Bank Milik Pemerintah rasanya tidak mungkin karena selain memegang kepercayaan negara, secara matematika pun ongkosnya lebih besar karena dana masyarakatnya juga lebih besar dibandingkan biaya rekapitalisasi itu sendiri. Jika program rekapitalisasi selesai berarti fungsi intermediasi Bank Milik Pemerintah kembali pulih, dan dengan sendirinya ekspansi kredit akan bergulir menggantikan kebijakan *zero growth*. Kebijakan ekspansi kredit memang sangat dinantikan bukan saja oleh Bank Milik Pemerintah itu sendiri melainkan juga oleh kalangan usahawan yang bergerak di sektor riil. Momentum penyaluran kredit pun sangat tepat ketika era suku bunga tinggi telah lewat. Industri perbankan pasca rekapitalisasi masih dihadapkan kepada banyak soal. Bahkan jika tidak diatasi dengan baik akan memukul balik industri perbankan yang sudah banyak menghabiskan dana triliunan rupiah untuk pemulihan. Seperti diketahui, pemulihan perbankan telah menghabiskan obligasi pemerintah sebesar Rp. 650 triliun dan Rp. 429,3 triliun dari itu digunakan untuk merekapitalisasi perbankan. Hasilnya sampai saat ini, perbankan belum

mampu menjadi lembaga intermediasi yang diharapkan oleh banyak kalangan, termasuk pemerintah dan perbankan sendiri.¹⁵

Saat ini, ada empat isu penting dalam industri perbankan. Pertama, adalah kemungkinan terjadinya rekapitalisasi kedua, sebagai akibat *negative net interest margin* yang dipicu oleh kebijakan uang ketat. Kedua, rendahnya kemampuan bank-bank untuk memberikan kredit yang tercermin dari rendahnya *loan to deposit ratio* (LDR). Ketiga, tekanan terhadap *capital adequacy ratio* (CAR) 8 persen. Keempat, ancaman *non performing loan* (NPL) yang diperkirakan masih lebih besar dari angka 5 persen yang menjadi sasaran. Besarnya NPL ini diyakini sebagai dampak buruk dari naiknya suku bunga dan ketidakpastian usaha akibat banyak hal yang mempengaruhi memburuknya kolektibilitas kredit.¹⁶ Kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi jaminan adalah satu soal yang sama beratnya dengan masalah ketidakpastian berusaha. Bahkan, hukum benar-benar seperti hal yang tidak pasti. Juga, faktor otonomi daerah yang sulit untuk dikendalikan, karena semangat memungut jauh lebih besar dibandingkan semangat membangun daerah. Belum lagi soal tekanan APBN dan buruknya restrukturisasi perusahaan menjadi catatan sendiri dan dengan agenda sendiri.

Sampai saat ini belum ada peraturan perundang-undangan yang khusus mengatur tentang Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana disinggung oleh pasal 26 UUHT. Untuk mengisi kekosongan hukum, saat ini masih dipakai ketentuan mengenai eksekusi *hypotheek* yang diatur dalam pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg. Demikian juga

¹⁵ Bank & Manajemen, Edisi Juli – Agustus 2001 No. 61, h. 3

ketentuan mengenai kewajiban penyerahan kredit macet Bank Milik Pemerintah kepada PUPN masih menggunakan ketentuan lama yaitu Undang-undang No. 49/Prp/1960. Ketentuan-ketentuan lama yang masih dipakai tersebut belum banyak memberikan kepastian hukum yang menyeluruh terhadap sektor perbankan utamanya dalam pelaksanaan eksekusi jaminan hak atas tanah. Rancangan Undang-undang Perkreditan dan Rancangan Undang-undang PUPN belum juga diselesaikan oleh lembaga legislatif. Walaupun demikian, pelaksanaan eksekusi jaminan hak atas tanah tidak dapat ditunda pelaksanaannya, mengingat situasi global saat ini cenderung belum dapat menyelesaikan kredit macet secara signifikan. Oleh karena itu, bagaimanapun juga pihak perbankan selaku kreditur dalam pelaksanaan eksekusi tetap harus mengacu kepada perundang-undangan yang berlaku. Pembinaan hukum terhadap bidang hukum jaminan adalah sebagai konsekwensi logis dan merupakan perwujudan tanggung jawab dari pembinaan hukum mengimbangi lajunya kegiatan-kegiatan dalam bidang perdagangan, perindustrian, perseroan, pengangkutan dan kegiatan-kegiatan dalam proyek pembangunan.¹⁷ Menurut M. Yahya Harahap, terkadang timbul sikap tidak mau tahu kewenangan instansi lain. Sikap acuh tak acuh terhadap PUPN, misalnya sering diperlihatkan sementara hakim Pengadilan Negeri. Sementara kalangan hakim menganggap PUPN sebagai "saingan". Demikian pula sebaliknya, sehingga seolah-olah terjadi sikap "kompetitif". Terlampau banyak kasus yang bicara tentang tabrakan diantara

¹⁶ Ibid

¹⁷ Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980, h. 1

pengadilan dan PUPN. Tidak percaya, silakan kumpulkan data tentang sita eksekusi. Berapa banyak kasus sita yang saling tindih terhadap suatu barang pada waktu yang bersamaan. Padahal sesuai dengan prinsip sita, tidak boleh diletakkan sita bertindak terhadap satu barang dalam waktu yang bersamaan. Sering terjadi dalam kenyataan, suatu barang yang telah disita Pengadilan Negeri disita eksekusi lagi oleh PUPN. Sebaliknya, berapa banyak kasus barang yang telah disita eksekusi PUPN, masih disita lagi oleh Pengadilan Negeri.¹⁸ Yang tak kalah penting lagi untuk dibahas, pandangan bank swasta terhadap bank milik pemerintah dengan adanya ketentuan UU PUPN. Ketentuan tersebut menimbulkan kecemburuan atau diskriminasi dalam penyelesaian kredit macet antara Bank Milik Pemerintah dan Bank Swasta.

4. Metode Penelitian

a. Pendekatan Masalah

Penelitian ini tergolong sebagai penelitian normatif. Pendekatan masalah yang digunakan untuk mengkaji penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pemilihan pendekatan ini mengingat terhadap permasalahan penelitian ini bersumber pada materi perundang-undangan, teori-teori, konsep-konsep, serta doktrin yang berhubungan dengan masalah hukum benda, hukum pertanahan, hukum jaminan, hukum perbankan dan hukum perkreditan. Kajian ini selanjutnya dipergunakan untuk menelaah keberadaan lembaga jaminan Hak Tanggungan yang

¹⁸ Harahap, M. Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia Pustaka

dihubungkan dengan peranannya dalam turut memacu pertumbuhan usaha pelaku ekonomi melalui kebijakan perkreditan yang sehat. Beranjak dari pendekatan ini selanjutnya akan dikaitkan dengan upaya perwujudan lembaga jaminan Hak Tanggungan yang antisipatif, handal, dan dinamis, yang mampu memberikan daya dukung serta kemantapan perekonomian nasional menghadapi era pasar bebas. Sasaran lebih lanjut, bagaimana lembaga jaminan Hak Tanggungan mampu berperan di dalam menopang kebutuhan pelaku ekonomi, khususnya dalam memacu aktifitas perkreditan perbankan nasional.

b. Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang dipergunakan dalam kajian penelitian ini meliputi Bahan hukum primer, yaitu meliputi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hukum benda, hukum pertanahan, hukum jaminan, hukum perbankan dan hukum perkreditan. Di samping itu Bahan hukum sekunder, yaitu meliputi buku literatur, teksbook, doktrin, jurnal, majalah, maupun media surat kabar yang memuat materi yang relevan dengan bidang kajian ini.

c. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Bahan hukum baik primer maupun sekunder yang diperoleh akan diinventarisasi dan diidentifikasi untuk selanjutnya dipergunakan dalam menganalisis permasalahan yang

Utama, Jakarta, 1995, h. 337

berhubungan dengan kajian penelitian ini. Dalam melakukan inventarisasi serta identifikasi bahan hukum dipergunakan sistem kartu (*card system*) yang penatalaksanaannya dilakukan dengan secara kritis, logis, dan sistematis. Dengan langkah-langkah demikian diharapkan akan lebih mempermudah alur penyelesaian penelitian ini. Setelah melalui tahapan-tahapan inventarisasi dan identifikasi terhadap sumber bahan hukum yang relevan (primer dan sekunder), langkah berikutnya melakukan sistematisasi keseluruhan bahan hukum yang ada baik yang menyangkut hukum benda, hukum jaminan, hukum pertanahan, hukum perbankan dan hukum perkreditan. Proses sistematisasi ini juga diberlakukan terhadap teori-teori, konsep-konsep, doktrin serta bahan rujukan lainnya.

Rangkaian tahapan inventarisasi, identifikasi dan sistematisasi tersebut dimaksudkan untuk mempermudah pengkajian dari permasalahan penelitian. Rangkaian tahapan selanjutnya adalah melakukan analisis dengan menggunakan penalaran deduktif disertai uraian deskriptif yang bersifat kritis analitis.

5. Sistematika Penulisan

Bab I Pendahuluan, dalam bab ini diantaranya diuraikan latar belakang masalah dan rumusannya yang akan dikaji dalam penulisan ini. Selanjutnya diuraikan tujuan dan manfaat penelitian yang terdiri dari tujuan dan manfaat umum maupun khusus. Pemecahan masalah dilakukan melalui kajian pustaka dilanjutkan dengan metode penelitian yang merupakan suatu metode pendekatan dan analisis yang dipergunakan

untuk membangun dasar pijakan dalam menyelesaikan dan memecahkan permasalahan yang telah dirumuskan.

Bab II membahas permasalahan yang ada yaitu kewenangan PUPN dalam mengatasi kredit macet yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Dalam bab ini akan diuraikan mengenai Kelembagaan, Kewenangan, dan Badan Pelaksana Tugas PUPN, Pernyataan Bersama Sebagai Produk Hukum PUPN, Paksa Badan (*Lifschwang*) terhadap Debitur Macet Bank Milik Pemerintah, dan Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Bank Milik Pemerintah.

Bab III membahas faktor yang menghambat pelaksanaan eksekusi jaminan hak atas tanah di lingkungan bank milik pemerintah yang meliputi penundaan / pembatalan rencana lelang eksekusi PUPN berdasarkan putusan Badan Peradilan, pemenang lelang yang tidak segera mendapatkan haknya, dan penentuan harga limit lelang obyek Hak Tanggungan.

Bab IV merupakan penutup dari rangkaian penelitian ini, yang berisi kesimpulan dan saran sebagai solusi dari masalah yang berhubungan dengan eksekusi hak tanggungan di lingkungan Bank Milik Pemerintah dalam menunjang kegiatan perkreditan perbankan nasional.



BAB II

KEWENANGAN PUPN DALAM MENGATASI KREDIT MACET YANG DIJAMIN DENGAN HAK TANGGUNGAN

BAB II

KEWENANGAN PUPN DALAM MENGATASI KREDIT MACET YANG DIJAMIN DENGAN HAK TANGGUNGAN

1. Kelembagaan, Kewenangan, dan Badan Pelaksana Tugas PUPN

Kredit bermasalah terutamanya golongan kredit macet pada Bank Milik Pemerintah merupakan salah satu bentuk yang dikategorikan sebagai piutang negara, karena Bank Milik Pemerintah merupakan salah satu badan yang secara langsung atau tidak langsung dikuasai Negara. Sesuai Undang-undang No. 49 Prp tahun 1960 tentang PUPN (UU PUPN), pemerintah telah membentuk suatu badan khusus yang disebut Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) yang bertugas antara lain untuk mengurus piutang negara yang oleh pemerintah atau badan-badan yang baik secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh negara telah diserahkan pengurusannya kepadanya. Piutang negara yang diserahkan itu ialah piutang yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum, akan tetapi yang penanggung hutangnya (debitur) tidak melunasinya sebagaimana mestinya.¹⁹ Di samping itu PUPN sesuai pasal 4 UU PUPN juga melakukan pengawasan terhadap piutang-piutang/kredit-kredit yang telah dikeluarkan oleh Negara/Badan-badan Negara apakah kredit itu benar-benar dipergunakan sesuai dengan permohonan dan/atau syarat-syarat pemberian kredit. Ada 2 (dua) alasan pokok

¹⁹ Sjahdeini, Sutan Remy, *Menanggulangi Kredit Bermasalah*, makalah sebagai bahan kuliah pada Program Pascasarjana Universitas Indonesia, Jakarta, 1996, h. 39

dikeluarkannya UU PUPN, pertama, pengurusan piutang menurut HIR atau melalui Pengadilan tidak bisa cepat. Kedua, untuk pengamanan kekayaan negara, piutang negara perlu diurus secara cepat dan efektif. Bentuk, susunan dan hal-hal lain tentang PUPN ditentukan dengan Keputusan Menteri Keuangan. Bila dianggap perlu, di daerah-daerah Tingkat I dapat dibentuk Cabang PUPN dengan Keputusan Menteri Keuangan.

Ketua PUPN berwenang untuk mengeluarkan surat paksa yang berkepalanya Atas Nama Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, dan meminta jaksa apabila terbukti ada penyalahgunaan pemakaian kredit oleh pihak penanggung hutang untuk mendapatkan pengurusannya. Susunan organisasi PUPN terdiri dari unsur-unsur yang berasal dari berbagai instansi pemerintah, dalam Pasal 3 ayat (1) Keppres No. 11 Tahun 1976 susunan tersebut yaitu : seorang Ketua merangkap Anggota, seorang Wakil dari Departemen Hankam sebagai Anggota, seorang Wakil dari Kejaksaan Agung sebagai Anggota, dan seorang Wakil dari Bank Indonesia sebagai Anggota. Dalam penjelasan Pasal 2 UU PUPN anggota-anggota PUPN diangkat dengan Keputusan Menteri Pertama, namun dalam Pasal 4 Keppres No. 11 Tahun 1976 diangkat dengan Keppres.²⁰ Untuk melaksanakan produk-produk hukum PUPN, maka dibentuklah DJPLN, Kanwil DJPLN, dan KP2LN yang akan dijelaskan dibagian subbab berikut ini.

Penyerahan piutang negara perbankan tersebut kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (untuk selanjutnya disebut KP2LN) menjadi tidak jelas mengenai hukumnya apakah sebagai suatu alternatif atau suatu kewajiban. Sesuai dengan

²⁰ Gatot Supramono, op. cit, h. 137

perundangan yang mengaturnya dapat dipandang sebagai suatu alternatif apabila disamping melalui KP2LN, Bank dapat melakukan eksekusi atas pengikatan jaminan baik kebendaan maupun perorangan (hak tanggungan, jaminan fidusia atau borgtocht). Juga Bank dapat menggugat melalui pengadilan (jalur litigasi) atas debitur yang bersangkutan atau melalui arbitrase, tergantung pada pilihan hukum dalam perjanjian kredit. Di samping itu Bank dapat menyerahkan kepada pihak kejaksaan yang akan bertindak sebagai kuasa Bank dalam bidang perdata mengenai penyelesaian kredit macet tersebut.

Akan tetapi berdasarkan pasal 12 ayat (1) UU PUPN disebutkan bahwa instansi pemerintah dan badan negara (termasuk Bank Milik Pemerintah) diwajibkan menyerahkan piutang yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum tetapi debitur tidak mau melunasi sebagaimana mestinya. Di samping itu Bank Pemerintah dilarang menyerahkan pengurusan piutang negara kepada pengacara cf. Pasal 12 ayat (2) UU PUPN. Penjelasan pasal 4 UU-PUPN dan bunyi pasal 2 ayat (1) Keputusan Menteri Keuangan No. 333/KMK.01/2000 tgl. 18-08-2000 pada dasarnya menyebutkan bahwa piutang negara pada tingkat pertama pada prinsipnya diselesaikan oleh instansi-instansi dan badan-badan ybs. terlebih dahulu. Piutang negara baru wajib diserahkan kepada PUPN, apabila Instansi/Badan-badan Pemerintah yang bersangkutan tidak berhasil menyelesaikannya.

Terlihat ketidakpastian bahwa di satu sisi Bank berdasarkan ketentuan yang berlaku diberi kewenangan menyelesaikan sendiri kredit macet tersebut

(penjualan/eksekusi agunan) juga menyerahkan kepada pihak lain (pengadilan/kejaksaan). Di samping itu dalam rangka program penyehatan perbankan akibat gejolak moneter tahun 1997 yang lalu, untuk debitur dengan kriteria tertentu penanganannya wajib diserahkan kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN). Hal yang merupakan ketidakpastian tersebut menarik sebagai bahan kajian sehingga diharapkan akan diperoleh hasil dalam rangka pengurusan kredit macet perbankan, khususnya melalui PUPN/DJPLN sebagai bahan pembandingan apabila pengurusan dilakukan melalui sarana lain. Terlepas dari permasalahan di atas, khususnya penyelesaian kredit macet oleh PUPN, piutang negara pada tingkat pertama pada prinsipnya diselesaikan oleh instansi-instansi dan badan-badan yang bersangkutan. Apabila tidak mungkin lagi terutama tidak ada kesediaan penanggung hutang untuk membayar hutangnya, maka penyelesaian selanjutnya diserahkan kepada PUPN. Penyelesaian oleh PUPN setelah menerima penyerahan dari Bank Milik Pemerintah.

Untuk mengetahui lebih detail organisasi kerja PUPN baik di pusat dan daerah, berdasarkan Keputusan Presiden No. 84 Tahun 2001 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi, dan Tata Kerja Instansi Vertikal di Lingkungan Departemen Keuangan, bahwa pelaksanaan tugas pokok dan fungsi Departemen Keuangan di wilayah dilaksanakan oleh Instansi Vertikal Direktorat Jenderal dan Instansi Vertikal Badan di lingkungan Departemen Keuangan. Instansi Vertikal di lingkungan Departemen Keuangan terdiri dari Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Anggaran, Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Pajak, Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Bea dan Cukai, Instansi

Vertikal Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara, Instansi Vertikal Badan Akuntansi Keuangan Negara, Instansi Vertikal Badan Informasi dan Teknologi Keuangan.

Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) terdiri Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (Kanwil DJPLN), Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara.(KP2LN). Kanwil DJPLN adalah instansi vertikal DJPLN yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara. Kanwil DJPLN mempunyai tugas melaksanakan bimbingan teknis, pengendalian, dan evaluasi pelaksanaan tugas di bidang pengurusan piutang negara dan lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana tersebut di atas, Kanwil DJPLN menyelenggarakan fungsi, pertama, pemberian bimbingan teknis, penggalan potensi, pemantauan dan evaluasi pelaksanaan penetapan, penagihan, eksekusi pengurusan piutang negara. Kedua, pemberian bahan pertimbangan atas usul penghapusan, keringanan hutang, pencegahan, paksaan badan atau penyelesaian piutang negara. Ketiga, pemberian bimbingan teknis pengelolaan barang jaminan dan pemeriksaan harta kekayaan atau barang jaminan yang tidak diketemukan milik penanggung hutang atau penjamin hutang. Keempat, pemberian bimbingan teknis, penggalan potensi, pemantauan, dan evaluasi pelaksanaan lelang serta pengembangan lelang. Kelima, pemberian pelayanan bantuan hukum dibidang pengurusan piutang negara dan lelang. Keenam pemberian bimbingan teknis pemantauan, evaluasi, dan pelaksanaan pelayanan

informasi serta pelaksanaan verifikasi pengurusan piutang negara dan lelang. Ketujuh, pembinaan terhadap Balai Lelang dan superintendensi kepada Pejabat Lelang Pemerintah. Kedelapan, pelaksanaan pengawasan teknis pengurusan piutang negara dan lelang. Kesembilan, pelaksanaan administrasi Kanwil DJPLN. Di satu atau beberapa provinsi dapat dibentuk Kanwil DJPLN sesuai beban kerja. Kanwil DJPLN terdiri dari 1 (satu) bagian dan sebanyak-banyaknya 3 (tiga) bidang. Bagian terdiri dari sebanyak-banyaknya 3 (tiga) Subbagian dan setiap Bidang terdiri dari sebanyak-banyaknya 3 (tiga) Seksi. Organisasi dan tatakerja, lokasi, dan wilayah DJPLN ditetapkan oleh Menteri Keuangan setelah mendapat persetujuan tertulis dari Menteri yang bertanggung jawab di bidang pendayagunaan aparatur negara.

KP2LN adalah instansi vertikal DJPLN yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kanwil DJPLN. KP2LN mempunyai tugas melaksanakan pelayanan pengurusan piutang negara dan lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam pasal 74, KP2LN menyelenggarakan fungsi, Pertama, pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung hutang atau penjamin hutang dan eksekusi barang jaminan. Kedua, pelaksanaan pemeriksaan barang jaminan milik penanggung hutang atau penjamin hutang serta harta kekayaan lain milik penanggung hutang. Ketiga, penyiapan bahan pertimbangan dan pemberian keringanan hutang. Keempat, pengusulan pencegahan, pengusulan dan pelaksanaan paksa badan, serta penyiapan bahan pertimbangan penyelesaian atau penghapusan piutang negara. Kelima,

pelaksanaan pemeriksaan dokumen persyaratan lelang dan dokumen obyek lelang. Keenam, penyiapan dan pelaksanaan lelang serta penyusunan dan verifikasi minuta risalah lelang, serta pembuatan salinan, petikan, kutipan, dan grose risalah lelang. Ketujuh, pelaksanaan penggalan potensi piutang negara dan lelang. Kedelapan, pelaksanaan superintendensi kepada Pejabat Lelang Swasta serta pengawasan Balai Lelang dan pengawasan pelaksanaan lelang pada PT. Pegadaian (Persero) dan lelang kayu kecil oleh PT. Perhutani (Persero). Kesembilan, inventarisasi, registrasi, pengamanan, pendayagunaan, dan pemasaran barang jaminan. Kesepuluh, pelaksanaan registrasi dan penatausahaan berkas kasus piutang negara, pencatatan surat permohonan lelang, dan penyajian informasi piutang negara dan lelang. Kesebelas, pelaksanaan pemberian pertimbangan dan bantuan hukum pengurusan piutang negara dan lelang. Keduabelas, verifikasi dan pembukuan penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang, dan terakhir pelaksanaan administrasi KP2LN. Di satu propinsi dapat dibentuk 1 (satu) atau lebih KP2LN sesuai beban kerja. KP2LN terdiri dari 1 (satu) Subbagian dan sebanyak-banyaknya 5 (lima) Seksi. Organisasi dan tata kerja, lolakasi, dan wilayah kerja KP2LN ditetapkan oleh Menteri Keuangan setelah mendapat persetujuan tertulis dari Menteri yang bertanggung jawab di bidang pendayagunaan aparatur negara.

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 445/KMK.01/2001 tgl. 23 Juli 2001, Kanwil DJPLN terdiri dari Bagian Umum, Bidang Piutang Negara, Bidang Lelang, Bidang Informasi dan Hukum, dan Kelompok Jabatan Fungsional. Sedangkan KP2LN terdiri dari 2 (dua) type, yaitu KP2LN Tipe A dan Tipe B. KP2LN Tipe A

terdiri dari Subbagian Umum, Seksi Piutang Negara, Seksi Pengelolaan Barang Jaminan, Seksi Pelayanan Lelang, Seksi Dokumentasi dan Potensi Lelang, Seksi Informasi dan Hukum, dan Kelompok Jabatang Fungsional. KP2LN Tipe B terdiri dari Subbagian Umum, Seksi Piutang Negara, Seksi Pengelolaan Barang Jaminan, Seksi Lelang, Seksi Informasi dan Hukum, dan Kelompok Jabatan Fungsional.

2. Pernyataan Bersama Sebagai Produk Hukum PUPN

Setelah dibuatkan Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara (SP3N) yang diserahkan oleh Bank Milik Pemerintah kepada KP2LN, maka PUPN mengadakan perundingan, dan apabila diperoleh kata sepakat tentang jumlah hutangnya yang masih harus dibayar, termasuk bunga, denda, serta biaya-biaya yang bersangkutan dengan piutang negara, maka oleh Ketua PUPN dan penanggung hutang dibuat suatu Pernyataan Bersama yang memuat jumlah tersebut dan memuat kewajiban penanggung hutang untuk melunasinya. Pernyataan bersama ini mempunyai kekuatan pelaksanaan seperti suatu putusan Hakim dalam perkara perdata yang berkekuatan pasti, dan pernyataan bersama itu berkepalanya "Atas nama Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

Pelaksanaan ini dilakukan oleh Ketua PUPN dengan mengeluarkan suatu surat paksa seperti dalam hal memungut pajak, yang dapat dijalankan dengan penyitaan dan pelelangan barang-barang kekayaan penanggung (debitur) hutang dan secara penyanderaan terhadap penanggung hutang apabila pernyataan Bersama tidak dipenuhi.

Oleh karena itu surat pernyataan bersama itu adalah merupakan pernyataan pengukuhan hutang yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan kekuatan memaksa. Dengan adanya syarat kata sepakat antara Ketua PUPN dan Penanggung Hutang maka peraturan ini tidak menyalahi hakekat bahwa segala sengketa perdata harus diputuskan oleh Pengadilan.

Dibandingkan dengan bentuk-bentuk Grosse Akta menurut HIR, menurut pasal 224 HIR ada dua macam bentuk grosse akta yaitu grosse akta hipotik (*grosse akta van hypotheek*) sekarang disebut Sertifikat Hak Tanggungan dan grosse akta pengakuan utang (*notarielee schuldbrieven*). Menurut Eugenia Liliawati Muljono, dalam bukunya *Eksekusi Grosse Akta Hipotik Oleh Bank*, kedua bentuk grosse akta tersebut masing-masing berdiri sendiri, tidak boleh dicampur aduk atau saling bertindih dalam satu objek utang yang sama. Yang diperkenankan hukum ialah memilih salah satu dari bentuk tersebut. Para pihak yang mengadakan perjanjian kredit boleh memilih bentuk hipotik atau grosse akta pengakuan hutang. Apabila dipilih grosse pengakuan utang, perjanjian kredit yang bersangkutan tidak boleh lagi ditimpali dengan bentuk perjanjian hipotik. Sebaliknya, kalau bentuknya telah mereka pilih hipotik, tidak dibolehkan menimpalinya dengan grosse akta pengakuan utang.²¹ Bila hal ini terjadi maka bentuk grosse akta tersebut cacat hukum dan sifatnya noneksekutabel. Ini dapat dimengerti karena masing-masing grosse akta tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial, dan bagaimana jadinya apabila kedua akta tersebut sama-sama dapat dieksekusi. Menurut

²¹ Eugenia Liliawati, *Eksekusi Grosse Akta Hipotik Oleh Bank*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996, h.33

ajaran dalam bidang Notariat, suatu surat pengakuan utang yang paling sederhana (*prototype*) harus memuat 6 syarat (*essensial*)²², yaitu jumlah utang, suku bunga, jangka waktu, tempat pembayaran, *opeisbaarheid*, dan jaminan. Sedangkan menurut Soetarno Soedja, bahwa apa yang dimaksud dengan pengakuan utang adalah suatu pernyataan sepihak yang ditandatangani yang berisikan pengakuan utang sejumlah uang dan dengan syarat-syarat yang dibuat menurut keinginan (akta tersebut harus bermeterai).

Perihal Perjanjian Kredit Notariil yang dibuat oleh bank dan debiturnya, sekalipun diberi judul surat hutang atau berisi pengakuan hutang, apabila materi akta itu memperlihatkan tanda-tanda sebagai rumusan perjanjian kredit, maka surat utang tersebut sebagai perjanjian kredit dan bukan sebagai *grosse akta* pengakuan utang, sehingga tidak mempunyai kekuatan eksekutorial seperti yang dimaksudkan dalam Pasal 224 HIR.²³ Hal demikian sejalan dengan fatwa Mahkamah Agung No. 213/229/8511/Uj-TU/Pdt tgl. 16-04-1985 yang menyebutkan bahwa pengertian *grosse* seperti yang dimaksudkan pasal 224 HIR ialah suatu akta otentik yang berisi pengakuan utang dengan perumusan semata-mata suatu kewajiban untuk membayar/melunaskan sejumlah uang tertentu. Hal ini berarti bahwa dalam suatu *grosse akta* tidak dapat ditambahkan persyaratan-persyaratan lain, terlebih apabila persyaratan-persyaratan tersebut berbentuk perjanjian.²⁴ Pendapat tersebut dimaksudkan agar Akta Pengakuan

²² Situmorang, Victor M. dan Sitanggang, Cormentyna, *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993, h.51

²³ Sjahdeini, Sutan Remy, *op cit*, h. 18

²⁴ Situmorang, Victor M. dan Sitanggang, Cormentyna, *op. cit.*, h. 52

Hutang yang dapat dieksekusi adalah yang benar-benar telah pasti dan tidak dapat ditafsirkan lain sebagaimana perjanjian pada umumnya.

Lain halnya dengan Pernyataan Bersama sebagai produk dari PUPN, sebagaimana disebutkan di atas. Pada prinsipnya dalam hal Penanggung Hutang / Penjamin Hutang datang memenuhi panggilan atau datang atas kemauan sendiri, dilakukan wawancara tentang kebenaran adanya dan besarnya Piutang Negara serta cara penyelesaian yang dituangkan dalam Berita Acara Tanya Jawab. Berita Acara Tanya Jawab tersebut ditandatangani oleh Penanggung Hutang / Penjamin Hutang dan Ketua PUPN atau Pejabat yang ditunjuk, disaksikan oleh dua orang saksi yang telah berumur 21 (dua puluh satu) tahun atau telah menikah. Berdasarkan Berita Acara Tanya Jawab dibuat Pernyataan Bersama yang ditandatangani oleh Ketua Panitia Cabang dengan Penanggung Hutang dan atau dengan Penjamin Hutang serta 2 (dua) orang saksi yang telah berumur 21 (dua puluh satu) tahun atau telah menikah.

Pernyataan Bersama sekurang-kurangnya memuat hal-hal sebagai berikut : Berkepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"; identitas Penanggung Hutang / Penjamin Hutang atau kuasanya; identitas Penyerah Piutang; dasar hukum terjadinya piutang negara; besarnya piutang negara dengan rincian terdiri dari hutang pokok, bunga, denda dan ongkos-ongkos serta Biad. PUPN; pengakuan hutang oleh Penanggung Hutang / Penjamin Hutang dan kesediaan untuk menyelesaikan hutang; sanksi jika tidak memenuhi kesediaan untuk menyelesaikan; tanggal penandatanganan Pernyataan Bersama; tanda tangan Ketua Panitia Cabang; tanda tangan Penanggung

Hutang atau Penjamin Hutang atau kuasa Penanggung Hutang / Penjamin Hutang atau ahli waris Penanggung Hutang / Penjamin Hutang di atas meterai; Tanda tangan saksi-saksi.

Dengan demikian Pernyataan Bersama bukan Akta Pengakuan Hutang atau Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 224 HIR jo UUHT, karena Dasar Hukum Pernyataan Bersama dan Surat Paksa didasarkan kepada Undang-undang tersendiri. Hal ini terungkap dalam Penjelasan atas UU PUPN yang berbunyi :

“ Kepada Panitia tersebut diberikan tugas untuk menyelesaikan hutang-hutang kepada Negara yang oleh berbagai kesulitan sukar sekali ditagihnya, dengan mempergunakan kekuasaan-kekuasaan yang tercantum dalam Peraturan Penguasa Perang Pusat yang bersangkutan, sehingga penagihan-penagihan piutang termaksud seumumnya memuaskan hasil mana tidak akan tercapai apabila procedure-prosedure yang biasa seperti disediakan oleh HIR (staatsblad 1941 No. 44 pasal 195 dan seterusnya) dituruti”.

Dari bunyi penjelasan di atas menjadi jelas bahwa di dalam UU PUPN sengaja tidak memakai prosedur-prosedur dalam HIR dan dapat dikatakan bahwa dalam hal Piutang Negara, hukum acara yang berlaku adalah sebagaimana tertuang dalam UU PUPN, sehingga dalam hal ini tidak dapat dikatakan bahwa eksekusi melalui PUPN bertentangan dengan HIR. Apalagi dalam hal pengikatan jaminan oleh Bank Milik Pemerintah pada umumnya sudah diikat dengan Hak Tanggungan secara sempurna dan sudah memenuhi pasal 224 HIR jo Undang-undang No. 4 Tahun 1996.

3. Paksa Badan (*Lifsdwang*) terhadap Debitur Macet Bank Milik Pemerintah

Pembekuan penerapan lembaga sandera (*gijzelling*) sebagaimana diatur dalam SEMA No. 2 Tahun 1964 dan SEMA No. 4 Tahun 1975 dipandang tidak sesuai lagi dengan keadaan dan kebutuhan hukum dalam rangka penegakan hukum, keadilan serta pembangunan ekonomi, khususnya dalam menangani debitur yang beritikad tidak baik. Penerjemahan sandera (*gijzelling*) perlu disempurnakan menjadi Paksa Badan, sebagaimana terkandung dalam pengertian *Imprisonment for Civil Debts* yang berlaku secara universal. Responsi terhadap pandangan tersebut, dalam rangka mengisi kekosongan hukum berkenaan dengan permasalahan Paksa Badan terhadap debitur yang beritikad tidak baik dapat dilihat dengan ditetapkannya dua peraturan mengenai lembaga paksa badan, yakni Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No. 1 Tahun 2000 tgl. 30 Juni 2000 tentang Lembaga Paksa Badan dan Keputusan Menteri Keuangan No. 336/KMK.01/2000 tgl. 30 Nopember 2000 tentang Paksa Badan (*Lifsdwang*) Dalam Rangka Pengurusan Piutang Negara, dalam waktu yang tidak berselang lama.

Pengertian Paksa Badan sesuai PERMA 1/2000 adalah upaya paksa tidak langsung dengan memasukkan seseorang “debitur yang beritikad tidak baik” ke dalam Rumah Tahanan Negara yang ditetapkan oleh Pengadilan, untuk memaksa yang bersangkutan memenuhi kewajibannya. Sedangkan pengertian “debitur yang beritikad tidak baik” sebagaimana tersebut di atas adalah debitur, penanggung atau penjamin hutang yang mampu tetapi tidak mau memenuhi kewajibannya untuk membayar hutang-hutangnya.

Obyek yang dapat dikenakan Paksa Badan hanya dapat dikenakan pada debitur yang beritikad tidak baik yang mempunyai hutang sekurang-kurangnya Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Paksa Badan tidak dapat dikenakan terhadap debitur yang beritikad tidak baik yang telah berusia 75 tahun, namun Paksa Badan dapat dikenakan terhadap ahli waris yang telah menerima warisan dari debitur yang beritikad tidak baik. Pelaksanaan Paksa Badan dijalankan berdasarkan ketentuan Pasal 209 sampai Pasal 224 HIR dan Pasal 242 sampai dengan Pasal 258 RBg. Jangka waktu penekanaan paksa badan ditetapkan untuk 6 (enam) bulan lamanya, dan dapat diperpanjang setiap 6 (enam) bulan dengan keseluruhan maksimum selama 3 (tiga) tahun.

Putusan Paksa Badan ditetapkan bersama-sama dengan putusan pokok perkara. Terhadap debitur yang beritikad tidak baik yang mempunyai hutang kepada Negara atau yang dijamin oleh Negara, putusan Paksa Badan dilaksanakan secara serta merta. Pelaksanaan putusan berkaitan dengan pelaksanaan Paksa Badan dilakukan dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Pelaksanaan Paksa Badan dilakukan oleh Panitera/Jurusita atas perintah Ketua Pengadilan Negeri, dan bilamana perlu dengan bantuan alat negara. Paksa Badan sebagaimana diatur dalam PERMA 1/2000 di atas diperuntukkan secara umum kepada semua jenis debitur yang beritikad tidak baik, dan dimohonkan dalam proses pengadilan (litigasi) di Pengadilan Negeri, cf. Pasal 6 ayat (1) PERMA 1/2000.

Menurut Muladi, guru besar hukum pada Universitas Diponegoro, Semarang, Jawa Tengah bahwa Peraturan Mahkamah Agung yang mengartikan *gijzelling* sebagai

paksa badan atau *imprisonment for civil debts*, bukannya sandera atau penyanderaan, sangatlah tepat. Sayangnya, istilah "*imprisonment for civil debts*", menurut mantan Menteri Kehakiman ini, mengesankan adanya campur tangan hukum pidana sebagai bagian hukum publik terhadap masalah-masalah perdata (utang piutang)²⁵. Hal ini dengan batas-batas tertentu dapat dibenarkan, mengingat sikap komplementer semacam ini juga tidak asing dalam kehidupan hukum di Indonesia.

Berlainan dengan PERMA 1/2000, Keputusan Menteri Keuangan No. 336/KMK.01/2000 sebagaimana dapat dilihat dari judulnya diperuntukkan dalam rangka pengurusan piutang negara. Pengertian Paksa Badan menurut Keputusan tersebut adalah upaya penagihan dalam rangka penyelamatan uang negara dengan cara pengekangan kebebasan untuk sementara waktu di suatu tempat tertentu, terhadap debitur yang tergolong mampu namun tidak beritikad baik. Dengan demikian dibandingkan dengan ketentuan PERMA 1/2000, pengaturan atas pelaksanaan Paksa Badan menurut KMK No. 336 / KMK.01 /2000 berbeda dalam beberapa aspek. Perbedaan tersebut diantaranya berkenaan dengan obyeknya, KMK No. 336/KMK.01/2000 membatasi hanya terhadap orang yang berkedudukan sebagai pihak yang berhutang dalam perikatan hutang (perjanjian kredit, kontrak) atau orang yang berdasarkan Undang-undang atau sebab apapun mempunyai hutang/sisa hutang kepada negara sekurang-kurangnya Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).Jangka waktu Paksa Badan ditetapkan paling lama 6 bulan dan dapat diperpanjang paling lama 6 bulan. Penerbitan Surat Perintah Paksa

²⁵ Mucharor Djalil, *Gijzelling, agar Debitor Eling*, Info Bank, Vol. XXIII, Jakarta, 2001, h. 59

Badan oleh Ketua PUPN Pusat dilakukan setelah mendapat ijin tertulis dari Kepala Kejaksaan. Permohonan ijin/persetujuan Paksa Badan diajukan oleh Ketua PUPN Cabang kepada Kepala Kejaksaan. Permintaan Penerbitan Surat Perintah Paksa Badan diajukan dengan surat oleh Ketua PUPN Cabang kepada Ketua PUPN Pusat dengan melampirkan ijin Kepala Kejaksaan dimaksud. Berdasarkan permintaan tersebut di atas, ketua PUPN Pusat menerbitkan Surat Perintah Paksa Badan terhadap Penanggung Hutang/Penjamin Hutang.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, walaupun antara PERMA 1/2000 dengan KMK No. 336/KMK.01/2000 terdapat perbedaan pengaturan berkenaan dengan pelaksanaan dan prosedur Paksa Badan, namun bukan merupakan pertentangan. Hal ini dikarenakan kedua peraturan tersebut mempunyai cakupan obyek dan wilayah implementasi yang berbeda, yakni :

| | OBJEK PAKSA BADAN | WILAYAH IMPLEMENTASI |
|---------------------|---|---|
| Perma 1/2000 | Debitur yang beritikad tidak baik secara umum | Pemeriksaan di Pengadilan Negeri (litigasi) |
| KMK 336/KMK.01/2000 | Debitur yang mempunyai hutang kepada negara yang beritikad tidak baik | Pengurusan Piutang Negara oleh PUPN |

Dari perbandingan antara PERMA 1/2000 dengan KMK No. 336/KMK.01/2000 terdapat perbedaan ketentuan mengenai pelaksanaan Paksa Badan. Perbedaan pengaturan Paksa Badan antara PERMA 1/2000 dan KMK No. 336/KMK.01/2000 tidak akan terjadi pertentangan dalam prakteknya, karena kedua peraturan tersebut mempunyai cakupan obyek dan wilayah implementasi yang berbeda. Karena itu pemberlakuan kembali paksa badan memberikan harapan baru bagi para kreditor. Cara tersebut dinilai sebagai upaya untuk lebih membuat sadar para debitur nakal.

4. Pelaksanaan Eksekusi Obyek Hak Tanggungan

Sebagai pelaksanaan Pasal 6 UUHT, Kepala BUPLN (sekarang DJPLN) mengeluarkan Surat Edaran No. SE-23/PN/2000 tgl. 22 Nopember 2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan. Dalam petunjuk tersebut ditentukan bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUHT, maka lelang eksekusi Hak tanggungan dapat dilaksanakan dengan dua cara. Pertama, Pemegang Hak Tanggungan pertama menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sesuai Pasal 6 UUHT. Kedua, Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan menjual melalui pelelangan umum sesuai Pasal 14 ayat (2) UUHT.

Lelang Hak Tanggungan sebagaimana di atas, berdasarkan pasal 6 UUHT memberikan hak kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual

obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi). Penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan, mengingat penjualan berdasarkan pasal 6 UUHT ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian. Oleh karenanya dalam pelaksanaan lelang, disyaratkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus memuat janji sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 jo pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT, yaitu apabila debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Bertindak sebagai pemohon lelang adalah kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama. Pelaksanaan lelang melalui Pejabat Lelang Kantor Lelang Negara dan tidak diperlukan persetujuan debitur untuk pelaksanaan lelang. Pengumuman lelang mengikuti tata cara pengumuman lelang eksekusi. Nilai limit sedapat mungkin ditentukan Penilai dan pelaksanaan lelang pasal 6 UUHT ini dapat melibatkan Balai Lelang pada jasa pra lelang.

Hal tersebut dipertegas oleh Kepala BUPLN dalam Surat Keputusan No. 38/PN/2000 tgl. 14-12-2000 pasal 70, yang pada dasarnya menyebutkan bahwa dalam hal barang jaminan telah diikat Hak Tanggungan, dapat dilakukan penjualan melalui lelang sebelum diterbitkan Pernyataan Bersama atau Surat Penetapan Jumlah Piutang Negara. Penjualan tersebut dilaksanakan berdasarkan UUHT dengan ketentuan : pertama, di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan secara jelas dicantumkan janji

bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji; kedua, adanya janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan dilaksanakan; ketiga para calon pembeli lelang diberikan penjelasan bahwa apabila timbul masalah pengosongan maka hal tersebut harus dilakukan melalui Pengadilan Negeri setempat; keempat, apabila terjadi permasalahan, seperti Penanggung Hutang /Penjamin Hutang mempersoalkan adanya dan besarnya Piutang Negara ataupun status kepemilikan barang jaminan, maka proses pengurusan Piutang Negara dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku.

Penjualan lelang tersebut dapat dilakukan dengan beberapa syarat. Pertama, sudah diterbitkan Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara (SP3N). Kedua, sudah dilakukan upaya panggilan kepada Penanggung Hutang / Penjamin Hutang untuk diberitahukan akan diterapkannya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Ketiga, tidak terdapat masalah hukum/gugatan terhadap barang jaminan yang akan dilelang tersebut. Keempat, dokumen barang jaminan lengkap dan dikuasai oleh Kantor Pelayanan. Kelima, adanya Surat Kesanggupan dari Penyerah Piutang kepada KP2LN untuk meroya hak atas barang jaminan. Hasil penjualan lelang atas barang jaminan tersebut diperhitungkan sebagai bagian dari penyelesaian hutang Penanggung Hutang / Penjamin Hutang. Dokumen persyaratan lelang atas kekuasaan sendiri antara lain terdiri dari salinan/fotocopy masing-masing Perjanjian Kredit, Sertifikat Hak Tanggungan dan

Akta Pemberian Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan, bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari Pimpinan/Direksi Bank yang bersangkutan selaku kreditur, dan Surat Pernyataan dari Pimpinan/Direksi Bank yang bersangkutan selaku kreditur yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan.

Lelang Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial dilaksanakan dalam hal lelang berdasarkan pasal 6 UUHT tidak dapat dilakukan karena Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak memuat janji sebagaimana dimaksud pada pasal 6 jo pasal 11 ayat (2) huruf e atau adanya kendala / gugatan dari debitur / pihak ketiga. Penjualan ini merupakan pelaksanaan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berasaskan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Penjualan obyek Hak Tanggungan ini pada dasarnya dilakukan secara lelang dan memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan.

Dalam pelaksanaan lelang dengan memakai titel eksekutorial, yang bertindak sebagai pemohon lelang adalah Pengadilan Negeri melalui Pejabat Lelang pada Kantor Lelang Negara. Pengumuman lelang mengikuti tata cara pengumuman lelang eksekusi dan tidak diperlukan persetujuan debitur dalam pelaksanaan lelang. Nilai limit sedapat mungkin ditentukan penilai. Dapat juga melibatkan Balai Lelang pada jasa pra lelang. Dokumen yang dibutuhkan adalah masing-masing salinan/fotocopy penetapan aanmaning/teguran, penetapan sita pengadilan, berita acara sita, penetapan lelang

pengadilan, perincian hutang atau jumlah yang harus dipenuhi, dan surat pemberitahuan lelang pada termohon eksekusi.

Berdasarkan pasal 20 ayat (2) UUHT, atas kesepakatan pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan. Penjualan semacam ini tidak boleh dilakukan secara lelang. Penanggung Hutang dan atau Penjamin Hutang selaku pemilik barang jaminan dapat melaksanakan penjualan di luar lelang barang jaminan dan atau harta kekayaan lainnya untuk penyelesaian Piutang Negara dengan persetujuan Ketua Panitia Cabang. Penjualan di luar lelang tersebut berpedoman pada Nilai Pasar Wajar dari laporan hasil penilaian Penilai Intern atau Penilai Ektern. Dalam hal Nilai Pasar Wajarnya di bawah nilai Hak Tanggungan, untuk penjualan di luar lelang terlebih dahulu harus mendapat persetujuan dari Penyerah Piutang. Dalam hal Penyerah Piutang mengajukan keberatan atas nilai tersebut, Penyerah Piutang wajib menyampaikan secara tertulis alasan-alasan keberatan dimaksud kepada Ketua Panitia Cabang selambat-lambatnya 15 (lima belas) hari sejak surat permintaan persetujuan diterima oleh Penyerah Piutang. Penjamin hutang dapat menebus barang miliknya yang diikat sebagai barang jaminan Piutang Negara sepanjang nilai penebusan besarnya sama dengan nilai Hak Tanggungan. Penebusan tersebut harus mendapat persetujuan dari ketua Panitia Cabang. Penebusan barang jaminan dapat dilakukan di bawah nilai Hak Tanggungan sepanjang dapat dibuktikan bahwa Nilai Pasar Wajar dari barang yang dimaksud besarnya dibawah nilai Hak Tanggungan yang didasarkan pada laporan hasil penilaian dari Penilai Intern dan

Penilai Ektern. Dari pengamatan selama mengurus eksekusi obyek Hak Tanggungan di Bank Milik Pemerintah, PUPN belum pernah melakukan eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan UUHT. PUPN selalu menggunakan Undang-undang tentang PUPN beserta peraturan pelaksanaannya, walaupun di dalamnya juga dimungkinkan PUPN menggunakan hak untuk mengeksekusi berdasarkan UUHT. Alasan yang dipakai sederhana, yaitu PUPN masih perlu memberikan waktu yang cukup kepada debitur untuk melunasi kewajibannya. Kalau langsung dilelang berdasarkan UUHT, maka takut dianggap tidak berprikemanusiaan. Terlepas dari alasan tersebut, bahwa tidak digunakannya UUHT dalam eksekusi oleh PUPN, kemungkinannya untuk menghindari campur tangan lembaga lain, misalnya fiat eksekusi yang harus melalui pengadilan, penentuan harga limit oleh pengadilan dan sebagainya. Kalau eksekusi berdasarkan prosedur PUPN, maka campur tangan tersebut tidak ada, kecuali debitur melakukan gugatan dan sebagainya melalui Badan Peradilan.

Alasan lain, berdasarkan Surat Menteri Keuangan No. S-807/MK.011/1978 tgl. 22 Nopember 1978 yang ditujukan kepada Dirjen Pajak dan Ketua PUPN Pusat perihal pertalian hutang pajak dengan piutang Negara yang ditangani oleh PUPN, dimana Menteri Keuangan selaku atasan PUPN dan Dirjen Pajak memberitahukan agar pembayaran hutang pajak maupun piutang negara dimaksud dilaksanakan secara proporsional dihitung dari hasil bersih pelelangan barang jaminan dan barang-barang lainnya. Apabila eksekusi melalui prosedur biasa, maka hutang pajak harus diutamakan dari pada piutang debitur kepada kreditur itu sendiri. Demikian juga perihal nilai Hak

Tanggungan, apabila eksekusi melalui Pengadilan Negeri berdasarkan UUHT, maka hak kreditur adalah sebatas nilai Hak Tanggungan yang diikat. Apabila masih ada sisa penjualan lelang, walaupun hutangnya masih belum lunas, maka kreditur tidak dapat mengambil pelunasan itu secara langsung, melainkan harus melalui gugatan perdata. Namun sebaliknya, apabila eksekusi melalui PUPN, maka dalam penjualan lelang tidak dilihat nilai Hak Tanggungannya, sepanjang itu harta debitur dan hutangnya belum lunas, maka hasil penjualan lelang dapat dipakai untuk melunasi hutangnya.

Untuk jaminan yang sudah diikat secara sempurna berdasarkan UUHT dan pengurusannya dilakukan PUPN, lebih tepat kiranya apabila PUPN menggunakan UUHT dalam melakukan eksekusinya. Apabila memakai prosedur baku PUPN, maka harus melalui penyitaan terlebih dahulu. Padahal obyek Hak Tanggungan tidak perlu dilakukan penyitaan karena Bank sudah mempunyai hak preferen. Apabila hasil eksekusi melalui UUHT dirasa belum cukup untuk melunasi hutang debitur, maka PUPN dapat melanjutkan dengan memakai UU PUPN.



BAB III

KENDALA YURIDIS EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN

BAB III

KENDALA YURIDIS EKSEKUSI OBYEK HAK

TANGGUNGAN OLEH PUPN

Krisis ekonomi dan moneter di Indonesia saat ini ditandai dengan merosotnya nilai tukar rupiah, likuiditas yang ketat, dan rate bunga perbankan yang tinggi, dapat meningkatkan posisi *non-performing loan* (NPL) perbankan di Indonesia. Gejala moneter dan krisis ekonomi tersebut berpengaruh terhadap debitur bank sehingga pengembalian pinjaman menjadi terganggu dan kinerja debitur menurun. Apabila berbagai upaya penyelamatan, misalnya *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring* dilakukan, tetapi tidak mampu menyelamatkan debitur bermasalah, maka suka atau tidak, bank harus bergantung pada agunan kredit sebagai *second-way out* dalam upaya pengembalian kredit. Untuk mengantisipasi peningkatan NPL perbankan, juga lebih mengoptimalkan upaya pelelangan agunan kredit terhadap kredit yang sebelum krisis moneter memang telah macet atau hapus buku, maka pemahaman mengenai prosedur pelelangan agunan kredit dan permasalahan di sekitarnya sangat diperlukan.

Pengertian penjualan umum (lelang) dapat ditemukan dalam pasal 1 *Vendu Reglement* yang saat ini masih berlaku. Dalam pasal tersebut disebutkan bahwa lelang adalah setiap penjualan barang dimuka umum dengan cara penawaran harga secara lisan

dan atau tertulis melalui usaha mengumpulkan para peminat/peserta lelang. Penjualan umum tersebut harus dipimpin oleh Pejabat Lelang.

1. Penundaan / Pembatalan Rencana Lelang Eksekusi PUPN Berdasarkan Putusan Badan Peradilan

Dalam hal penanggung hutang tidak memenuhi isi Pernyataan Bersama, maka PUPN akan menerbitkan Surat Paksa yang merupakan landasan eksekusi lelang barang jaminan/milik debitur penanggung hutang. Surat Paksa bertitel eksekutorial memuat nama debitur/penanggung hutang kepada negara, keterangan yang cukup tentang alasan-alasan yang menjadi dasar dasar penagihan, serta perintah membayar. Surat Paksa juga mempunyai kekuatan sama seperti grosse dari putusan hakim dalam perkara perdata yang tidak dapat dimintakan banding lagi pada hakim atasan. Pasal 11 ayat (3) dan ayat (5) UU No. 49 Prp 1960. Lelang eksekusi PUPN/DJPLN adalah lelang eksekusi dalam rangka penagihan piutang negara yang wajib dibayar kepada Negara atau badan-badan yang baik secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh Negara berdasarkan suatu peraturan, perjanjian atau sebab apapun. Lelang dalam rangka kredit macet maupun piutang negara lainnya dari Bank Milik Pemerintah/BUMN/BUMD dan Departemen/Lembaga Non Departemen diurus/diminta oleh PUPN/DJPLN termasuk dalam jenis lelang ini.

Pelaksanaan lelang dalam pelaksanaan Surat Paksa ini tidak dapat dihalangi debitur/penanggung hutang maupun pihak ketiga. Satu keistimewaan lain adalah

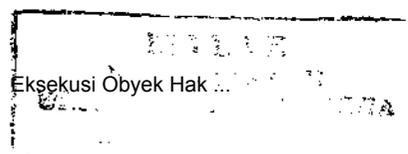
perlawanan tidak dapat diajukan terhadap sahnyanya atau kebenaran piutang negara (Pasal 11 ayat (13) dan ayat (14) UU No. 49 Prp 1960. Pada prinsipnya rencana pelaksanaan lelang yang telah ditetapkan dan diumumkan jadwal pelaksanaannya, hanya dapat ditunda atau dibatalkan oleh Pemohon Lelang sendiri. Penundaan atau pembatalan pelaksanaan lelang dimaksud dapat dilakukan tentunya lebih dulu dilatarbelakangi oleh adanya kesepakatan antara kreditur dan debitur, baik karena adanya pelunasan maupun karena pertimbangan lain yang telah disepakati antara kreditur dan debitur. Setiap bentuk kesepakatan tersebut harus dilakukan dihadapan Ketua Pengadilan Negeri dalam hal lelang tersebut merupakan lelang eksekusi oleh Pengadilan Negeri atau dengan persetujuan Ketua PUPN di wilayah yang bersangkutan apabila lelang tersebut merupakan lelang eksekusi PUPN. Dalam praktek seringkali penundaan lelang itu disebabkan karena adanya permintaan yang dikeluarkan Pengadilan Negeri untuk lelang yang dilakukan PUPN/DJPLN atau penundaan dari PTUN atau Pengadilan Tinggi, serta Mahkamah Agung untuk lelang yang dilakukan pengadilan. Terhadap masalah ini, pengadilan pada hakekatnya tidak dibenarkan untuk menilai atau meninjau keputusan hukum PUPN (pernyataan bersama, surat paksa, sita, dan lelang) karena UU PUPN telah memberikan wewenang khusus kepada PUPN untuk menerbitkan keputusan hukum yang mempunyai titel eksekutorial tersebut.

Demikian juga kendala atau hambatan sebelum lelang dilaksanakan yaitu terhadap barang yang disita PUPN, adakalanya pengadilan melakukan penyitaan kembali, begitu pula sebaliknya. Penyitaan ganda semacam itu secara hukum tidak

diperkenankan. Hal itu dapat terjadi, antara lain karena juru sita pengadilan/PUPN lalai meminta Kantor Pertanahan Nasional untuk mencatat adanya penyitaan tersebut. Masalah penyitaan yang dilakukan pengadilan terhadap barang yang telah diikat Hak Tanggungan, Mahkamah Agung menyampaikan imbauan kepada hakim, apabila terdapat permohonan dari pihak ketiga untuk menyita barang yang telah diikat hipotik/hak tanggungan, pengadilan negeri tidak tergesa-gesa mengabulkannya. Menghadapi kasus semacam ini, maka bank mengacu kepada pasal 378 dan 379 *RV*, dapat mengajukan verzet dengan alasan, pihak bank selaku kreditor yang preferent dan mempunyai kepentingan pelunasan piutangnya didahulukan dari kreditor lain (Keputusan Mahkamah Agung No. 1027 K/Pdt/1990 tgl. 19.12.1996). Namun hal tersebut kadang-kadang masih mendapat ganjalan karena di lain pihak, Mahkamah Agung dalam Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan menyatakan bahwa perlawanan hanya boleh diajukan oleh pemilik sehingga pemegang hipotik tidak diperkenankan melakukan verzet. Di sisi lain, apabila PUPN/DJPLN akan melaksanakan sita atas barang-barang debitor, sedang barang-barang tersebut telah disita Pengadilan Negeri maka tidak dapat dilakukan penyitaan sekali lagi, akan tetapi yang dapat dilakukan hanya membuat Berita Acara Sita Persamaan dan kelak hasil lelang itu sisanya dapat dibagi.²⁶

Permasalahan-permasalahan tersebut sebenarnya tidak perlu terjadi apabila masing-masing pihak saling memahami kedudukannya masing-masing. Dengan

²⁶ Soeparmono, R., *Masalah Sita Jaminan (CB) Dalam Hukum Acara Perdata*, Mandar Maju,



didaftarkan Hak Tanggungan, maka saat itu juga timbul hak *droit de suite*, yaitu Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek itu berada. Dengan demikian, penyitaan oleh PN tidak mengurangi hak pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi. Di samping penyitaan ganda tersebut, juga adanya gugatan dari pemilik barang terlelang/pihak ketiga. Terhadap lelang yang sudah dilaksanakan dan ada pemenangnya, seringkali masih timbul gugatan dari pihak terlelang / pihak ketiga dengan alasan diantaranya : prosedur pengurusan piutang/pelelangan tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya, jumlah piutang belum atau tidak pasti, barang terlelang lebih dahulu dijual kepada pihak penggugat, harga lelang terlalu rendah, dan sebagainya. Oleh karena itu PUPN tidak perlu memperhatikan sita yang diletakkan Pengadilan Negeri, dan PUPN dapat terus melaksanakan eksekusi penjualan lelang terhadap barang dimaksud. Apalagi jika sita yang diletakkan PUPN jauh lebih dulu, kemudian sitanya langsung pula didaftarkan pada hari itu di Kantor BPN. Semakin kuat posisi sita yang diletakkan PUPN. Dalam kasus yang seperti itu, Pengadilan Negeri dilarang meletakkan sita apapun.²⁷ Oleh karena itu dalam Juknis Pengurusan Piutang Negara No. 38/PN/2000 tgl. 14-12-2000, hal-hal yang dapat menunda penjualan lelang hanya ada 3 jenis, yaitu pertama, adanya keputusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum eksekutorial; kedua, syarat-syarat lelang seperti SKPT tidak dapat dipenuhi sebelum pelaksanaan lelang; ketiga, adanya pembayaran angsuran hutang yang besarnya paling rendah 30 % dari jumlah hutang dengan ketentuan penundaan hanya 1 kali, dan dalam 3

Bandung, 1997, h. 33

bulan harus melunasi sisa hutangnya. Apabila wanprestasi maka penjualan lelang tetap dilaksanakan.

Di samping alasan tersebut, mengingat bahwa putusan hukum PUPN (Surat Pernyataan Bersama dan Surat Paksa) mempunyai sifat *parate executie*, artinya bahwa PUPN dapat mengeksekusi sendiri suatu putusan hukum yang telah dikeluarkan tanpa melalui pengadilan, maka seharusnya Pengadilan Negeri / Pengadilan Tata Usaha Negara tidak dapat menunda pelaksanaan lelang PUPN tersebut, kecuali terdapat kekurangan syarat yuridis formilnya, misalnya ketiadaan Surat Paksa dan sebagainya. Namun demikian, sebelum Pengadilan Negeri mengeluarkan putusan penundaan, seyogyanya PUPN/DJPLN dipanggil terlebih dahulu untuk didengar keterangannya. Sementara itu lelang eksekusi Pengadilan Negeri saat ini masih menghadapi kendala karena adanya penundaan dari PTUN maupun Pengadilan Tinggi serta Mahkamah Agung. Ironisnya penundaan tersebut dilakukan ada yang hanya menggunakan surat / telepon dari Pejabat yang bersangkutan. Sehubungan dengan itu adalah sangat tepat bahwa seharusnya penundaan lelang eksekusi Pengadilan Negeri hanya boleh dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri sebagaimana disebutkan dalam Buku II Mahkamah Agung tersebut.²⁸ Satu-satunya hal yang dapat dilakukan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh PUPN/DJPLN, apabila PUPN/DJPLN melakukan perbuatan melawan hukum, adalah tuntutan ganti rugi, dan bukan pembatalan putusan hukum PUPN.

²⁷ Harahap, M. Yahya, *op. cit.*, h. 343

²⁸ Makalah seminar, Jakarta, 1994, h. 23

Pernyataan Bersama PUPN yang menurut pasal 10 ayat (2) UU PUPN yang kemudian dipertegas lagi oleh Pasal 13 ayat (2) Keputusan Menteri Keuangan No. 333/KMK.01/200 tgl. 18-08-2000 jo. No. 503/KMK.01/2000 tgl. 30-11-2000 mempunyai kekuatan pelaksanaan seperti putusan hakim dalam perkara perdata yang mempunyai kekuatan hukum pasti, ternyata masih bisa diganggu gugat oleh pengadilan atas gugatan nasabah bahkan Pengadilan Negeri membuat putusan sendiri yang jauh berbeda dengan isi Pernyataan Bersama itu. Sebenarnya sudah ada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1205 K/SIP/1971 terhadap persoalan hutang piutang negara yang telah lebih dahulu diselesaikan oleh PUPN adalah menjadi wewenang PUPN, oleh karenanya Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara hutang piutangnya. Dari pertimbangan UU PUPN, piutang negara akan diurus secara khusus di luar proses pengadilan namun dalam batang tubuhnya masih dimungkinkan bahkan sebagian bergantung pada Pengadilan, diantaranya adalah soal penetapan hutang yang dibantah oleh debitur, soal sita persamaan, soal pendaftaran tanah, soal pengosongan, dan soal kepemilikan obyek sita. Kelemahan ini sering dimanfaatkan oleh pengacara dan atau hakim/panitera yang curang.

Beberapa contoh hal-hal yang dapat menghambat pelaksanaan eksekusi melalui putusan Pengadilan antara lain diajukannya perlawanan oleh tereksekusi atau pihak ketiga hanya untuk mengulur-ulur eksekusi, terhadap perlawanan ini harus diputus terlebih dahulu oleh Pengadilan Negeri dan bahkan atas putusan mana masih dimungkinkan pemeriksaan ke tingkat banding dan kasasi; adanya putusan perkara

pidana di samping putusan perkara perdata yang sudah berkekuatan hukum tetap; apabila terdksekusi mengajukan permohonan penundaan eksekusi kepada Mahkamah Agung karena sedang mengajukan peninjauan kembali kepada Mahkamah Agung dan kemudian sebagai kekecualian berdasarkan alasan-alasan khusus yang bersifat eksepsional Mahkamah Agung mengabulkan permohonan penundaan eksekusi tersebut, walaupun pada dasarnya peninjauan kembali tidak menunda eksekusi putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap. Menurut HR. Purwoto S. Gandasubrata, dalam makalahnya yang berjudul *Penerapan Hukum Jaminan Dalam Praktek di Indonesia*, insiden-insiden tersebut dapat menghambat kelancaran eksekusi putusan dan karena itu Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang / bertanggung jawab atas jalannya eksekusi putusan Pengadilan harus bersikap tegas dalam menentukan sikap insiden mana yang cukup berbobot sehingga dapat menunda eksekusi dan putusan atas insiden mana yang tidak perlu menangguhkan eksekusi. Ketua Pengadilan Negeri harus dapat memberikan perlindungan hukum kepada kreditur yang bonafide dan mencegah tingkah debitur yang nakal dan tidak beritikad baik dan sebaliknya memberikan perlindungan hukum kepada debitur yang beritikad baik dari perbuatan kreditur yang tidak beritikad baik / bertindak sewenang-wenang. Proses berperkara yang rumit dan berlarut-larut sering dirasakan menjengkelkan dan membuat kreditur yang sudah memenangkan perkaranya pusing tujuh keliling, karena mengharapkan piutangnya segera kembali tetapi tiada kunjung datang jua. Adalah tidak berlebihan kiranya yang dikatakan hakim agung M. Yahya Harahap, sebagai berikut :

“ Memang terkadang tindakan pelanggaran yang dilakukan sementara pengadilan sudah jauh menyimpang. Sebab ada sementara hakim yang berani menyita barang hipotik yang dipegang sebuah bank negara. Bahkan hipotiknya sudah didaftarkan, dan sita eksekusi atas barang hipotik sudah diletakkan pula oleh PUPN. Tanpa malu dan rasa bersalah, oleh hakim diletakkan lagi sita jaminan atas barang tersebut, Namun oleh karena terkadang PUPN dan kantor lelang kurang paham asas-asas yang berlaku pada penyitaan, maka executorial verkoop atas barang hipotik tadi dihentikan, karena takut berbenturan dengan tindakan penyitaan yang dilakukan Pengadilan Negeri”.

Kondisi demikian memang benar-benar terjadi dalam praktek perbankan sehari-hari. Tindakan yang harus diambil PUPN adalah meneruskan eksekusi, dengan pertimbangan bahwa penundaan atau sita yang dilakukan Pengadilan Negeri belum mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Namun demikian sekalipun dikatakan PUPN dapat melaksanakan eksekusi terhadap barang yang lebih dulu disita eksekusi olehnya dari sita yang diletakkan oleh pengadilan, secara kasuistik dan eksepsional kewenangan itu harus memperhatikan dan dikaitkan dengan alasan penundaan eksekusi.

Hal di atas juga sejalan dengan pendapat M. Yahya Harahap bahwa apabila dalam putusan Pengadilan tersebut barang obyek eksekusi tetap dipertahankan sebagai milik debitur, PUPN tidak perlu menunda eksekusi. Tapi sebaliknya, jika putusan menyatakan barang obyek eksekusi berstatus milik orang lain, sebaiknya PUPN menunda eksekusi seraya meminta kepada pihak Pengadilan agar penyelesaian perkara mendapat prioritas atas alasan barang yang disengketakan mempunyai kaitan kepentingan dengan eksekusi yang hendak dijalankan PUPN.²⁹

2. Pemenang Lelang Tidak Segera Mendapatkan Haknya

Lelang atau penjualan umum dilakukan berdasarkan Peraturan Lelang, Lembaran Negara Tahun 1908 No. 189, yang bersambung dengan Lembaran Negara Tahun 1940 No. 56. PUPN mempersiapkan dokumen-dokumen persyaratan lelang. PUPN mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Lelang dengan disertai dokumen-dokumen barang yang akan dilelang. Terhadap calon pembeli, PUPN memberikan penjelasan mengenai barang-barang yang akan dilelang, dan dengan memperhatikan faktor efisiensi, PUPN memberikan layanan kepada calon pembeli untuk melihat obyek lelang. Dengan demikian proses lelang harus melalui beberapa tahapan dan persyaratan yang semuanya sudah diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun demikian dalam praktek seringkali pembeli lelang tidak dapat (sulit) menguasai barangnya, walaupun dalam hal ini ybs. membeli dengan itikat baik.

Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli harus dianggap sah, demikian putusan Mahkamah Agung No. 251 K/Sip/1958 tgl. 26-12-1958. Kiranya sangat tepat dan baik sekali bahwa pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi, mengingat lelang adalah cara penjualan yang diatur dengan Undang-undang dan dilaksanakan oleh Pejabat Umum Pemerintah. Perlindungan terhadap pembeli lelang ini sebenarnya juga sudah diatur dalam mekanisme sistem lelang itu sendiri. Seperti diketahui Pejabat Lelang harus meneliti lebih dahulu legalitas subyek dan obyek lelang sebelum lelang dilaksanakan. Tanpa keyakinan yang didasarkan pada pengamatan atas

²⁹ Harahap, M. Yahya, op. cit, h. 343

dokumen yang ada maka lelang tidak akan dilaksanakan. Sementara itu rencana lelang harus diumumkan lebih dulu kepada masyarakat, sehingga diharapkan dapat menjadi filter seandainya ada yang keberatan terhadap pelaksanaan lelang tersebut. Lebih dari itu pembeli lelang yang diberi bukti akta otentik yang disebut Risalah Lelang yang dibuat Pejabat lelang yang bersangkutan.

Namun dalam praktek perbankan, adakalanya pemenang lelang tidak dapat menguasai barangnya, dalam hal ini benda tetap karena terlelang tidak bersedia meninggalkan atau melepaskan penguasaannya. Menurut HIR, wewenang pengosongan rumah/bangunan ada pada Pengadilan Negeri. Untuk itu, pemenang lelang, baik secara langsung maupun melalui PUPN/DJPLN, dapat meminta bantuan Pengadilan Negeri untuk mengosongkan rumah yang telah dibelinya melalui lelang tersebut. Ada beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam masalah pengosongan ini, yaitu : Pertama, Permohonan pengosongan dilakukan melalui permohonan pengosongan biasa, tidak perlu melalui gugatan pengosongan (Keputusan Mahkamah Agung No. 1850 K/Pdt/1992 tgl. 26.02.1996). Kedua, pengosongan hanya dapat dilakukan terhadap penghuni yang tidak menurut hukum. Artinya, apabila penghuni adalah debitur, maka status penghuniannya adalah tidak sah. Tetapi apabila penghuni adalah penyewa dimana perjanjian sewa menyewanya dilakukan sebelum tanah/rumah tersebut disita, maka status penghuniannya adalah sah, dan terhadapnya tidak dapat diperintahkan untuk meninggalkan rumah yang dilelang tersebut sampai batas waktu berakhirnya sewa

menyewa itu. Kecuali penyewaan tersebut tidak sah menurut hukum.³⁰ Hal di atas sejalan dengan pasal 11 (11) Undang-undang No. 49 Prp tahun 1960 yang berbunyi :

“Jika orang yang disita menolak untuk meninggalkan barang tak bergerak tersebut, maka Hakim Pengadilan Negeri mengeluarkan perintah tertulis kepada seorang yang berhak melaksanakan surat jurusita untuk berusaha agar supaya barang tersebut ditinggalkan dan dikosongkan oleh yang disita dengan sekekuatannya serta barang-barang miliknya dengan bantuan Panitera Pengadilan Negeri lain yang ditunjuk oleh Hakim jika perlu dengan bantuan alat kekuasaan Negara”.

Jadi Kepala PUPN akan minta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri dimana barang tersebut terletak dan pengosongan dilakukan atas perintah dan dibawah Pimpinan Ketua Pengadilan Negeri itu. Sering terjadi pembeli lelang tidak dapat menguasai fisik dari barang yang dibeli melalui lelang, meminta kepada Bank untuk mengembalikan seluruh jumlah uang yang sudah dikeluarkan pembeli ditambah dengan bunga dan biaya-biaya pembelian melalui lelang. Pihak Bank dalam hal ini tidak mungkin dengan mudah mengembalikan uang pembelian lelang kecuali ada putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Solusi selama ini Bank atau PUPN / DJPLN memberikan saran kepada pembeli lelang untuk mengajukan pengosongan melalui Pengadilan Negeri. Bagi pembeli lelang yang sudah biasa melakukan transaksi lelang hal tersebut tidak menjadi masalah, bahkan pembeli lelang sudah memperkirakan kendala-kendala yang akan terjadi sebelumnya. Namun sebaliknya, bagi pembeli lelang yang belum berpengalaman dan dengan dana yang secukupnya, apabila dalam prakteknya ybs. kesulitan untuk menguasai tanah yang dibelinya melalui pelelangan, maka pembeli ini

³⁰ Makalah Seminar, *op. cit.*, h. 29

memilih meng-klaim atau menuntut Bank untuk mengembalikan uang pembelian beserta bunganya daripada menuntut debitur / pemilik jaminan yang tidak mau meninggalkan obyek eksekusi.

Kendala ini sebenarnya dapat diimimalisir apabila PUPN / DJPLN mempunyai hak untuk melakukan pengosongan obyek eksekusi yang dilakukan oleh PUPN / DJPLN. Di dalam UU PUPN, PUPN tidak mempunyai kewenangan untuk melakukan pengosongan, melainkan tetap harus melalui Pengadilan Negeri sebagaimana diuraikan di atas. Dari ketentuan-ketentuan dimaksud, secara tidak langsung memberikan peluang kepada pihak debitur yang beritikad tidak baik untuk mengulur-ulur waktu meninggalkan obyek eksekusi, dengan cara mengajukan perlawanan, gugatan dan sebagainya, mengingat putusan pengadilan memerlukan waktu yang cukup lama sampai putusan tersebut berkekuatan hukum yang tetap. Kondisi yang tidak menentu ini mengurangi minat pembeli melalui lelang, yang pada akhirnya merugikan pihak kreditor yang berkepentingan langsung. Walaupun ada peminat lelang, tidak lain tetap mengharapkan dengan harga semurah mungkin jauh dari harga pasar. Pertimbangannya pun masuk di akal, yaitu karena pembeli masih harus mengeluarkan biaya tambahan untuk pengosongan, biaya perkara apabila ada, dan sebagainya, dan pembeli lelang merasa rugi karena obyek lelang pun tidak dapat segera dikuasai atau dijual kepada orang lain untuk mendapatkan keuntungan.

3. Penentuan Harga Limit Lelang Obyek Hak Tanggungan

Sebagaimana dijelaskan di atas bahwa eksistensi Unit Lelang Negara dimulai sejak tahun 1908, dengan berlakunya Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*) Stb. 1908-189 dan Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*) Stb. 1908-190. Kini tanggung jawab dan eksistensi unit lelang negara berada di lingkungan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara. Pengertian lelang (penjualan umum) berdasarkan pasal 1 *Vendu Reglement* adalah penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau peserta lelang dan dipimpin pejabat lelang (*vendumeester*). Pengertian lelang ini tidak termasuk pembelian barang dan pemborongan pekerjaan secara lelang, seperti pada mekanisme APBN yang disebut “lelang tender”.

Lelang berfungsi privat dan publik. Fungsi privat lelang, terletak pada hakekat lelang sebagai sarana memperlancar lalu lintas perdagangan barang dan mengadakan perjanjian yang bertujuan menguntungkan pihak penjual. Sedangkan fungsi publik lelang, antara lain, sebagai bagian dari sistem hukum acara perdata/pidana dan mekanisme PUPN/DJPLN, pajak, dan pegadaian. Jenis-jenis pelelangan yang dilakukan unit Kantor Lelang Negara, antara lain Lelang eksekusi PUPN/DJPLN, yaitu pelelangan dalam rangka eksekusi penagihan piutang negara oleh PUPN/DJPLN yang wajib dibayar oleh penanggung utang (debitor) kepada negara atau badan-badan yang dikuasai secara langsung atau tidak langsung. Lelang eksekusi pengadilan, yaitu pelelangan untuk melaksanakan keputusan hakim pengadilan, termasuk eksekusi Grosse Akta Hipotik/Hak

Tanggung. Lelang eksekusi sita pajak, yaitu lelang dalam rangka penagihan piutang pajak yang wajib dibayar kepada negara, baik pajak pusat maupun pajak daerah. Lelang barang sitaan dalam rangka perkara pidana, sebagaimana diatur dalam KUHP, yaitu pelelangan terhadap barang yang telah diputus dan dirampas untuk negara atau terhadap barang bukti yang mudah rusak, busuk, dan memerlukan biaya penyimpanan tinggi. Lelang barang milik/dikuasai negara, yaitu lelang yang dilakukan dalam rangka penjualan barang milik atau dikuasai negara. Untuk pelelangan melalui PUPN, apabila jaminan yang diikat Hak Tanggungan milik pihak ketiga, maka kelebihan lelang adalah harga pokok lelang dikurangi biaya lelang penjual dan dikurangi total nilai Hak Tanggungan (Surat Edaran Kepala BUPLN (sekarang DJPLN) No. SE-38/PN/1996 tgl. 26.08.1996 tentang Lelang Barang Jaminan Milik Pihak Ketiga yang diikat Hipotik/Creditverband sekarang Hak Tanggungan). Hal tersebut tidak berlaku apabila agunan tersebut milik debitur karena kewajiban yang harus dibayar debitur tidak bergantung pada nilai Hak Tanggungan. Pengembalian kelebihan lelang, baru dilakukan apabila debitur telah melunasi seluruh utang dan biaya-biaya administrasi PUPN/DJPLN.

Harga limit adalah harga minimal yang diinginkan pihak penjual atau pemohon lelang. Penentuan harga limit tersebut tidak jarang menjadi sumber sengketa antara kreditur dan debitur (pemilik agunan). Bahkan menimbulkan sengketa atau gugatan baru. Dalam hal ini Pengadilan Negeri diminta untuk tidak mempermasalahkan harga limit tersebut, karena PUPN/DJPLN melalui tim penilainya sebelum menjual lelang barang-barang sitaannya telah melakukan penilaian barang-barang tersebut secara cermat, sesuai

Keputusan Kepala BUPLN (sekarang DJPLN) No. 38/PN/2000 tgl. 14-12-2000. Konflik dapat terjadi karena debitur menginginkan harga jual setinggi-tingginya yang terkadang tidak masuk akal. Demikian juga masalah harga yang terbentuk dalam lelang dapat memancing persoalan karena perbedaan pendapat tentang perkiraan harga atas barang yang dilelang biasanya antara pemilik barang/termohon eksekusi dengan pemohon eksekusi. Perlu dipahami bahwa harga lelang pada dasarnya adalah harga yang terbentuk melalui mekanisme pasar yaitu antara penjual dan pembeli dalam suatu cara penjualan yang transparan. Karena itu sebenarnya tidak ada alasan untuk mempersoalkannya lagi kecuali ada petunjuk kuat bahwa harga limit tidak ditetapkan sebagaimana mestinya atau adanya penyimpangan dari prosedur-prosedur lelang yang ada.

Barang yang akan dinilai, diinventarisir terlebih dahulu dengan cara mengumpulkan dan mengelompokkan data barang untuk ditetapkan sebagai obyek penilaian. Survei lapangan dilakukan untuk mengumpulkan data / informasi yang berkaitan dengan barang yang dinilai. Dalam hal barang yang akan dinilai berupa tanah, sumber data / informasi yang digunakan sebagai referensi dalam menentukan Nilai Pasar adalah data transaksi tanah, antara lain PPAT, Kantor Lelang, Kepala Desa, perusahaan yang bergerak di bidang jual beli tanah dan bangunan; NJOP dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; Kantor Pertanahan; Instansi/perusahaan pengelola tanah yang bersangkutan; dan Iklan surat kabar serta informasi dari masyarakat setempat sebagai sumber data tambahan. Dalam hal barang yang akan dinilai berupa bangunan,

sumber data / informasi yang dapat digunakan sebagai referensi dalam menentukan Nilai Pasar adalah : Lembaga / Instansi Pemerintah yang mengeluarkan data standar harga bangunan (d.h. Direktorat Jenderal Cipta Karya, Departemen Pekerjaan Umum); Jurnal bahan bangunan, konstruksi, dan interior; Perumnas atau Bank Tabungan Negara; Real Estat Indonesia, atau Gapensi, atau asosiasi lainnya di daerah setempat; instansi / perusahaan pengelola bangunan yang bersangkutan dan; perusahaan asuransi.

Di PUPN, metode penetapan Nilai Pasar tanah digunakan metode perbandingan dan pasar (*market data approach*). Metode perbandingan tersebut dilakukan dengan cara mengumpulkan sebanyak mungkin data transaksi tanah kosong atau tanah yang ada bangunannya. Data transaksi tersebut harus memenuhi kriteria : jumlah data transaksi sebagai pembanding paling sedikit 2 (dua) buah; waktu terjadinya transaksi paling lama 12 (dua belas) bulan terakhir; lokasi data transaksi berdekatan atau ada di sekitar tanah yang akan dinilai dan mempunyai kategori kegunaan tanah yang sama; dan data transaksi mempunyai sifat fisik yang mendekati dengan tanah yang akan dinilai. Penilai Intern melakukan evaluasi dan analisis atas data transaksi yang telah terkumpul dengan cara menambahkan atau mengurangi nilai transaksi atas tanah kosong dengan persentase/jumlah tertentu berdasarkan hasil analisis Penilai Intern. Apabila di atas tanah berdiri bangunan, nilai transaksi dikurangi dengan nilai bangunan sehingga diperoleh nilai transaksi atas tanah kosong dan selanjutnya dilakukan penyesuaian. Jumlah penyesuaian terkecil dari hasil perhitungan tersebut merupakan indikasi nilai pasar tanah yang dinilai.

Risiko Tanah dan bangunan yang dapat diperhitungkan adalah : diatasnya berdiri bangunan pihak ketiga; ada penggarap, baik penggarap resmi (dengan izin pemilik) maupun penggarap liar (tanpa izin); ada kuburan; dikontrakkan dalam waktu tertentu; disewakan terus menerus; dikuasai secara tidak sah; risiko pengosongan; risiko penjualan melalui lelang yang terdiri bea lelang, waktu, dan cara pembayaran. Besarnya risiko tanah dan bangunan tersebut merupakan hasil observasi Tim Penilai Intern, kecuali mengenai risiko yang besar persentasenya sudah ditetapkan oleh suatu peraturan. Besarnya risiko penjualan melalui lelang yaitu risiko bea lelang dan uang miskin 4,9 % untuk tanah & bangunan, risiko waktu adalah 5 %, dan risiko cara pembayaran adalah 5 %. Dalam eksekusi yang dilakukan PUPN, nilai limit barang yang akan dijual lelang ditetapkan oleh Ketua Panitia Cabang. Penetapan nilai limit bertujuan untuk menentukan nilai paling rendah yang harus dicapai dalam penjualan lelang. Nilai limit ditetapkan paling rendah sama dengan Nilai Likuidasi yang disampaikan oleh Penilai Intern dengan memperhatikan kondisi dan perkembangan nilai pasar barang jaminan yang bersangkutan.

Sering terjadi di dalam praktek, meskipun telah beberapa kali dilakukan pelelangan terhadap barang sitaan, ternyata penawaran-penawaran yang diajukan tidak mencapai harga limit. Dengan tujuan agar barang tersebut dapat segera terjual, DJPLN dapat mengusulkan kepada Ketua PUPN untuk meninjau kembali harga limit barang tersebut. Peninjauan kembali harga limit oleh Ketua PUPN baru dapat dilakukan apabila pelelangan yang tidak mencapai harga limit tersebut telah dilaksanakan sebanyak 2 (dua)

kali. Kemungkinan lain yang terjadi adalah lelang telah diumumkan tetapi pada saat pelaksanaannya tidak ada peminat yang hadir. Bila hal ini terjadi dalam 2 (dua) kali pelelangan, DJPN dapat mengusulkan agar penyerah piutang membeli sendiri barang tersebut atau penanggung hutang mencari pembeli sendiri atau mengusahan penebusan bila barang yang akan dilelang merupakan jaminan pihak ketiga. Menurut Sutarjo, bahwa dalam pelaksanaan lelang eksekusi melalui Pengadilan Negeri, ketentuan lelang juga mengharuskan adanya harga limit oleh Pemohon, dalam hal ini Pengadilan Negeri yang bersangkutan. Namun demikian ditambahkan pula bahwa dalam praktek masih ada Pengadilan Negeri yang tidak melaksanakan sepenuhnya ketentuan tersebut sehingga timbul kerawanan yang perlu mendapat perhatian, dalam hal ini adalah bagaimana harga limit tersebut ditetapkan. Kewenangan ini tidak ada pada Pejabat Lelang / Kantor Lelang Negara, tetapi ada pada pemohon lelang. Hal ini justru untuk melindungi kepentingan pemohon lelang sehingga barang akan dijual dengan harga sesuai dengan permintaannya.³¹

Pernyataan demikian tidak sepenuhnya benar, mengingat pemohon lelang itu sendiri mempunyai kepentingan yang berbeda. Pemohon lelang tentunya akan memberikan harga limit sangat rendah dengan tujuan agar cepat terjual apabila hutangnya tidak terlalu besar dan dapat ditutupi dari penjualan lelang.

Pada Lelang Eksekusi sering terjadi perbedaan pendapat antara pemilik barang (debitur) dengan kreditur (pemohon eksekusi). Debitur cenderung meminta harga yang

³¹ Makalah Seminar, op. cit, h. 24

kadangkala tidak masuk akal tingginya, sedang kreditur cenderung mengamankan jumlah kreditnya saja. Kiranya dalam hal ini meskipun dalam Buku II Mahkamah Agung dinyatakan bahwa Pengadilan Negeri juga wajib membuat harga limit namun masih perlu dipikirkan oleh Mahkamah Agung untuk memberikan petunjuknya agar penetapan harga limit tersebut dapat dipertanggungjawabkan sehingga dapat mengurangi sumber konflik antara debitur dan kreditur.





BAB IV

PENUTUP

BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Piutang negara macet Bank Milik Pemerintah pada tingkat pertama diselesaikan oleh bank itu sendiri, apabila tidak berhasil wajib diserahkan kepada PUPN. Hal tersebut didasarkan kepada Undang-undang No. 49 Prp Tahun 1960 tentang PUPN. Kewenangan PUPN dalam melaksanakan tugasnya yaitu membuat pernyataan bersama (bersama dengan debitur), menerbitkan surat paksa, melakukan penyitaan / pemblokiran, menerapkan paksa badan bagi debitur beritikad tidak baik, dan melaksanakan penjualan lelang. PUPN mempunyai kewenangan parate eksekusi dengan mengeluarkan surat paksa yang berkepalanya Atas Nama Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, seperti putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Untuk melaksanakan kewenangannya tersebut, PUPN memakai Hukum Acara sendiri sebagaimana penjelasan pasal 11 UU No. 49 Prp Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya, namun untuk pengosongan masih menggunakan ketentuan HIR. Dalam melakukan eksekusi, PUPN tidak terikat adanya persyaratan Akta Pengakuan Hutang maupun Sertifikat Hak Tanggungan terlebih dahulu, sebagaimana bunyi HIR. Pernyataan Bersama sebagai dasar Surat Paksa tidak dapat diidentikkan begitu saja dengan Akta Pengakuan Hutang atau Akta Pemberian Hak

Tanggungjawab sebagaimana dimaksud Pasal 224 HIR jo Undang-undang No. 4 Tahun 1996, karena dasar hukum Pernyataan Bersama dan Surat Paksa didasarkan kepada Undang-undang tersendiri. Dengan demikian eksekusi PUPN sepanjang diatur dalam UU No. 49 Prp Tahun 1960 pada dasarnya dapat dikatakan tidak bertentangan dengan ketentuan eksekusi HIR Ditinjau dari isinya, antara Pernyataan Bersama dan Akta Pengakuan Hutang secara garis besar ada kemiripan. Kewenangan lain PUPN yaitu pemberlakuan kembali lembaga paksa badan dengan tujuan memberikan harapan baru bagi para kreditor dan sebagai upaya untuk menyadarkan debitor yang beritikad tidak baik. Adanya dua peraturan paksa badan yaitu Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) 1/2000 dengan Keputusan Menteri Keuangan (KMK) No. 336.01/2000 tidak akan terjadi pertentangan dalam prakteknya, karena kedua peraturan tersebut mempunyai cakupan obyek dan wilayah implementasi yang berbeda. Eksekusi obyek Hak Tanggungan yang dilakukan Bank Milik Pemerintah masih jarang dilakukan dan masih dilakukan kasus perkasus. Pada umumnya yang banyak dilakukan Bank Milik Pemerintah yaitu menjual di bawah tangan dengan persetujuan debitur / pemilik jaminan. Apabila penjualan dibawah tangan tidak berhasil maka pengurusan selanjutnya diserahkan kepada PUPN. Demikian juga PUPN, walaupun diberi kesempatan untuk melakukan eksekusi menurut UUHT, namun pada prakteknya PUPN dalam melaksanakan eksekusi jaminan hak atas tanah lebih senang menggunakan Hukum Acaranya

sendiri (pernyataan Bersama, Surat Paksa, penyitaan sampai dengan pelelangan), sehingga waktu penyelesaiannya lebih lama.

- b. Kendala eksekusi oleh PUPN yang paling banyak muncul antara lain disebabkan adanya campur tangan Badan Peradilan untuk menunda eksekusi dengan berbagai alasan dan belum terakomodasinya kewenangan PUPN untuk melakukan Pengosongan barang yang telah dilelang eksekusi. Hal tersebut terkait erat dengan pertimbangan dikeluarkannya Undang-undang No. 49 Prp Tahun 1960 itu sendiri, dimana dalam Undang-undang tersebut piutang negara akan diselesaikan secara khusus di luar proses pengadilan namun dalam batang tubuhnya masih dimungkinkan bahkan sebagian bergantung pada Pengadilan, diantaranya adalah soal penetapan hutang yang dibantah oleh debitur, soal sita persamaan, soal pendaftaran tanah, soal pengosongan, dan soal kepemilikan obyek sita. Kelemahan ini sering dimanfaatkan oleh pengacara dan atau hakim/panitera yang curang untuk menggugat di pengadilan dan menunda eksekusi. Penentuan Harga Limit Lelang PUPN sebenarnya sudah cukup memadai, namun karena adanya perbedaan kepentingan dengan debitur maka penentuan limit lelang ini masih menjadi kendala dan kecurigaan-kecurigaan antara debitur dan Kreditor/PUPN.

2. Saran

- a. Keharusan menyerahkan piutang macet Bank Milik Pemerintah kepada PUPN saat ini perlu ditinjau kembali. Seyogyanya penyerahan kepada PUPN bukan merupakan suatu keharusan melainkan merupakan suatu alternatif, sehingga hasil yang didapat Bank Milik Pemerintah benar-benar optimal dan diperhitungkan masak-masak untung ruginya dari sisi bisnis dengan membandingkan dengan cara eksekusi lainnya. Bila tidak dimungkinkan, maka Bank Milik Pemerintah diberikan peran untuk mengawasi kinerja dan mengendalikan PUPN, karena dalam hal piutang macet ini bank mempunyai kepentingan yang besar untuk mengembalikan kerugian negara. Kepada PUPN juga diberikan kewenangan untuk melakukan eksekusi pengosongan dengan mengadakan perubahan UU PUPN. Demikian juga ketentuan Paksa Badan agar diterapkan dengan sungguh-sungguh dan tidak hanya memberlakukan peraturan secara formil saja. Hal tersebut bertujuan agar peraturan Paksa Badan mempunyai Wibawa dan segala akibat penerapannya sekarang dapat dijadikan acuan penyempurnaan di masa yang akan datang. Untuk jaminan yang sudah diikat secara sempurna berdasarkan UUHT dan pengurusanrnya dilakukan PUPN, maka PUPN diharuskan menggunakan UUHT dalam melakukan eksekusinya.

- b. Pemerintah bersama-sama DPR agar segera membuat UU Hukum Acara Eksekusi yang berlaku secara universal, sehingga tidak terjadi pertentangan-pertentangan kepentingan dalam pelaksanaannya dan tidak ada perbedaan antara Bank Milik Pemerintah maupun Bank Swasta. Sambil menunggu dibuatnya Undang-undang tersebut agar diadakannya rapat-rapat koordinasi antara petugas PUPN, Bank, Kantor BPN, maupun Pengadilan Negeri secara berkesinambungan, sehingga masing-masing instansi sadar akan tugas dan tanggungjawabnya masing-masing dengan tetap menghormati tugas dan tanggungjawab instansi lain. Demikian juga dalam menentukan harga limit, seharusnya pihak Bank diberikan wewenang untuk ikut andil dalam menentukan harga limit dan tidak semata-mata diberikan kepada PUPN maupun Pengadilan.



DAFTAR BACAAN

DAFTAR BACAAN

- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah)*, Djambatan, Jakarta, 2000
- Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis (Edisi Revisi)*, Djambatan, Jakarta, 1997
- Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2000
- Harahap, M. Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995
- Moch. Isnaeni, *Hipotek Pesawat Udara di Indonesia*, Dharma Muda, Surabaya, 1996
- Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Rachmadi Usman, *Pasal-pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1999
- Satrio, J, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996
- Situmorang, Victor M. dan Sitanggang, Cormentyana, *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993
- Sjahdeini, Sutan Remy, *Hak Tanggungan : Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah-masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya, 1996
- Soeparmono, R., *Masalah Sita Jaminan (CB) Dalam Hukum Acara Perdata*, Mandar Maju, Bandung, 1997
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980
- , *Hukum Perdata : Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, 1981

Subekti, R, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991

Majalah/Jurnal

Bank & Manajemen, Edisi Juli – Agustus 2001 No. 61

Info Bank Edisi No. 261 Mei 2001, Vol. XXIII, Jakarta, 2001

Makalah Seminar, Masalah eksekusi barang jaminan yang diadakan oleh Hotman Paris Law Education & Training Centre, Jakarta, 1994

Sjahdeini, Sutan Remy, *Menanggulangi Kredit Bermasalah*, bahan kuliah pada Program Pascasarjana Universitas Indonesia, Jakarta, 1996





LAMPIRAN

LAMPIRAN

1. Undang-Undang No. 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara
2. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah



BAGIAN PERTAMA

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga
DASAR HUKUM DAN ORGANISASI

Undang-Undang No. 49 Prp. Tahun 1960

tentang

PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA

(Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang
No. 49 Tahun 1960, yang karena Undang-Undang
No. 1 Tahun 1961 telah dijadikan Undang-Un-
dang No. 49 Prp. Tahun 1960)

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

Menimbang :

- a. bahwa keputusan Penguasa Perang Pusat Kepala Staf Angkatan Darat No. Kpts/Peperlu/0241/1958 tentang pembentukan Panitia Penyelesaian Piutang Negara berikut semua keputusan-keputusan dan Peraturan-peraturan berkenaan dengan itu, tidak akan berlaku lagi dengan sendirinya menurut hukum mulai pada tanggal 16 Desember 1960 berdasarkan pasal 61 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 23 tahun 1959 (Lembaran Negara tahun 1959 No. 139 berhubungan dengan itu Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 22 tahun 1960 (Lembaran Negara tahun 1960 No. 66);
- b. bahwa untuk kepentingan keuangan Negara, hutang kepada Negara atau Badan-badan, baik yang langsung maupun tidak langsung dikuasai oleh Negara, perlu segera diurus;
- c. bahwa dengan akan tidak berlakunya lagi Peraturan-peraturan tersebut dalam huruf a, maka akan berlaku lagi Peraturan-peraturan biasa yang tidak memungkinkan untuk memperoleh hasil yang cepat dalam mengurus piutang Negara;
- d. bahwa oleh karena keadaan memaksa, soal tersebut diatur dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;

Mengingat :

Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Dasar;

Mendengar :

Musyawah Kabinet Kerja pada tanggal 29 Nopember 1960 dan tanggal Desember 1960;

M E M U T U S K A N

Menetapkan :

PERATURAN PEMERINTAH PENGGANTI UNDANG-UNDANG TENTANG PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA.

PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA

Pasal 1⁴

Menteri Pertama membentuk Panitia Urusan Piutang Negara.

Pasal 2

- (1) Bentuk, susunan dan hal-hal lain tentang Panitia Urusan Piutang Negara ditentukan dengan keputusan Menteri Pertama.
- (2) Bila dianggap perlu, di daerah-daerah tingkat I dapat dibentuk Cabang Panitia Urusan Piutang Negara dengan keputusan Menteri Keuangan.
- (3) Anggota-anggota Panitia dan Cabang terdiri dari pejabat-pejabat Departemen Keuangan, pejabat-pejabat Angkatan Perang dan pejabat-pejabat Pemerintah lainnya yang dianggap perlu.

Pasal 3

Panitia Urusan Piutang Negara bertanggung jawab kepada Menteri Keuangan.

Pasal 4.

Panitia Urusan Piutang Negara bertugas;

1. Mengurus piutang Negara yang berdasarkan Peraturan ini telah diserahkan pengurusannya kepadanya oleh Pemerintah atau Badan-badan yang dimaksudkan dalam pasal 8 Peraturan ini.
2. Piutang Negara yang diserahkan sebagai tersebut dalam angka 1 diatas, ialah piutang yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum, akan tetapi yang menanggung hutangnya tidak melunasi sebagaimana mestinya.
3. Menyimpang dari ketentuan yang dimaksudkan dalam angka 1 di atas, mengurus piutang-piutang Negara dengan tidak usah menunggu penyerahannya, apabila menurut pendapatnya ada cukup alasan yang kuat, bahwa piutang-piutang Negara tersebut harus segera diurus;
4. Melakukan pengawasan terhadap piutang-piutang/kredit-kredit yang telah dikeluarkan oleh Negara/Badan-badan Negara apakah kredit itu benar-benar dipergunakan sesuai dengan permohonan dan/atau syarat-syarat pemberian kredit dan menanyakan keterangan-keterangan yang berhubungan dengan itu kepada Bank-Bank dengan menyimpang dari ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 23 Tahun 1960 tentang Rahasia Bank.

Pasal 5

Dengan keputusan Menteri Keuangan kepada Panitia Urusan Piutang Negara dapat ditugaskan untuk bertindak selaku likuidatur dari suatu Badan Negara yang telah dilikuidir.

Pasal 6

Ketua Panitia Urusan Piutang Negara berwenang untuk :

- a. Mengeluarkan surat paksa yang berkepalanya Atas Nama Keadilan;
- b. Meminta bantuan Jaksa apabila terbukti ada penyalahgunaan pemakaian kredit oleh pihak penanggung hutang untuk mendapatkan pengurusannya.

Pasal 7

Sekurang-kurangnya sekali dalam waktu enam bulan Panitia Urusan Piutang Negara diwajibkan menyampaikan laporan tertulis tentang hasil pekerjaannya kepada Menteri Keuangan, atau pejabat yang ditunjuknya dan kepada Badan Pemeriksa Keuangan.

BAB II

PIUTANG NEGARA

Pasal 8

Yang dimaksud dengan piutang negara atau hutang kepada Negara oleh Peraturan ini ialah jumlah uang yang wajib dibayar kepada Negara atau Badan-badan yang baik secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh Negara berdasarkan suatu Peraturan, perjanjian atau sebab apapun.

Pasal 9

- (1) Penanggung hutang kepada Negara ialah orang atau Badan yang berhutang menurut perjanjian atau peraturan yang bersangkutan.
- (2) Sepanjang tidak diatur dalam perjanjian atau peraturan yang bersangkutan maka para anggota pengurus dari badan-badan yang berhutang renteng terhadap hutang kepada Negara.

PENGURUSAN PIUTANG NEGARA SECARA KHUSUS.

Pasal 10

- (1) Setelah dirundingkan oleh Panitia dengan penanggung hutang dan diperoleh kata sepakat tentang jumlah hutangnya yang masih harus dibayar, termasuk bunga uang, denda yang tidak bersifat pidana serta biaya-biaya yang bersangkutan dengan piutang ini, maka oleh Ketua Panitia dan penanggung hutang dibuat suatu pernyataan bersama yang memuat jumlah tersebut dan memuat kewajiban penanggung hutang untuk melunasinya.
- (2) Pernyataan Bersama ini mempunyai kekuatan pelaksanaan seperti suatu putusan Hakim dalam perkara perdata yang berkekuatan pasti, untuk mana pernyataan bersama itu berkepalanya "Atas nama Keadilan".
- (3) Pelaksanaan ini dilakukan oleh Ketua Panitia dengan mengeluarkan suatu surat paksa, yang dapat dijalankan secara paksa dan pelepasan barang-barang kekayaan penanggung hutang dan secara penyanderaan terhadap penanggung hutang.

Pasal 11

Dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan dalam Peraturan ini pasal 1, pasal 3, pasal 5 sampai dengan pasal 23 Undang-Undang Penagihan Pajak Negara dengan Surat Paksa (Lembaran Negara tahun 1959 No 63) dilakukan terhadap pengurusan piutang Negara yang dimaksudkan dalam pasal 8 berhubungan dengan pasal 10 Peraturan ini dengan ketentuan bahwa :

- a. pasal 1 huruf a "Undang-Undang Penagihan Pajak Negara dengan Surat Paksa" dibaca "penanggung hutang kepada Negara ialah orang atau Badan dimaksud dalam pasal 9 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang tentang Panitia Urusan Piutang Negara";
- b. dalam pasal-pasal yang dilakukan itu perkataan-perkataannya "penanggung pajak" dan "hutang pajak" dibaca berturut-turut "penanggung hutang kepada Negara" dan "hutang kepada Negara";
- c. dalam pasal 5 yang dilakukan itu perkataan "menganalisis peraturan pajak yang bersangkutan" dianggap tidak ada;
- d. dalam pasal 6 ayat (5) yang dilakukan itu perkataan "Inspeksi Keuangan" dibaca "Kantor Panitia Urusan Piutang Negara";
- e. pasal 13 ayat (3) tidak berlaku;
- f. pasal 13 ayat (4) yang dilakukan itu seluruhnya dibaca sebagai berikut : "Sanggahan tidak dapat ditujukan terhadap sahnyanya atau kebenarannya piutang Negara";

- g. pasal 15 ayat (1), pasal 17 ayat (2) dan pasal 21 ayat (1) ya dilakukan itu, perkataan "Kepala Daerah Swatantra Tingkat dibaca "Pengawasan Kepala Kejaksaan Daerah Tingkat I".

BAB IV

KEWAJIBAN INSTANSI-INSTANSI PEMERINTAH DAN BADAN-BADAN NEGARA

Pasal 12

- (1) Instansi-Instansi Pemerintah dan Badan-Badan Negara yang dimaksudkan dalam pasal 8 Peraturan ini diwajibkan menyerahkan piutang-piutangnya yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum akan tetapi penanggung hutangnya tidak mau melunas sebagaimana mestinya kepada Panitia Urusan Piutang Negara.
- (2) Dalam hal seperti dimaksudkan dalam ayat (1) pasal ini, maka dilarang menyerahkan pengurusan piutang negara kepada Pengacara.
- (3) Tentang penyerahan pengurusan piutang Negara seperti dimaksudkan dalam ayat (1) pasal ini diberitahukan oleh Instansi-instansi dan Badan-badan termaksud kepada Menteri Keuangan atau pejabat yang untuk itu ditunjuknya.

BAB V

PERATURAN PERALIHAN

Pasal 13

- (1) Selama Panitia Urusan Piutang Negara berdasarkan Peraturan ini belum dibentuk, maka Panitia Penyelesaian Piutang Negara berdasarkan keputusan Penguasa Perang Pusat Kepala Staf Angkatan Darat No. Kpts/Peperpu/0341/1958 dan No. Kpts/Peperpu/0242/1958 berikut Instruksi Penguasa Perang Pusat Kepala Staf Angkatan Darat No. Instr/Peprpu/032/1958 menjalankan tugas Panitia Urusan Piutang Negara berdasarkan Peraturan ini.
- (2) Semua tindakan-tindakan tentang piutang-piutang Negara beserta akibat-akibatnya yang dilakukan oleh Panitia Penyelesaian Piutang Negara berdasarkan Keputusan Penguasa Perang Pusat Kepala Staf Angkatan Darat No. Instr/Peperpu/032/1958 tetap berlaku, hingga diubah oleh Panitia Urusan Piutang Negara ini.

PERATURAN PENUTUP

Pasal 14

Menteri Keuangan menetapkan peraturan-peraturan yang perlu untuk melaksanakan Peraturan ini.

Pasal 15

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal 16 Desember 1960.

Agar supaya setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang ini dengan penempatan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di : Jakarta,
Pada tanggal : 14 Desember 1960

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

S O E K A R N O

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 14 Desember 1960
Pd. SEKRETARIS NEGARA

ttd.

S A N T O S O

P E N J E L A S A N
ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga
UNDANG-UNDANG No. 49 Prp TAHUN 1960
TENTANG
PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA

U M U M :

Panitia penyelesaian piutang Negara mengenai susunan, tugas dan wewenangnya telah diatur dalam Keputusan Penguasa Perang Pusa Kepala Staf Angkatan Darat No. Kpts/Peperpu/0241/1958 dan selanjutnya peraturan-peraturan yang bersangkutan dengan itu berdasarkan Undang-Undang Keadaan Bahaya 1957 (Lembaran Negara tahun 1957 No. 160) berhubungan dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 23 tahun 1959 tentang keadaan Bahaya 1957 (Lembaran Negara tahun 1959 No. 139).

Kepada Panitia tersebut diberikan tugas untuk menyelesaikan hutang-hutang kepada Negara yang oleh berbagai kesulitan suka sekali ditagihnya, dengan mempergunakan kekuasaan-kekuasaan yang tercantum dalam Peraturan Penguasa Perang Pusat yang bersangkutan sehingga penagihan-penagihan piutang termaksud seumumnya memuaskan hasil mana tidak akan tercapai apabila prosedur-prosedur yang biasa seperti disediakan oleh H.I.R (Staatsblad 1941 No.44 pasal 19 dan seterusnya) dituruti.

Sebagaimana diketahui semua peraturan Penguasa Perang Pusa tidak berlaku lagi, karena hukum mulai tanggal 16 Desember 1960 yang akan datang berdasarkan pasal 61 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 23 tahun 1959 tentang keadaan bahaya (Lembaran Negara tahun 1959 No. 139) berhubungan dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 22 tahun 1960 (Lembaran Negara tahun 1960 No. 66).

Oleh karena penagihan piutang Negara secara singkat dan efektif itu, terutama terhadap para penanggung hutang yang "nakal" dan dengan tindakannya terang-terangan merugikan Negara, dalam keadaan dewasa ini masih dianggap perlu, maka dengan perubahan-perubahan yang dalam bidang hukum dapat dipertanggungjawabkan Peraturan tentang susunan, tugas dan wewenang Panitia Penyelesaian Piutang Negara termaksud akan diteruskan dalam bentuk Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang.

Berdasarkan pertimbangan bahwa Panitia ini tidak saja bertugas untuk menyelesaikan piutang-piutang Negara, akan tetapi lebih dari itu, maka meskipun Panitia ini dimaksudkan sebagai kelangsungan hidupnya Panitia Penyelesaian Piutang Negara, dirasakan perlu untuk mengubah istilah "Penyelesaian" dengan "Pengurusan" pada Panitia ini karena istilah pengurusan mempunyai pengertian yang lebih luas daripada penyelesaian.

Supaya penagihan piutang Negara itu pada satu pihak berlaku secara cepat dan efisien dan pada lain pihak para penanggung hutang mendapat jaminan-jaminan hukum, maka dengan Panitia dengan syarat

syarat tertentu diberlakukan secara umum sebagai penagih piutang Negara yang dimaksud dalam peraturan ini sesuai cara yang ditentukan dalam "Undang-Undang penagihan Pajak dengan surat paksa" (Lembaran Negara tahun 1959 No. 63).

PASAL DEMI PASAL :

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Panitia ini bersifat interdepartemental oleh karena mana lebih baik anggota-anggota Panitia diangkat dengan Keputusan Menteri Pertama, walaupun Panitia ini bertanggung jawab kepada Menteri Keuangan.

Yang dimaksudkan dengan hal-hal lain dalam pasal ini ialah terutama mengenai uang jasa (Premi) dan biaya-biaya lainnya yang diperlukan oleh Panitia didalam melakukan tugasnya.

Dimasukkannya unsur-unsur tenaga militer dalam Panitia ini dimaksudkan untuk pengamanan dan kelancaran pelaksanaan Peraturan ini dan mengingat efek-psychologisnya.

Susunan Panitia akan disesuaikan dengan sifat dan keadaan daerah, yaitu misalnya disesuaikan dengan sifat keadaan bahaya setempat : kalau keadaan daerah tersebut berada dalam keadaan darurat sipil, maka Ketuanya adalah pejabat sipil dan apabila daerah tersebut berada dalam keadaan darurat militer atau keadaan perang maka Ketuanya dijabat oleh pejabat militer.

Penjabat Pemerintah lainnya sebaiknya dimaksudkan pula didalamnya penjabat dari Kepolisian Negara.

Pembentukan Cabang Panitia Urusan Piutang Negara di daerah tingkat I dilakukan oleh Menteri Keuangan setelah ada usul dari Penguasa Daerah setempat.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Piutang Negara pada tingkat pertama pada prinsipnya diselesaikan oleh instansi-instansi dan badan-badan yang bersangkutan.

Apabila itu tidak mungkin lagi terutama disebabkan oleh karena ternyata penanggung hutang tidak ada kesediaan dan termasuk

penanggung hutang yang "nakal" maka oleh instansi-instansi d badan-badan yang bersangkutan penyelesaiannya diserahkan kepada Panitia.

Dalam hal-hal tertentu, dimana dikuatirkan Negara akan dirugikan, maka Panitia dapat bertindak tanpa menunggu penyerahan penyelesaian piutang Negara itu kepadanya. Hal ini akan dilakukan apabila misalnya piutang-piutang/kredit-kredit itu dipergunakan tidak sesuai dengan permohonan, tujuan dan syarat-syarat tujuan pemberian kredit atau berhubung dengan adanya laporan yang telah diuji kebenarannya bahwa penanggung hutang-penanggung hutang yang memang sama sekali mengabaikan kewajiban untuk melakukan pembayaran terhadap hutangnya.

Untuk dapat mengetahui dengan jelas bahwa penanggung hutang tersebut telah menyalahgunakan pemakaian kredit yang diterimanya itu, sudah pada tempatnya apabila Panitia ini terlebih dahulu mencari bahan-bahan pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan sebelum menyerahkan persoalan tersebut kepada pihak Kejaksaan dan untuk keperluan ini dengan sendirinya memerlukan keterangan-keterangan dari pihak Bank-Bank. Namun demikian perlu adanya pembatasan, yaitu bahwa keterangan-keterangan yang diperlukan itu hanya berhubungan dengan soal penyalahgunaan pemakaian kredit itu saja.

Dengan demikian maka hilanglah adanya pertentangan antara Peraturan ini dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang tentang Rahasia Bank.

Pasal 5

Supaya likuidasi dari badan-badan Negara yang berhubungan dengan sesuatu hal harus dilikuidir, dengan cepat dapat diurus dan terutama guna mencegah berlarut-larutnya jalannya likuidasi tersebut yang mengakibatkan pemborosan keuangan Negara, maka kepada Panitia ini dengan keputusan Menteri Keuangan dapat ditugaskan sebagai likuidator dari badan-badan Negara yang telah di likuidir itu : misalnya yayasan Perbekalan dan Persediaan ada dalam keadaan likuidasi sampai saat ini telah berjalan lebih dari 5 (lima) tahun, Yayasan Kopra ada dalam keadaan likuidasi sampai saat ini telah berjalan lebih dari 3 (tiga) tahun, akan tetapi kedua-duanya likuidasinya belum selesai.

Pasal 6

Mengingat sejarah pertumbuhan/perkembangan Panitia Penyelesaian Piutang Negara dan Team Penilik Harta Benda yang ternyata pada waktu yang lalu mempunyai hubungan yang erat satu sama lainnya terbukti dengan dikeluarkannya Maklumat bersama antara Penguasa Perang Pusat Kepala Staf Angkatan Darat dan Jaksa Agung No. Mkl/Peperpu/05/1958 tanggal 31 Juli 1958, maka sudah sewajarnya apabila antara Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 24

tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara ini dengan Tindakan Pidana Korupsi dijalin kembali hubungannya yang erat. Oleh karena itu apabila Panitia ini berpendapat bahwa telah ada penyalahgunaan pemakaian kredit oleh pihak penanggung-hutang, ia dapat minta bantuan Jaksa guna melakukan penilikan harta benda penanggung-hutang tersebut dan selanjutnya mengambil tindakan sesuai dengan wewenang yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No 24 Tahun 1960 itu.

Pasal 7

Berhubung Panitia itu bertugas dalam bidang Keuangan Negara maka dengan sendirinya ada hubungan penanggung jawab mengenai pengurusan Keuangan Negara sesuai ketentuan-ketentuan yang tercantu dalam Undang-Undang Perbendaharaan Negara, dan oleh karena itu laporan ini perlu disampaikan kepada Badan Pemeriksa Keuangan.

Pasal 8

Dengan piutang Negara dimaksudkan hutang yang :

- a. langsung terhutang kepada Negara dan oleh karena itu harus dibayar kepada Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- b. terhutang kepada badan-badan yang umumnya kekayaan dan modalnya sebagian atau seluruhnya milik Negara, misalnya Bank-Bank Negara PT-PT Negara, Perusahaan-perusahaan Negara, Yayasan Perbekalaan dan Persediaan, Yayasan Urusan Bahan Makanan dan sebagainya. Hutang pajak tetap merupakan piutang Negara, akan tetapi diselesaikan tersendiri dengan Undang-Undang Penagihan Pajak Negara dengan Surat Paksa.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10 11

Cara menyelesaikan piutang-piutang Negara dalam Peraturan ini adalah berupa mengadakan sesuatu pernyataan bersama antara Ketua Panitia dan Penanggung Hutang yang memuat kata sepakat antara mereka tentang jumlah hutang yang masih harus dibayar dan memuat pula kewajiban penanggung hutang untuk melunasi hutangnya.

Kepada surat pernyataan diberi kekuatan pelaksanaan seperti suatu putusan Hakim dalam perkara perdata dan pelaksanaannya dijalankan dengan pengeluaran surat paksa seperti dalam hal memungut pajak. Oleh karena itu surat pernyataan bersama itu adalah merupakan surat pernyataan pengukuhan hutang yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (volledig bewijs) dan kekuatan memaksa (dwingend bewijs).

Dengan adanya syarat kata sepakat antara Ketua Panitia dan Penanggung Hutang maka peraturan ini tidak menyalahi hakekat bahwa segala sengketa perdata harus diputuskan oleh Pengadilan.

Pemakaian sistim surat paksa seperti dalam hal pajak dapat dipertanggung-jawabkan oleh karena kinipun Negaralah yang merupakan pihak berpiutang.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Untuk menghindari adanya kekosongan (vacuum) dalam pengurusan piutang Negara yang sudah dan sedang berjalan, maka Panitia Penyelenggaraan Piutang Negara lama berdasarkan Keputusan Penguasa Perang Pusat Kepala Staf Angkatan Darat No. Kpts/Peperpu 0241/1958 dan Instruksi Penguasa Perang Kepala Staf Angkatan Darat No. Instr/Peperpu/032/1958 menjalankan tugas Panitia Urusan Piutang Negara berdasarkan Peraturan ini.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

TAMBAHA LEMBARAN NEGARA No.2104
(LEMBARAN NEGARA No.156 tahun 1960)

Diketahui :
Pejabat Sekretaris Negara

SANTOSO

Pasal 11 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No.49 tahun 1960 (Lembaran Negara tahun 1960 No.156 Tambahan Lembaran Negara No.2104) dibaca keseluruhannya sebagai berikut:

1. Yang dimaksud dalam Undang-Undang ini dengan:

- a. penanggung hutang kepada Negara, ialah seorang atau badan dimaksud dalam pasal 9 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang tentang Panitia Urusan Piutang Negara;

- b. pelaksana, ADANA Republik Indonesia Universitas Airlangga mengeluarkan surat paksa;
- c. Juru sita, ialah petugas yang ditunjuk oleh atau atas kuasa Menteri Keuangan untuk melaksanakan surat paksa;
- d. Pengadilan Negeri, ialah Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat dimana dilakukan pelaksanaan surat-paksa.
3. (1) Surat Paksa berkepalanya kata-kata "atas Nama Keadilan" ser memuat nama penanggung-hutang kepada Negara, keterangan cukup tentang alasan-alasan yang menjadi dasar penagihan, serta perintah membayar.
- (2) Surat Paksa mempunyai kekuatan yang sama seperti grosse dan putusan hakim dalam perkara perdata, yang tidak dapat dimintakan banding lagi pada hakim atasannya.
5. Surat Paksa dilaksanakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal berikut.
6. (1) Surat Paksa diberitahukan oleh juru-sita dengan pernyataan dan penyerahan salinan surat-paksa tersebut kepada penanggung hutang kepada Negara pribadi, di tempat tinggalnya atau dikantornya.
- (2) Penyimpangan dari ketentuan dalam ayat (1) maka pemberitahuan surat paksa:
- a. terhadap badan hukum umum dilakukan kepada Ketua atau salah seorang anggota pengurus (Direksi) pribadi atau kepada Ketua, atau salah seorang dari Dewan Pengawas (Komisaris) pribadi, ditempat tinggalnya atau ditempat Pengurus atau Dewan Pengawas (Komisaris) tersebut bersidang atau berkantor;
- b. terhadap badan lain dilakukan kepada salah seorang anggota pengurus pribadi atau ditempat tinggalnya atau setelah pembubaran, kepada salah seorang dari pada yang membubarkan bereskan pribadi atau ditempat tinggalnya, atau di tempat kedudukan atau kantor Badan tersebut;
- c. terhadap perseroan firma atau perseroan komandite dilakukan kepada salah seorang pesero pengurus, atau setelah pembubaran, kepada salah seorang dari pada yang membubarkan bereskan pribadi atau di tempat tinggalnya, atau di kantor perseroan tersebut.
- d. terhadap seorang yang meninggal dunia, hanya dalam waktu enam bulan setelah ia meninggal, dilakukan kepada salah seorang daripada ahliwarisnya pribadi atau di tempat tinggalnya, kepada pelaksana surat wasiat pribadi atau ditempat tinggalnya atau kepada pelaku kuasa pribadi atau ditempat tinggalnya.

Setelah lampiran dan penastakaan Universitas Airlangga meninggalnya, maka surat paksa mengenai hutang kepada Negara yang meninggal ini harus dibuat atas nama para ahliwaris, tiap ora tersendiri pro rata parte sebagai penanggung-hutang kepada Negara.

- (3) Jika juru-sita tidak menjumpai seorang ditempat tinggal atau ditempat sidang, tempat kedudukan atau kantor seperti dimaksud dalam ayat-ayat 1 dan 2 maka ia dengan segera datang pada Kepala Daerah Kabupaten atau kepala Daerah Kotapraja atau pegawai yang ditunjuk oleh pejabat-pejabat tersebut. Pejabat ini memberi tandatangan dengan cuma-cuma pada surat paksa tersebut, dan salinannya sebagai tanda diketahuinya dengan menyebutkan tanggal dan menyampaikan salinannya kepada penanggung-hutang kepada Negara atau seorang yang menggantinya untuk itu menurut ayat (2) juru-sita tersebut mencatat apa yang dilakukannya pada surat paksa serta pada salinan yang ditinggalkannya.
 - (4) Untuk melakukan ayat-ayat yang baru lalu, maka yang dimaksud dengan tempat tinggal mengenai orang-orang yang tidak mempunyai tempat tinggal di Indonesia yang dikenal ialah tempat kediamannya sesungguhnya.
 - (5) Pemberitahuan surat-paksa terhadap orang yang di Indonesia tidak mempunyai tempat tinggal yang dikenal dan tidak pula mempunyai tempat kediaman yang dikenal, serta pula surat paksa terhadap badan atau perseroan yang masih ada atau yang telah dibubarkan, yang sepanjang pengetahuan tidak mempunyai kantor dan pengurus, pesero pengurus atau yang membubarbereskan dengan tempat tinggal atau tempat kediaman di Indonesia yang dikenal, dilakukan dengan menempelkan suatu salinan surat paksa tersebut pada utama Kantor Panitia Urusan Piutang Negara dari tempat dimana surat paksa dikeluarkan. Selain daripada itu surat paksa tersebut dapat dimuat dalam Berita Negara serta pula dalam salah satu harian yang terbit di tempat tersebut di atas dan jika di tempat tersebut di atas tidak diterbitkan harian dalam salah satu harian yang berdekatan.
7. (1) Jika pelaksanaan surat-paksa harus dilakukan seluruhnya atau sebagian diluar wilayah jabatan pelaksana, maka ini diminta dengan tertulis perantaraannya teman sejawatnya yang didalam wilayahnya pelaksanaan tersebut harus dilakukan.
- (2) Pejabat yang diminta perantaraannya memberitahukan tindakan-tindakan yang telah dilakukan dalam waktu dua kali duapuluh empat jam kepada pelaksana tersebut, dan kemudian hasil selanjutnya.
 - (3) Sanggahan terhadap pelaksanaan juga dari pihak ketiga berdasarkan hak milik atas barang-barang yang disita menurut pengakuannya diajukan kepada dan diadili oleh Pengadilan Negeri.

- (4) Hakim Pengadilan Negara Unsuras Alanya dengan tertulis ba perselisihan yang terjadi maupun putusan tentang hal it kepada pelaksana dalam waktu dua kali dua puluh empat jam
8. Pelaksanaan surat paksa tidak dilanjutkan sebelum waktu di puluh empat jam berlalu setelah surat-paksa diberitahukan ole juru-sita menurut pasal 6.
9. (1) Jika setelah lewat waktu yang dimaksud pada pasal 8 hutar kepada Negara tidak dilunasi, maka pelaksana mengeluarkan perintah tertulis untuk menyita sejumlah barang gerak, da jika tidak ada atau ternyata tidak cukup barang demikian it sejumlah barang tak gerak kepunyaan penanggung hutang kepad Negara yang dipandang mencukupi akan pengganti jumlah hutar kepada Negara menurut surat paksa serta biaya pelaksanaannya.
- (2) Penyitaan dilakukan oleh juru-sita dibantu oleh dua oran saksi, penduduk Indonesia yang telah mencapai usia duapulu satu tahun dan oleh juru sita dikenal sebagai orang yang bole dipercaya.
- (3) juru-sita membuat berita acara tentang apa yang tela dilakukannya dan memberitahukan maksud tindakannya kepada yan disita. Selemba dari salinan berita-acra ditempelkan ditempat umum atau di tempat-tempat dimana barang-barang gerak dan tal gerak kepunyaan penanggung hutang kepada Negara. Penempelar salinan atau salinan berita-acara tersebut berlaku sebagai pemberitahuan maksud tindakan juru-sita kepada penanggung hutang kepada Negara;
Saksi-saksi yang namanya, pekerjaannya dan tempat tinggalnya disebutkan dalam berita acara termaksud ikut serta menandatangani berita acara serta salinan-salinannya.
- (4) Penyitaan barang gerak kepunyaan penanggung hutang kepada Negara termasuk uang tunai dan surat-surat Berharga, meliputi: juga barang-barang gerak yang berwujud yang berada ditangar orang lain kecuali:
- a. tempat tidur beserta perlengkapannya dari penanggung hutang kepada Negara dan anak-anaknya, demikian pula pakaian-pakaian mereka;
 - b. perlengkapan penanggung hutang kepada Negara yang bersifat dinas pada Angkatan Perang menurut dians dan pangkatnya;
 - c. alat-alat pertukangan yang termasuk usaha penanggung-hutang kepada Negara;
 - d. persediaan makanan dan minuman untuk satu bulan yang berada dirumah;
 - e. buku-buku yang bertalian dengan jabatan/pekerjaar penanggung hutang kepada Negara sampai seharga dua ribu rupiah atas pilihannya, demikian pula perkakas-perkakas dar alat-alat yang dipergunakan untuk pendidikan, maupun untuk kebudayaan dan keilmuan sampai jumlah yang sama.

f. ternak yang ADLNE Perpustakaan Universitas Aringga
perusahaan penanggung-hutang kepada Negara.

- (5) Juru-sita menyerahkan barang gerak tersebut atau sebagian dari itu kepada yang disita untuk dititipkan kepadanya, atau menurut keadaan memindahkan barang tersebut atau sebagian dari itu ke tempat titipan yang baik. Dalam hal pertaru diberitahukannya kepada Polisi yang harus menjaga supaya jangan ada barang yang diambil orang. Bangunan-bangunan tidak boleh dipindahkan.
- 10(1) Pada penyitaan barang tak gerak berita-acara diumumkan dengan mengingat apakah barang tersebut telah atau tidak dimasukkan dalam daftar berdasarkan "Ordonantie Op de Overshrijving van de eigendom van vaste goederen en het in schrijven hypotiek op dezelve in Indonesia", dengan menjalin berita-berita tersebut dalam daftar yang dimaksud pada pasal 50 "bepalinge omtrent de invoering van de overgang tot de nieuwwetgeving" Statblad 1848 No. 10), atau dalam daftar yang disediakan untuk itu di kepaniteraan Pengadilan Negeri dalam kedua hal dengan menyebutkan jam, hari, bulan dan tahun dalam waktu mana diminta pengumuman tersebut, sedangkan berturut-turut pegawai pendaftaran atau panitera pengadilan menyebutkan jam, hari, bulan dan tahun tersebut pada berita acara asli yang diperlihatkan kepadanya.
 - (2) Selain daripada itu juru-sita minta kepada Pemerintah Daerah Swatantra bersangkutan untuk mengumumkan seluas-luasnya penyitaan itu menurut cara-cara yang lazim di tempat itu.
 - (3) Penanggung hutang Kepada Negara tidak boleh memindahkan atau memberatkan atau menyewakan barang tak gerak yang disita mula dari hari pengumuman berita acara tersebut.
 - (4) Perjanjian yang diadakan bertentangan dengan larangan ini tidak dapat dipergunakan terhadap pelaksana.
- 11(1) Pelaksana menentukan, apakah penjualan barang yang disita dilakukan dengan perantaraan suatu Kantor Lelang atau tergantung dari keadaan dilakukan oleh juru-sita atau oleh seorang lain yang cakap dan boleh dipercaya yang untuk itu ditunjuk oleh pelaksana yang bertempat tinggal di tempat dimana harus dilakukan penjualan tersebut atau di sekitarnya.
 - (2) Tetapi jika penjualan seperti dimaksud dalam ayat (1) harus dilakukan untuk melaksanakan surat-paksa untuk membayar suatu jumlah uang yang tidak melebihi seribu rupiah, atau jika sekiranya barang yang disita tidak akan menghasilkan lebih dari seribu rupiah, maka penjualan tersebut tidak boleh dilaksanakan dengan perantaraan kantor lelang.
 - (3) Kantor-Lelang Juru-sita atau orang yang diserahi penjualan melaporkan dengan tertulis tentang hal penjualan tersebut kepada pelaksana.

- (4) Penanggung hutang Perustakaan Universitas Airangga hak untuk menentukan urutan menurut mana barang yang disita akan dijual.
- (5) Jika hasil penjualan barang telah mencapai jumlah ya penagihannya sedang dilaksanakan ditambah dengan biaya pelaksanaannya, maka penjualan tersebut dihentikan dan si barang dikembalikan dengan segera kepada penanggung-hutang kepada Negara.
- (6) Penjualan barang gerak dilakukan setelah diumumkan pada waktunya menurut kebiasaan setempat, penjualan tersebut tidak boleh dilakukan sebelum hari ke 8 sesudah barang tersebut disita.
- (7) Jika serentak dengan barang gerak disita barang tak gerak dan barang gerak itu tidak akan lekas rusak, maka penjualannya akan dilakukan serentak, dengan mengingat urutan, tetapi dalam hal ini hanya setelah dua kali pengumuman berturut-turut dan berselang lima belas hari.
- (8) Jika hanya barang tak gerak yang disita, maka cara-cara yang disebut dalam ayat 7 dipergunakan untuk penjualan.
- (9) Penjualan barang tak gerak yang melebihi nilai uang tigarib rupiah akan diumumkan satu kali, selambat-lambatnya empat belas hari sebelum hari penjualan, dalam harian di tempat penjualan dan dimana tidak ada harian demikian, dalam harian di tempat yang berdekatan.
- (10) Hak orang yang disita atas barang tak gerak yang dijual berpindah ketangan pembeli yang tawarannya diterima, seger setelah ia memenuhi syarat-syarat pembelian kepadanya akan diberikan surat keterangan tentang memenuhi syarat-syarat tersebut oleh Kantor atau orang yang ditugaskan penjual tersebut.
- (11) Jika orang yang disita menolak untuk meninggalkan barang tak gerak tersebut, maka hakim Pengadilan Negeri mengeluarkan perintah tertulis kepada seorang yang berhak melaksanakan surat juru-sita untuk berusaha supaya barang tersebut ditinggalkan dan dikosongkan oleh yang disita dengan sekeluarganya serta barang miliknya, dengan bantuan paniter Pengadilan Negeri atau pegawai lain yang ditunjuk oleh Hakim, jika perlu dengan bantuan alat kekuasaan Negara.
12. (1) Atas barang yang disita terlebih dahulu untuk orang lain yang berpiutang tidak dapat dilakukan penyitaan. Jika juru-sita mendapatkan barang demikian, ia dapat memberi salinan surat paksa sebelum tanggal penjualan barang tersebut kepada hakim Pengadilan Negeri yang selanjutnya menentukan, bahwa penyitaan yang telah dilakukan atas barang itu akan juga dipergunakan sebagai jaminan untuk pembayaran hutang menurut surat-paksa.

- (2) Apabila setelah dilakukan penjualan barang yang disita, diajukan permintaan untuk melaksanakan suatu putusan hakim yang dijatuhkan terhadap penanggung hutang kepada Negara, maka penyitaan yang telah dilakukan itu dipergunakan juga sebagai jaminan untuk pembayaran hutang menurut putusan hakim itu, dan hakim Pengadilan Negeri jika perlu memberi perintah untuk melanjutkan penyitaan atas sekian banyak barang yang belum disita terlebih dahulu sehingga akan dapat mencukupi untuk membayar jumlah uang menurut putusan-putusan itu dan biaya penyitaan lanjutan itu.
- (3) Dalam hal yang dimaksud ayat-ayat (1) dan (2) hakim Pengadilan Negeri menentukan cara pembagian hasil penjualan antara pelaksana dan orang yang berpiutang setelah mengadakan pemeriksaan atau melakukan panggilan selanjutnya terhadap penanggung hutang kepada Negara, pelaksana dan orang yang berpiutang.
- (4) Pelaksana dan orang yang berpiutang yang telah menghadap atas panggilan termaksud dalam ayat (3) dapat minta banding pada Pengadilan Tinggi atas penentuan Pembagian tersebut.
- (5) Segera setelah putusan tentang pembagian tersebut mendapat kekuatan pasti, maka hakim Pengadilan Negeri mengirimkan suatu daftar pembagian kepada juru lelang atau orang yang ditugaskan melakukan penjualan umum untuk dipergunakan sebagai dasar pembagian uang penjualan.
13. (1) Sanggahan penanggung hutang kepada Negara terhadap pelaksanaan, baik dalam hal penyitaan barang gerak maupun penyitaan barang tak gerak, harus diajukan olehnya baik secara tertulis maupun dengan lisan, kepada hakim Pengadilan Negeri yang akan menyuruh mencatatnya jika sanggahan tersebut dilakukan dengan lisan.
- (2) Perkara tersebut kemudian diajukan dalam sidang Pengadilan Negeri pada hari sidang yang terdekat untuk diputus setelah diadakan pemeriksaan atau dilakukan panggilan selanjutnya terhadap pihak-pihak yang bersangkutan.
- (4) Sanggahan tidak dapat diajukan terhadap sahnyanya atau kebenaran piutang Negara.
14. (1) Ketentuan-ketentuan dalam pasal 13 berlaku juga dalam hal seorang pihak ketiga menyanggah pelaksanaan berdasarkan pengakuan hak miliknya atas barang yang disita itu.
- (2) Terhadap putusan yang dijatuhkan menurut pasal ini dan pasal 13 berlaku peraturan umum mengenai banding.
15. (1) Apabila tidak ada atau tidak cukup barang untuk menanggung tuntutan jumlah uang yang terhitung menurut surat-paksa serta biaya tambahan, pelaksanaan atau teman sejawat dimaksud dalam pasal 7 dapat mengeluarkan perintah tertulis untuk menyanderakan penanggung hutang kepada Negara tetapi

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga
setelah didapat izin tersebut dari Pengawas/Kepala Kejaksaan Daerah Tingkat I dalam wilayah siapa terletak/tempat tinggal penanggung hutang-kepada Negara.

- (2) Dalam perintah tersebut disebutkan izin yang diperoleh ser- lama waktu penanggung hutang kepada Negara akan disanderak: mengingat ketentuan dalam pasal yang berikut.
16. Penyanderaan dapat diperintahkan untuk waktu selama-lamanya en: bulan, jika uang yang terhutang menurut surat paksa berjumlah: lima ribu rupiah atau kurang; selama lamanya satu tahun, jil: uang berjumlah lebih dari lima ribu rupiah.
17. (1) Perintah untuk menyanderakan diberitahukan oleh juru-sit: kepada penanggung hutang kepada Negara sesuai dengan aq: yang ditentukan pada pasal 6 dan 7.
- (2) Lanjutan pelaksanaan perintah itu tidak dilakukan sebelu: lampau dua minggu setelah pemberitahuan perintah diterim: oleh penanggung-hutang kepada Negara. Pengawas/Kepal: Kejaksaan Daerah Tingkat I, dalam wilayah siapa terleta: tempat tinggal atau tempat kediaman sesungguhnya dar: penanggung hutang kepada Negara, berwenang untu: memerintahkan pelaksanaan segeradengan putusan yan: beralasan, jika ia memandang perlu untuk kepentingan umum: tetapi tidak dalam dua puluh empat jam setelah sura: perintah diberitahukan.
- (3) Penanggung hutang kepada Negara tidak boleh disanderakan :
 1. ditempat ibadah selama ibadah itu dilakukan;
 2. ditempat sidang resmi selama sidang itu diadakan;
 3. di bursa selama waktu bursa;
 4. ditempat pemilihan umum selama waktu pemilihan umum;
18. (1) Penyanderaan dilaksanakan oleh juru-sita, dibantu oleh du: orang saksi penduduk Indonesia yang telah mencapai usia du: puluh satu tahun dan oleh juru sita dikenal sebagai oran: yang boleh dipercaya.
- (2) Penanggung-hutang kepada Negara yang tidak mengajuka: sanggahan menurut cara yang ditentukan pada pasal 20 ata: sanggahannya ditolak segera dimasukkan oleh juru sita k: dalam penjara yang telah ditentukan untuk penyanderaan d: tempat penahanan itu, dan jika di tempat itu tidak terdapa: penjara yang sedemikian ke dalam penjara yang sedemikia: disuatu tempat yang berdekatan.
- (3) Jika terjadi perlawanan, maka juru sita dapat mint: pertolongan Polisi setempat.
- (4) Juru sita membuat berita acara dari apa yang tela: dilakukannya. Saksi-saksi yang namanya, pekerjaan dan tempa: tinggalnya disebut dalam berita acara itu, ikut menandangan: berita acara tersebut serta salinan salinannya.

- ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga
19. Biaya keperluan hidup penanggung hutang kepada Negara dalam penjara ditanggung oleh pelaksana.
20. (1) Penanggung-hutang kepada Negara dapat mengajukan sanggahan terhadap perintah penyanderaan karena dianggap tidak sah. Sanggahan ini diberitahukannya secara tertulis kepada hakim Pengadilan Negeri.
- (2) Jika penanggung-hutang kepada Negara tidak dapat menulis, ia akan diberi kesempatan untuk mengajukan keberatannya kepada hakim Pengadilan Negeri yang akan menyatakan atau menyuruh mencatatkan hal ini.
- (3) Perkara tersebut diajukan oleh hakim Pengadilan Negeri dalam sidang, pada hari sidang yang terdekat dan kemudian diberi putusan menurut kebijaksanaan, jika perlu setelah mendengar penanggung hutang kepada Negara dan pelaksana.
- (4) Ketentuan-ketentuan dalam pasal 13 ayat (4) dan pasal 14 ayat (2) berlaku pula dalam hal ini.
- (5) Penanggung-hutang kepada Negara yang tidak mengajukan sanggahan menurut ketentuan disebut pada ayat (1), tidak kehilangan haknya untuk meminta pembatalan penyanderaan yang telah dilaksanakan. Permintaan ini diajukan secara tertulis kepada hakim Pengadilan Negeri dengan perantaraan kepala penjara.
21. (1) Penanggung-hutang kepada Negara yang disandera dengan sah, dilepaskan dengan mutlak :
1. apabila jangka waktu yang ditetapkan dalam perintah penyanderaan itu telah lampau;
 2. atas perintah Pengawas/Kepala Kejaksaan Daerah Tingkat I, jika pejabat tersebut setelah mempertimbangkan lebih lanjut, mendapatkan alasan untuk mencabut izin penyanderaan itu;
 3. Dengan persetujuan pelaksanaan;
 4. karena dibayarnya jumlah hutang menurut surat paksa serta biaya pelaksanaan, termasuk yang dimaksud pada pasal 19.
- (2) Dalam hal-hal dimaksud pada sub. 2,3 dan 4 pelaksana memberitahukan dengan segera kepada Kepala Penjara alasan melepaskannya.
22. (1) Penanggung-hutang kepada Negara yang dibatalkan penyanderaannya setelah dilakukan sanggahan, hanya dapat disandera lagi untuk hutang kepada Negara itu juga, setelah lampau sedikit-dikitnya delapan hari sesudah ia dilepaskan.
- (2) Waktu penyanderaan yang telah dijalankan akan dikurangkan dari waktu yang diizinkan untuk penyanderaan itu.

- (3) Penanggung-hutang kepada Negara yang melarikan diri dan penyanderaan dapat segera disanderaan lagi atas perintah yang dahulu telah dikeluarkan terhadapnya, dengan tidak mengurangi penggantian kerugian dan biaya yang timbul karena pelarian itu.
23. Walaupun telah dilakukan penyanderaan, harta benda penanggung hutang kepada Negara tetap jadi tanggungan jumlah hutang menurut surat paksa serta biaya pelaksanaannya.

ADLN-12/19/01. w.klang-undang/1



UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 4 TAHUN 1996
TENTANG
HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA
BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

Presiden Republik Indonesia,

- Menimbang :
- a. bahwa dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945;
 - b. bahwa sejak berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sampai dengan saat ini, ketentuan-ketentuan yang lengkap mengenai Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah, belum terbentuk;
 - c. bahwa ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan mengenai Creditverband dalam Staatsblad 1908-342 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-undang tentang Hak Tanggungan, dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia;
 - d. bahwa mengingat perkembangan yang telah dan akan terjadi di bidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak, selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan yang telah ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, perlu juga dimungkinkan untuk dibebani Hak Tanggungan;

- e. bahwa berhubung dengan hal-hal tersebut, perlu dibentuk undang-undang yang mengatur Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sekaligus mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional.

- Mengingat : 1. Pasal 5 ayat (1), Pasal 20 ayat (1), dan Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945,
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);

Dengan persetujuan

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : UNDANG-UNDANG TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan:

1. Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;
2. Kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu;
3. Debitor adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu;
4. Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah.

1. pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya;
3. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah administratif lain yang seingkat, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

Pasal 2

- 1) Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- 2) Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Pasal 3

- 1) Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.
- 2) Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

BAB II OBYEK HAK TANGGUNGAN

Pasal 4

- Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
- a. Hak Milik;

- o. Hak Guna Usaha;
 c. Hak Guna Bangunan.
- (2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakat atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dapat juga diambil Hak Tanggungan.
 - (3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
 - (4) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
 - (5) Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

Pasal 5

- (1) Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.
- (2) Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.
- (3) Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pasal 6

Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dan hasil penjualan tersebut.

Pasal 7

Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada. (*Hand over*) de (*jure*)

BAB III PEMBERI DAN PEMEGANG HAK TANGGUNGAN

Pasal 8

- (1) Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (2) Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Pasal 9

Pemegang Hak Tanggungan adalah orang-perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

BAB IV TATA CARA PEMBERIAN, PENDAFTARAN, PERALIHAN, DAN HAPUSNYA HAK TANGGUNGAN

Pasal 10

- (1) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan akta untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang utungkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
- (2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Apabila obyek 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 dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Pasal 11

- 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. Apabila pilihan itu tidak dicantumkan, kantor P2AT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih.
- c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
 - d. nilai tanggungan;
 - e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan

(2) Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:

- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. janji yang 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 debitur sungguh sungguh cidera janji;
- d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyerahkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
- f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. janji bahwa 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 pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- k. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Pasal 12

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.

Pasal 13

- (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), P2AT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
- (3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Hak Tanggungan lahir pada tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Pasal 14

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- (3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.
- (4) Kecuali apabila dipenjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dimubuh catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (5) Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

- (1) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan
 - b. tidak memuat kuasa substitusi,
 - c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.
- (2) Kuasa Untuk Membebarkan Hak Tanggungan tidak dapat diarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
- (3) Surat Kuasa Membebarkan Hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- (4) Surat Kuasa Membebarkan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebarkan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (6) Surat Kuasa Membebarkan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5), batal demi hukum.

Pasal 16

- (1) Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cession, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.
- (2) Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan.
- (3) Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku-tanah Hak Tanggungan dan buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat Hak Tanggungan dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Tanggal pencatatan pada buku-tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari kerujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang

perlu untuk bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu dicatat bertanggal hari kerja berikutnya.

Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Pasal 17

Bentuk dan isi Akta Pemberian Hak Tanggungan, bentuk dan isi buku-tanah Hak Tanggungan, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan ditetapkan dan diseenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Pasal 18

Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
 - b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
 - c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
 - d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
- Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.
- Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembebasan hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 17.
- Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

Pasal 19

Pembeli obyek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian. Pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan yang berisi dilepaskannya Hak Tanggungan yang membebankan obyek Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.

- (3) Apabila obyek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan di antara para pemegang Hak Tanggungan tersebut mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan dan beban yang melebihi harga pembeumannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembeli benda tersebut dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi lelak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk menetapkan pembersihan itu dan sekaligus menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelak di antara para yang berpiutang dan peningkat mereka menurut perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan dari Hak Tanggungan yang membebaninya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut, apabila pembelian demikian itu dilakukan dengan jual beli sukarela dan dalam Akta Pembelian Hak Tanggungan yang bersangkutan para pihak telah dengan tegas memperjanjikan bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf f.

BAB V EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Pasal 20

- (1) Apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan:
- hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).
- obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dampada kreditor-kreditor lainnya.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.

- (1) Apabila saat pengumuman untuk lelak dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipertahankan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.
- ### Pasal 21
- Apabila pemberi Hak Tanggungan diwatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-undang ini.
- ## BAB VI PENCORETAN HAK TANGGUNGAN
- ### Pasal 22
- Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertipikatnya.
 - Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku-tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.
 - Apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku-tanah Hak Tanggungan.
- Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftarkan.
- Apabila permohonan perintah pencoretan diambil dan sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.
- Permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

- (8) Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (7).
- (9) Apabila penutasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku-tanah dan sertifikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya.

BAB VII SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 23

- (1) Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif berupa:
- teguran lisan;
 - teguran tertulis;
 - pemberhentian sementara dari jabatan;
 - pemberhentian dari jabatan.
- (2) Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4), Pasal 16 ayat (4), dan Pasal 22 ayat (5) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Pemberian sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak mengucangi sanksi yang dapat dikenakan menurut peraturan perundang-undangan lain yang berlaku.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

BAB VIII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 24

- (1) Hak Tanggungan yang ada sebelum berlakunya undang-undang ini, yang menggunakan ketentuan Hypotheek atau Credietverband berdasarkan Pasal 57

- atau diakui, dan selanjutnya berlangsung sebagai Hak Tanggungan menurut Undang-undang ini sampai dengan berakhirnya hak tersebut.
- (2) Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan ketentuan-ketentuan mengenai eksekusi dan pencoretannya sebagaimana diatur dalam Pasal 20 dan Pasal 22 setelah buku-tanah dan sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan disesuaikan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14.
- (3) Surat kuasa membebaskan hipotek yang ada pada saat diundangkannya Undang-undang ini dapat digunakan sebagai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak saat berlakunya Undang-undang ini, dengan mengingkar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5).

Pasal 25

Jikalau tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-undang ini, semua peraturan perundang-undangan mengenai pembebanan Hak Tanggungan kecuali ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 tetap berlaku sampai ditetapkan peraturan pelaksanaan Undang-undang ini dan dalam penerapannya disesuaikan dengan ketentuan dalam Undang-undang ini.

Pasal 26

Jikalau belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hipotek yang ada pada mula berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

BAB IX KETENTUAN PENUTUP

Pasal 27

Ketentuan Undang-undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas rumah susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Pasal 28

Jikalau tidak ditentukan lain dalam Undang-undang ini, ketentuan lebih lanjut untuk melaksanakan Undang-undang ini ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan.

Dengan berlakunya Undang-undang ini, ketentuan mengenai Credietverband sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908-542 jo. Staatsblad 1909-586 dan Staatsblad 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pasal 30

Undang-undang ini dapat disebut Undang-undang Hak Tanggungan.

Pasal 31

Undang-undang ini mulai berlaku pada saat tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta
pada tanggal 9 April 1996

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

tt.d.

SOEHARTO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 9 April 1996

MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA
REPUBLIK INDONESIA

tt.d.

MOERDIONO

PENJELASAN
ATAS
UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 4 TAHUN 1996
TENTANG
HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA
BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

I. UMUM

1. Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang-perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dan jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.
 - ✓ Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.
2. Dalam Pasal 51 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria, sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga hypotheek dan Credietverband. Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, lembaga Hak Tanggungan di atas belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-undang yang mengaturnya secara lengkap, sesuai yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 Undang-undang tersebut. Dalam kurun waktu itu, berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria, masih diberlakukan ketentuan Hypotheek sebagaimana dimaksud dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan ketentuan Credietverband dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam atau berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria. Ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan di atas berasal dari zaman kolonial Belanda dan didasarkan pada hukum tanah yang berlaku sebelum adanya Hukum Tanah Nasional, sebagaimana pokok-pokok ketentuannya tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan

dimaksudkan untuk diberlakukan hanya untuk sementara waktu. ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

Oleh karena itu ketentuan tersebut jelas tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya akan timbulnya perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencantuman titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya, sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan.

3. Atas dasar kenyataan tersebut, perlu segera ditetapkan undang-undang mengenai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri:
 - a. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya,
 - b. selalu mengikuti obyek yang dijamankan dalam tangan siapa pun obyek itu berada;
 - c. memenuhi asas spesialisas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
 - d. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.
4. Memperhatikan ciri-ciri di atas, maka dengan Undang-undang ini ditetapkan ketentuan-ketentuan mengenai lembaga hak jaminan yang oleh Undang-Undang Pokok Agraria diberi nama Hak Tanggungan. Dengan diundangkannya Undang-undang ini, maka kita akan maju selangkah dalam mewujudkan tujuan Undang-Undang Pokok Agraria membangun Hukum Tanah Nasional, dengan menciptakan kepastian dan kesederhanaan hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

5. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Oleh karena itu dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria yang harus

diatur dengan undang-undang adalah Hak Tanggungan atas Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.

Hak Pakai dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, karena pada waktu itu tidak termasuk hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan karenanya tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan jaminan utang. Dalam perkembangannya Hak Pakai pun harus didaftarkan, yaitu Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara. Sebagian dan Hak Pakai yang didaftar itu, menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan, yaitu yang diberikan kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata. Dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1955 tentang Rumah Susun, Hak Pakai yang dimaksudkan itu dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani industri.

Dalam Undang-undang ini Hak Pakai tersebut ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan. Sehubungan dengan itu, maka untuk selanjutnya, Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dan dengan demikian menjadi tuntaslan unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria. Pernyataan bahwa Hak Pakai tersebut dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan merupakan penyesuaian ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dengan perkembangan Hak Pakai itu sendiri serta kebutuhan masyarakat.

Selain mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang tidak kurang pentingnya adalah, bahwa dengan ditunjuknya Hak Pakai tersebut sebagai obyek Hak Tanggungan, bagi para pemegang haknya, yang sebagian terbesar terdiri atas golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan untuk mempunyai tanah dengan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, menjadi terbuka kemungkinannya untuk memperoleh kredit yang diperlukannya, dengan menggunakan tanah yang dipunyaanya sebagai jaminan.

Dalam pada itu Hak Pakai atas tanah Negara, yang walaupun wajib didaftar, tetapi karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan, seperti Hak Pakai atas nama Pemerintah, Hak Pakai atas nama Badan Keagamaan dan Sosial, dan Hak Pakai atas nama Perwakilan Negara Asing, yang berlakunya tidak ditentukan jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, bukan merupakan obyek Hak Tanggungan.

Demikian pula Hak Pakai atas tanah Hak Milik tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena tidak memenuhi kedua syarat di atas. Tetapi mengingat perkembangan kebutuhan masyarakat dan pembangunan di kemudian hari, dalam Undang-undang ini dibuka kemungkinannya untuk dapat juga ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, jika telah dipenuhi persyaratan sebagai yang disebutkan di atas. Hal itu lebih lanjut akan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Dengan demikian maka hak-hak atas tanah yang dengan Undang-undang ini ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Sedang bagi Hak Pakai atas tanah Hak Milik dibuka

kemungkinannya di kemudian hari dijadikan **ADLN di Perpustakaan Universitas Airlangga** Hak Tanggungan, jika telah dipenuhi persyaratannya.

Tanah Hak Milik yang sudah diwakafkan, dan tanah-tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, walaupun didaftar, karena menurut sifat dan tujuannya tidak dapat dipindah-pindahkan, tidak dapat dibebani Hak Tanggungan.

6. Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang ini pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya, yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Sebagaimana diketahui Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan horizontal. Sehubungan dengan itu, maka dalam kerangka dengan bangunan, tanaman, dan hasil karya tersebut, Hukum Tanah Nasional menggunakan juga asas pemisahan horizontal. Dalam rangka asas pemisahan horizontal, benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

Namun demikian penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya. Atas dasar kenyataan sifat hukum adat itu, dalam rangka asas pemisahan horizontal tersebut, dalam Undang-undang ini dinyatakan, bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah, dimungkinkan pula meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud di atas. Hal tersebut telah diakukan dan dibenarkan oleh hukum dalam praktik, seperti yang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaannya dijadikan jaminan, dengan tegas dinyatakan oleh pihak-pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya. Bangunan, tanaman, dan hasil karya yang ikut diadakan jaminan itu tidak terbatas pada yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, melainkan dapat juga meliputi yang dimiliki pihak lain, sedangkan bangunan yang menggunakan ruang bawah tanah, yang secara fisik tidak ada hubungannya dengan bangunan yang ada di atas permukaan bumi di atasnya, tidak termasuk dalam pengaturan ketentuan mengenai Hak Tanggungan menurut Undang-undang ini.

Oleh sebab itu Undang-undang ini diberi judul: Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan dapat disebut Undang-Undang Hak Tanggungan.

7. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:
 - a. tahap 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.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk asasnya diterapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Fungsian perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah yang pembuatannya akhirnya merupakan kewenangan PPAT, meliputi pembuatan akta pembebanan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria dan pembuatan akta dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang ini.

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT, yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah keramatannya, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus sudah ada keyasinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku-tanah di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditor. Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditor-kreditor yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditor-kreditor lain yang juga pemegang Hak Tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya. Untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftarannya, dalam Undang-undang ini ditentukan, bahwa tanggal buku-tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran tersebut secara lengkap oleh Kantor Pertanahan, dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kena berikutnya.

Dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan tersebut, ditentukan pula, bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta surat-surat lain yang diperlukan bagi pendaftarannya, wajib dikumpulkan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatangerannya. Demikian pula pelaksanaan kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang dimaksudkan di atas ditetapkan batas waktunya, yaitu 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar.

5. Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau aksesori pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahirannya dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

Dalam hal piutang yang bersangkutan beralih kepada kreditor lain, Hak Tanggungan yang menjaminkannya, karena hukum beralih pula kepada kreditor tersebut. Pencatatan peralihan Hak Tanggungan tersebut tidak memerlukan akta PPAT, tetapi cukup didasarkan pada akta beralihnya piutang yang dijamin. Pencatatan peralihan itu dilakukan pada buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan, serta pada buku-tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

Demikian juga Hak Tanggungan menjadi hapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau sebab-sebab lain, piutang yang dijaminnya menjadi hapus. Dalam hal ini pun pencatatan hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan cukup didasarkan pada pernyataan tertulis dari kreditor, bahwa piutang yang dijaminnya hapus.

Pada buku-tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedang sertipikatnya diadukan. Pencatatan serupa, yang disebut pencoretan atau lebih dikenal sebagai "roya", dilakukan juga pada buku-tanah dan sertipikat hak atas tanah yang semula dijadikan jaminan. Sertipikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya.

Dengan tidak mengabaikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, kesederhanaan administrasi pendaftaran Hak Tanggungan, selain dalam hal peralihan dan hapusnya piutang yang dijamin, juga tampak pada hapusnya hak tersebut karena sebab-sebab lain, yaitu karena dilepaskan oleh kreditor yang bersangkutan, pembersihan obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, dan hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

Sehubungan dengan hal-hal yang telah dikemukakan di atas, Undang-undang ini mengatur tata cara pencatatan peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan, termasuk pencoretan atau roya.

9. Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum

ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglement dan Pasal 258 Reglement Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura).

Sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-randa bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial, yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu sertipikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai *penggahi grosse acte Hypotheek*, yang untuk eksekusi *hypotheek* atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas.

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

10. Untuk memudahkan dan menyederhanakan pelaksanaan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini bagi kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan, kepada Ketua Pengadilan negeri diberikan kewenangan tertentu, yaitu penetapan pemberian kuasa kepada kreditor untuk mengelola obyek Hak Tanggungan, penetapan hal-hal yang berkaitan dengan permohonan pemberbitan obyek Hak Tanggungan, dan pencoretan Hak Tanggungan.
11. Untuk menjamin kepastian hukum serta memberikan perlindungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dalam Undang-undang ini diatur sanksi administratif yang dikenakan kepada para pelaksana yang bersangkutan, terhadap pelanggaran atau kelalaian dalam memenuhi berbagai ketentuan pelaksanaan tugasnya masing-masing.
- Selain dikenakan sanksi administratif tersebut di atas, apabila memenuhi syarat yang diperlukan, yang bersangkutan masih dapat digugat secara perdata dan/atau dituntut pidana.
12. Undang-undang ini merupakan pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria yang disesuaikan dengan perkembangan keadaan dan mengatur berbagai hal baru berkenaan dengan lembaga Hak Tanggungan sebagaimana telah diaturkan di atas, yang cakupannya meliputi:
- obyek Hak Tanggungan;
 - pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
 - tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan, dan hapusnya Hak Tanggungan;
 - eksekusi Hak Tanggungan;

- e. pencoretan Hak Tanggungan;
- f. sanksi administratif;

dan dilengkapi pula dengan Penjelasan Umum serta Penjelasan Pasal demi Pasal.

Ketentuan pelaksanaan lebih lanjut hal-hal yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini, terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang sudah ada, sedang sebagian lagi masih perlu diterapkan dalam bentuk Peraturan Pemerintah dan peraturan perundang-undangan lain.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi dari Hak Tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. 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.

Ayat (2)

Ketentuan ini merupakan pengecualian dari asas yang ditetapkan pada ayat (1) untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan, antara lain untuk mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pemakai satu persatu, sedangkan untuk membayarnya pemakai akhir ini juga menggunakan kredit dengan jaminan rumah yang bersangkutan.

Sesuai ketentuan ayat ini apabila Hak Tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri, asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pasal 3

Ayat (1)

Utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang sudah maupun yang belum ada tetapi sudah diperjanjikan, misalnya utang yang

ambur dari pembayaran yang dilakukan oleh kreditor untuk kepentingan debitor dalam rangka pelaksanaan bank garansi. Jumlahnya pun dapat ditentukan secara tetap di dalam perjanjian yang bersangkutan dan dapat pula ditentukan kemudian berdasarkan cara perhitungan yang ditentukan dalam perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan, misalnya utang bunga atas pinjaman pokok dan ongkos-ongkos lain yang jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian.

Perjanjian yang dapat menimbulkan hubungan utang-piutang dapat berupa perjanjian pinjam meminjam maupun perjanjian lain, misalnya perjanjian pengelolaan harta kekayaan orang yang belum dewasa atau yang berada di bawah pengampuan, yang diikuti dengan pemberian Hak Tanggungan oleh pihak pengelola.

Ayat (2)

Seringkali terjadi debitor berutang kepada lebih dari satu kreditor, masing-masing didasarkan pada perjanjian utang-piutang yang berlainan, misalnya kreditor adalah suatu bank dan suatu badan afilias, bank yang bersangkutan. Piutang pada kreditor tersebut dijamin dengan satu Hak Tanggungan kepada semua kreditor dengan satu akta pemberian Hak Tanggungan. Hak Tanggungan tersebut dibebankan atas tanah yang sama. Bagaimana hubungan para kreditor satu dengan yang lain, diatur oleh mereka sendiri, sedangkan dalam hubungannya dengan debitor dan pemberi Hak Tanggungan kalau bukan debitor sendiri yang memberinya, mereka menunjuk salah seorang kreditor yang akan bertindak atas nama mereka. Misalnya mengenai siapa yang akan menghadap PPAT dalam pemberian Hak Tanggungan yang diperjanjikan dan siapa yang akan menerima dan menyimpan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pasal 4

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Hak Guna Bangunan meliputi Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara, di atas tanah Hak Pengelolaan, maupun di atas tanah Hak Milik.

Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum angka 5, dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah:

- a. hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferent) yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah dan

sertipikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang yang mengetahuinya (jasa publisitas), dan:

- b. hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelaksanaannya.

Sehubungan dengan kedua syarat di atas, Hak Milik yang sudah diwakafkan tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena sesuai dengan hakikat perwakafan, Hak Milik yang demikian sudah dikekalkan sebagai harta keagamaan. Selain dengan itu, hak atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan pabdadan dan keperluan lain-lainnya juga tidak dapat dibebani Hak Tanggungan.

Ayat (2)

Hak Pakai atas tanah Negara yang dapat dipindahtangankan meliputi Hak Pakai yang diberikan kepada orang-perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan di dalam keputusan pemberiannya. Walaupun di dalam Pasal 43 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditentukan bahwa untuk memindahtangankan Hak Pakai atas tanah Negara diperlukan izin dari pejabat yang berwenang, namun menurut sifatnya Hak Pakai itu memuat hak untuk memindahtangankan kepada pihak lain lain yang diperlukan dari pejabat yang berwenang hanyalah berkaitan dengan persyaratan apakah penerima hak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang Hak Pakai. Mengenai kewajiban pendaftaran Hak Pakai atas tanah Negara, lihat Penjelasan Umum angka 7.

Ayat (3)

Hak Pakai atas tanah Hak Milik baru dapat dibebani Hak Tanggungan apabila hal itu sudah ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan ini diadakan, karena perkembangan mengenai Hak Pakai atas tanah Hak Milik tergantung pada keperluannya di dalam masyarakat. Walaupun pada waktu ini belum dianggap perlu mewajibkan pendaftaran Hak Pakai atas tanah Hak Milik, sehingga hak tersebut tidak memenuhi syarat untuk dibebani Hak Tanggungan, namun untuk menampung perkembangan di waktu yang akan datang kemungkinan untuk membebani Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik tidak ditutup sama sekali.

Lihat Penjelasan Umum angka 5.

Ayat (4)

Sebagaimana sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 6, Hak Tanggungan dapat pula meliputi bangunan, tanaman, dan hasil karya misalnya candi, patung, gapura, relief yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Bangunan yang dapat dibebani Hak Tanggungan bersamaan dengan tanahnya tersebut meliputi bangunan yang berada di atas

walaupun di bawah permukaan tanah misalnya basement, yang ada hubungannya dengan hak atas tanah yang bersangkutan.

Ayat (5)

Sebagai konsekuensi dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang pemilikinya lain daripada pemegang hak atas tanah wajib dilakukan bersamaan dengan pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan dan dinyatakan di dalam satu Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang ditandatangani bersama oleh pemiliknya dan pemegang hak atas tanahnya atau kuasa mereka, keduanya sebagai pihak pemberi Hak Tanggungan.

Yang dimaksud dengan akta orentik dalam ayat ini adalah Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan atas benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk dibebani Hak Tanggungan bersama-sama tanah yang bersangkutan.

Pasal 5

Ayat (1)

Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan sehingga terdapat pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, dan seterusnya.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan tanggal pendaftaran adalah tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (4).

Ayat (3)

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

Pasal 6

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil

perunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Pasal 7

Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindah dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melasukan eksekusi, jika debitur tidak janji.

Pasal 8

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Karena lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didatarnya Hak Tanggungan tersebut, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan diharuskan ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan buku-tanah Hak Tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didatarnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Lihat Penjelasan Umum angka 7

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Ayat (1)

Sesuai dengan sifat aksesori dari Hak Tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Dalam hal hubungan utang-piutang itu timbul dari perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit, perjanjian tersebut dapat dibuat di dalam maupun di luar negeri dan pihak-pihak yang bersangkutan dapat orang-peseorangan atau badan hukum asing sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan di wilayah Republik Indonesia.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Yang dimaksud dengan hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Mengingat tanah dengan hak sebagaimana dimaksud di atas pada waktu ini masih banyak, pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit. Disamping itu, kemungkinan di atas dimaksudkan juga untuk mendorong pensertipikatan hak atas tanah pada umumnya.

Dengan adanya ketentuan ini berarti bahwa penggunaan tanah yang bukan kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis masih dimungkinkan sebagai agunan sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Ketentuan ini menunjukkan bagaimana caranya untuk meningkatkan pemberian agunan tersebut menjadi Hak Tanggungan.

Pasal 11

Ayat (1)

Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialitas dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin.

huruf a

Apabila Hak Tanggungan dibebankan pula pada benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik orang-peseorangan atau badan hukum lain daripada pemegang hak atas tanah, pemberi Hak Tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut.

huruf b

Dengan dianggapnya kantor PPAT sebagai domisili Indonesia bagi pihak yang berdomisili di luar negeri apabila domisili pilihannya tidak disebut di dalam akta, syarat pencantuman domisili pilihan tersebut dianggap sudah dipenuhi.

huruf c

Perunjukan utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi juga nama dan identitas debitur yang bersangkutan.

huruf d

Cukup jelas.

huruf e

Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi rincian mengenai sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanahnya.

Ayat (2)

Janji-janji yang dicantumkan pada ayat ini sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

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.

Huruf a dan b

Pemberi Hak Tanggungan masih diperbolehkan melaksanakan kewenangan yang dibatasi sebagaimana dimaksud pada huruf-huruf ini sepanjang untuk itu telah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan.

Huruf c

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.

Huruf d

Dalam janji ini termasuk pemberian kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk atas biaya pemberi Hak Tanggungan mengurus perpanjangan hak atas tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan untuk mencegah hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah, dan melakukan pekerjaan lain yang diperlukan untuk menjaga agar obyek Hak Tanggungan tidak berkurang nilainya yang akan mengakibatkan berkurangnya harga penjualan sehingga tidak cukup untuk melunasi utang yang dijamin.

Huruf e

Untuk dipunyainya kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan janji ini.

Huruf f

Janji ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya. Dengan adanya janji ini, tanpa persetujuan pembersihan dan pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya, Hak Tanggungan kedua dan seterusnya tetap membebani obyek Hak Tanggungan, walaupun obyek itu sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan pertama.

Huruf g

Yang dimaksud pada huruf ini adalah melepaskan haknya secara sukarela.

Huruf h

Yang dimaksud pada huruf ini adalah pelepasan hak secara sukarela, atau pencabutan hak untuk kepentingan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Huruf i

Cukup jelas.

Huruf j

Janji ini penting untuk dapat memperoleh harga yang tinggi dalam penjualan obyek Hak Tanggungan.

Huruf k

Tanpa dicantulkannya janji ini, sertipikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan diserahkan kepada pemberi Hak Tanggungan.

Pasal 12

Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitor dan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terutama jika nilai obyek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik obyek Hak Tanggungan karena debitor cidera janji. Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi pemegang Hak Tanggungan untuk menjadi pembeli obyek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20.

Pasal 13

Ayat (1)

Salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas. Oleh karena itu didaftarkanya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

Ayat (2)

Dengan pengintiman oleh PPAT berarti akta dan warkah lain yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat. PPAT wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan

memperhatikan kondisi daerah dan fasilitas yang ada, serta selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarnya Hak Tanggungan itu secepat mungkin.

Warkah lain yang dimaksud pada ayat ini meliputi surat-surat buku yang berkaitan dengan obyek Hak Tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertipikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek Hak Tanggungan.

PPAT wajib melaksanakan ketentuan pada ayat ini karena jabatannya. Sanksi atas pelanggaran akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Agar pembuatan buku-tanah Hak Tanggungan tersebut tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastian hukum, ayat ini menetapkan satu tanggal yang pasti sebagai tanggal buku-tanah itu, yaitu tanggal hari ketujuh dihitung dari hari dipenuhinya persyaratan berupa surat-surat untuk pendaftaran secara lengkap.

Ayat (5)

Dengan dibuatnya buku-tanah Hak Tanggungan, asas publisitas terpenuhi dan Hak Tanggungan itu mengikat juga pihak ketiga.

Pasal 14

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2) dan ayat (3)

Irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

Lihat Penjelasan Umum angka 9 dan penjelasan Pasal 26.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 15

Ayat (1)

Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum angka 7 pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada ayat ini. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan termaksud di atas.

Huruf a

Yang dimaksud dengan tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah.

Huruf b

Yang dimaksud dengan pengertian substitusi menurut Undang-undang ini adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Bukan merupakan substitusi, jika penemba kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain.

Huruf c

Kepelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi Hak Tanggungan. Jumlah utang yang dimaksud pada huruf ini adalah jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1).

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Tanah yang belum terdaftar adalah tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3). Batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah terdaftar pada ayat (3), mengingat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 10 ayat (3), yang terlebih dahulu perlu dilengkapi persyaratannya.

Persyaratan bagi pendaftaran hak atas tanah yang belum terdaftar meliputi disertakannya surat-surat yang memerlukan waktu untuk memperolehnya, misalnya surat keterangan riwayat tanah, surat keterangan dari Kantor Pertanahan bahwa tanah yang bersangkutan belum bersertipikat, dan apabila bukti kepemilikan tanah tersebut masih atas nama orang yang sudah meninggal, surat keterangan wasis dan surat pembagian waris.

Ketentuan pada ayat ini berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertipikat, tetapi belum terdaftar atas nama pembeban Hak Tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum terdaftar peralihan haknya, pemecahannya, atau penggabungannya.

Ayat (5)

Dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan Pemerintah seperti kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah, dan kredit lain yang sejenis, batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku. Penentuan batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk jenis kredit tertentu tersebut dilakukan oleh Menteri yang berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia, dan pejabat lain yang terkait.

Ayat (6)

Ketentuan mengenai batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dimaksudkan untuk mencegah berlarut-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu. Ketentuan ini tidak menutup kemungkinan dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan baru.

Pasal 16

Ayat (1)

Cessie adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang olen kreditor pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lain.

Subrogasi adalah penggantian kreditor olen pihak ketiga yang melunasi utang debitur.

Yang dimaksud dengan sebab-sebab lain adalah hal-hal lain selain yang ditne pada ayat ini, misalnya dalam hal terjadi pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan yang baru.

Karena beralihnya Hak Tanggungan yang diatur dalam kerentuan ini terjadi karena hukum, hal tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Pencatatan beralihnya Hak Tanggungan ini cukup dilakukan berdasarkan akta yang membukukan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditor yang baru.

Lihat Penjelasan Umum angka 8.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Ayat (1)

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.

Selain itu, pemegang Hak Tanggungan dapat melepaskan Hak Tanggungannya dan hak atas tanah dapat hapus, yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan.

Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam hal Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai yang dijadikan obyek Hak Tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan.

sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut, Hak Tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 19

Ayat (1)

Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan pembeli obyek Hak Tanggungan, agar benda yang dibelinya terbebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya, jika harga pembelian tidak mencukupi untuk melunasi utang yang dijamin.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Para pemegang Hak Tanggungan yang tidak mencapai kesepakatan perlu berusaha sebaik-baiknya untuk mencapai kesepakatan mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan sebelum masalahnya diajukan pembeli kepada Ketua Pengadilan Negeri. Apabila diperlukan, dapat diminta jasa penengah yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Dalam menetapkan pembagian hasil penjualan obyek Hak Tanggungan dan peringkat para pemegang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat ini Ketua Pengadilan Negeri harus memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 5.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 20

Ayat (1)

Ketentuan ayat ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-undang ini bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi.

pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Ayat (2)

Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, dan syarat yang ditentukan pada ayat (3) dipenuhi. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi.

Ayat (3)

Persyaratan yang ditetapkan pada ayat ini dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, dan kreditor lain dari pemberi Hak Tanggungan.

Pengumuman dimaksud dapat dilakukan melalui surat kabar atau media massa lainnya, misalnya radio, televisi, atau melalui kedua cara tersebut. Jangkauan surat kabar dan media massa yang dipergunakan haruslah meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Yang dimaksud dengan tanggal pembentahan tertulis adalah tanggal pengiriman pos tercatat, tanggal penerimaan melalui kurir, atau tanggal pengiriman facsimile. Apabila ada perbedaan antara tanggal pemberitahuan dan tanggal pengumuman yang dimaksud pada ayat ini, jangka waktu satu bulan dihitung sejak tanggal paling akhir di antara kedua tanggal tersebut.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Untuk menghindarkan pelelangan obyek Hak Tanggungan, pelunasan utang dapat dilakukan sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan.

Pasal 21

Ketentuan ini lebih memantapkan kedudukan diutamakan pemegang Hak Tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan.

Pasal 22

Ayat (1)

Hak Tanggungan telah hapus karena peristiwa-peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18. Pencoretan catatan atau rona Hak Tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Pasal 23

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan pejabat pada Ayat ini adalah PPAT dan notaris yang disebut di dalam pasal-pasal yang bersangkutan. Pemberian sanksi kepada pejabat tersebut dilakukan oleh pejabat yang berwenang menurut ketentuan yang dimaksud pada ayat (4). Jenis-jenis hukumannya disesuaikan dengan berat ringannya pelanggaran.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 24

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Penyesuaian buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundang-undangan.

Sebelum buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan disesuaikan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14, eksekusi dan pencoretannya dilakukan menurut ketentuan yang berlaku sebelum Undang-undang ini diundangkan.

Ayat (3)

Termasuk dalam pengertian surat kuasa membebaskan hipotik yang dimaksud pada ayat ini adalah surat kuasa untuk menjaminkan tanah.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (Het Herziened Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941-44) Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227).

Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa grosse acte Hypotheek yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hypotheek, dalam hal Hak Tanggungan adalah sertipikat Hak Tanggungan.

Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada, adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hypotheek atas tanah yang disebut di atas.

Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9, ketentuan peralihan dalam Pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertipikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Dengan ketentuan ini Hak Tanggungan dapat dibebankan pada Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang didirikan di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara.

Lihat Penjelasan Umum angka 5.

Pasal 28

Peraturan pelaksanaan yang perlu dikeluarkan antara lain adalah mengenai jabatan PPAT.

Lihat Penjelasan Umum angka 12.

Pasal 29

Dengan berlakunya Undang-undang ini, ketentuan mengenai Credietverband seluruhnya tidak diperlukan lagi. Sedangkan ketentuan mengenai Hypotheek yang tidak berlaku lagi hanya yang menyangkut pembebanan hypotheek atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.