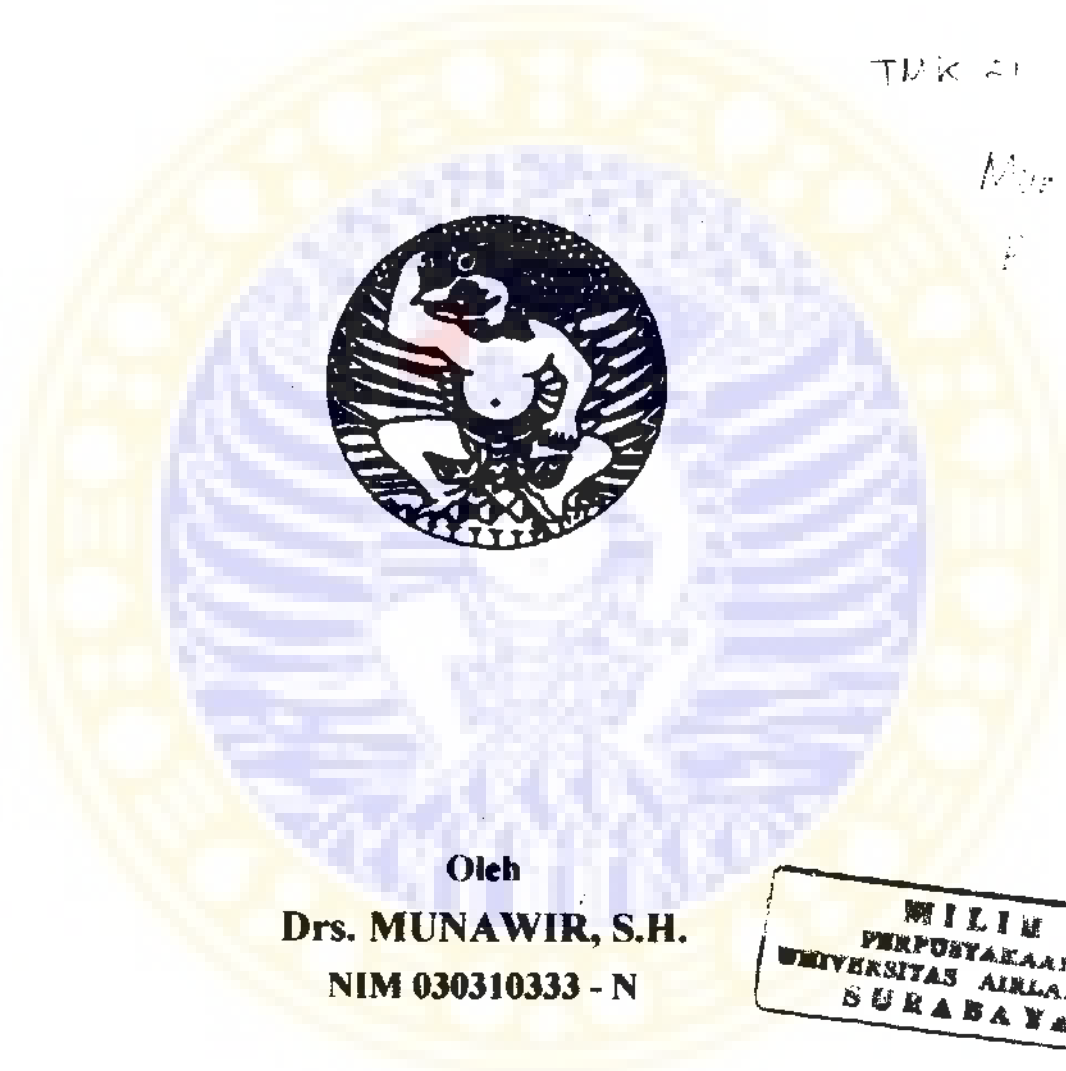


TESIS

**PENGATURAN KUASA MENJUAL DALAM
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996**



TRK 21 53
Munawir

Oleh

Drs. MUNAWIR, S.H.

NIM 030310333 - N

**MILIM
PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA**

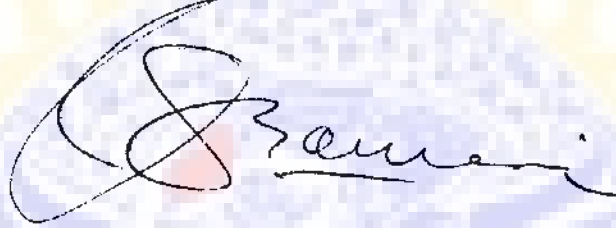
**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2005**

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah disetujui

Tanggal : 14 Nopember 2005

PEMBIMBING



Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., MS.

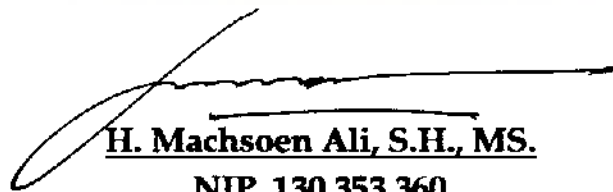
NIP : 130 604 270

Mengetahui

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum

Universitas Airlangga Surabaya



H. Machsoen Ali, S.H., MS.

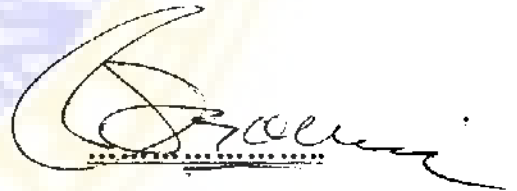
NIP. 130 353 360

**Tesis ini telah diuji
Dan dinilai oleh panitia penguji pada
Program Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga
Pada Tanggal : 14 Nopember 2005**

Panitia Penguji Tesis

Ketua : Prof. Dr. H. Basuki Rekso Wibowo, S.H., MS.

Anggota : Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., MS.



Anggota : Dr. Y. Sogar Simamora, S.H., M.Hum.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN PENGESAHAN.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
1. Latar Belakang Masalah dan Rumusannya.....	1
2. Tujuan Penelitian.....	12
3. Manfaat Penelitian.....	12
4. Tinjauan Pustaka.....	12
5. Metode Penelitian.....	20
6. Pertanggungjawaban Sistematika.....	21
BAB II : DASAR PEMIKIRAN KLAUSULA KUASA MENJUAL DALAM PERJANJIAN JAMINAN.....	23
1. Pemenuhan Prestasi Berdasarkan Pasal 1241 B.W....	23
2. Janji-janji Dalam Pengikatan Benda Jaminan.....	33
3. Percepatan Pemenuhan Prestasi dan Kemudahan Eksekusi.....	40

BAB III : KEWENANGAN KREDITOR MENJUAI . OBYEK	
JAMINAN DALAM UU NO. 4 TAHUN 1996.....	68
1. Hakekat Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996.....	68
2. Kerancauan Penjelasan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996	72
3. Kendala Eksekusi Berdasar Klausula Menjual.....	73
BAB IV : PENUTUP.....	90
1. Kesimpulan.....	90
2. Saran.....	91
DAFTAR BACAAN	
LAMPIRAN	

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kami panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Kuasa karena atas rahmat dan karunia-Nya, tesis ini dapat terselesaikan, dimana dalam proses penyelesaiannya, kami telah banyak mendapatkan bantuan serta dukungan baik moril maupun materiil.

Oleh karena itu rasa terima kasih yang mendalam kami haturkan pertamanya kepada Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., MS. selaku pembimbing kami yang dengan penuh pengertian dan ketekunan telah membimbing, menasehati, mengarahkan dan menjernihkan pikiran kami untuk meningkatkan kualitas tesis ini bab demi bab, pemikiran-pemikiran yang beliau berikan merupakan pengalaman yang sangat berharga bagi kami.

Demikian pula kepada tem penguji tesis kami: Prof. Dr. H. Basuki Rekso Wibowo, S.H., MS. selaku ketua tem penguji, Dr. Y. Sogar Simamora, S.H., M.Hum. selaku anggota tem penguji dimana beliau-beliau secara teliti telah memeriksa dan memberikan saran-saran serta nasehat-nasehat yang berharga guna penyempurnaan naskah tesis ini, untuk perhatian yang mendalam dan kesediaan beliau-beliau yang luhur kami mengucapkan rasa terima kasih yang tak terhingga.

Selanjutnya dalam kesempatan ini kami sampaikan pula ucapan rasa terima kasih dan rasa hormat yang setulusnya kepada: Bapak H. Machsoen Ali, S.H.,MS. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga , juga kepada staf pengajar serta pengurus Fakultas Hukum Universitas Airlangga, dengan segala jerih payahnya telah banyak memberikan tambahan ilmu serta fasilitas yang diberikan kepada kami.

Juga rasa hormat dan sujud kami tujukan kepada mertua kami ibu Hj. Cholifah yang telah memberikan dorongan dan senantiasa mendoakan bagi keberhasilan kami, dan juga rasa terima kasih yang khusus bersemayam dilubuk hatiku adalah untuk istriku tercinta: Hj. Dra Lailatul Khoiriyah yang dengan penuh pengertian telah menjiwai dan tidak henti-hentinya memberikan dorongan , semangat serta membulatkan tekad untuk terlaksananya tesis ini. Khusus untuk putriku tersayang Eka Kurnia Dzurriyatul Ulya dan putraku Bahna Ja'al haq Hizbu Al Adaala, serta Muhammad Nikey Dzi Qolbin Saliem. Kucurahkan tulisan ini untuk pelajaran, bahwa ilmu itu adalah untuk dimiliki dalam kehidupanmu demi menciptakan sebuah dunia yang lebih baik.

Akhirnya kami panjatkan do'a semoga Allah Yang Maha Esa akan membalas semua kebaikan yang telah diberikan dengan limpahan pahala yang jauh lebih baik, Amin.





BAB I
PENDAHULUAN

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah dan Rumusannya

Pembangunan yang dilaksanakan Indonesia ini merupakan pembangunan yang menyeluruh dalam semua sektor. Untuk itu diharapkan semua lapisan masyarakat ikut berperan serta dalam pembangunan. Demikian pula maka pembangunan dalam bidang ekonomi diharapkan dapat menunjang pembangunan sektor-sektor lain, sedangkan untuk berlangsungnya pembangunan dengan tertib dan sesuai dengan yang telah direncanakan dalam Garis-garis Besar Haluan Negara (selanjutnya disingkat GBHN) itu penunjang utamanya adalah pembangunan dalam bidang hukum, dalam rangka ini arahan GBHN tentang Wawasan Nusantara menunjukkan bahwa dalam bidang hukum seluruh kepulauan Nusantara merupakan satu kesatuan sistem hukum dalam arti bahwa hanya ada satu sistem hukum yang mengabdikan kepada kepentingan nasional.¹

¹Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi tanah dan benda lain yang melekat pada tanah dalam konsepsi penerapan asas pemisahan horisontal*, Citra Aditya, Bandung, 1996, h. 76.

Sunaryati Hartono mengemukakan bahwa pembangunan hukum akan meliputi:²

- a. menyempurnakan (membuat sesuatu yang lebih baik).
- b. Mengubah agar menjadi lebih baik dan modern.
- c. Mengadakan sesuatu yang sebelumnya belum ada, atau
- d. Meniadakan sesuatu yang terdapat dalam sistem lama, karena tidak diperlukan dan tidak cocok dengan sistem baru.

Pembangunan hukum meliputi keempat usaha tersebut, sehingga karenanya “pembangunan hukum merupakan suatu proses yang dinamis, yang harus dilakuka terus menerus dan bahkan merupakan proses yang tidak akan selesai (*never ending process*), Karena setiap kemajuan akan menuntut perubahan-perubahan yang lebih maju dalam masyarakat yang terus berubah”.³ Kemudian berdasarkan konsep dan fungsi hukum yang dikemukakan di atas, Mochtar Kusumaatmaja mengemukakan bahwa pembinaan nasional di Indonesia harus diarahkan pada usaha-usaha terencana untuk:

1. Memperbaharui aturan-aturan hukum termasuk penciptaan yang baru dengan menyesuaikan pada tuntutan perkembangan zaman tanpa mengabaikan kesadaran hukum dalam masyarakat.
2. Menerbitkan fungsi lembaga-lembaga hukum sesuai proporsinya masing-masing.

² Sunaryati Hartono, “*Sejarah Perkembangan Hukum Indonesia menuju sistem Hukum Nasional*”, Makalah, 1991, h. 16.

³*Ibid.*

3. Meningkatkan kemampuan dan kewibawaan para penegak hukum.
4. Membina kesadaran hukum dalam masyarakat dan membina sikap para penguasa dan para pejabat pemerintah kearah penegakan hukum, keadilan serta perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia, dan ketertiban serta kepastian hukum sesuai dengan Undang-Undang.⁴

Lebih lanjut Mochtar Kusumaatmaja berpendapat:

IIendaknya bidang-bidang hukum yang tidak ada sangkut pautnya dengan kehidupan spiritual dan budaya bangsa, yaitubidang hukum yang bersifat netral dan universal, mendapat prioritas dalam pembentukannya. Bidang-bidang hukum demikian langsung mempunyai fungsi menunjang kemajuan ekonomi dan pembangunan, menurut penggolongan modern tergolong *Economic Law*, karenanya memerlukan pengaturan dengan segera.⁵

Sehingga dengan demikian dapat pula dikatakan bahwa “pengertian hukum yang memadai harus memandang hukum sebagai suatu perangkat kaidah dan asas-asas yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat, dan pula mencakup lembaga (*institutions*) dan proses (*processes*) yang diperlukan untuk mewujudkan hukum itu dalam kenyataan”.⁶ Dalam pasal 51 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) yang disebut juga Undang-undang Pokok Agraria, sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat

⁴ Mochtar Kusumaatmaja, *Hukum Masyarakat Dan Pembinaan Hukum Nasional*, Bina Cipta, Jakarta, 1976, h. 11.

⁵ *Ibid.*, h. 12.

⁶ *Ibid.*

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 UUPA, masih diberlakukan ketentuan *hyphoteek* sebagaimana dimaksud dalam Buku II *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disingkat BW) yaitu Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan ketentuan *Credietverband* dalam *Staathlad* 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.

Bahwa ketentuan *Hypotheek* sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan mengenai *Credietverband* dalam *Staatsblad* 1908-542, sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 UUPA, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-undang tentang Hak Tanggungan, dipandang tidak sesuai lagi dengan

perkembangan tata ekonomi Indonesia.⁷

Oleh karena itu dalam pembahasan ini akan difokuskan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 (selanjutnya disingkat UU No. 4 Tahun 1996) yang kehadirannya sudah lama dinantikan oleh masyarakat hukum di Indonesia. Dalam seminar Hukum jaminan yang diselenggarakan oleh BPHN Departemen Kehakiman bekerja sama dengan Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada tanggal 9-11-1978 di Yogyakarta, Subekti, mengingatkan dan menegaskan :

Kalau ingin mencari sistem hukum jaminan nasional, maka yang dimaksud adalah mencari kerangka daripada seluruh perangkat peraturan yang akan mengatur tentang jaminan dalam hukum nasional kita dikemudian hari, kerangka hukum jaminan itu dengan sendirinya tidak bisa terlepas dari kerangka tentang hukum benda kita.⁸

Lebih lanjut dikatakan pula bahwa: "Peraturan-peraturan yang baik tentang jaminan-jaminan untuk pemberian kredit atau pinjaman serta pelaksanaannya yang memadai apabila pembayaran kembali hutang itu tidak macet, merupakan suatu syarat mutlak bagi kelancaran perkreditan di

⁷Penjelasan atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.

⁸Subekti, *Suatu Tinjauan tentang Sistem Hukum Jaminan Nasional*, Seminar BPHN, Binacipta, Juni, 1981, h. 17.

suatu negara".⁹ Diperbaharainya suatu peraturan perundang-undangan, bukan berarti peraturan perundang-undangan lama menjadi tidak bermanfaat lagi, melainkan tetap digunakan sebagai bahan pembanding peraturan perundang-undangan yang ada. Sebagaimana diketahui bahwa sebelum diundangkannya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 (selanjutnya disingkat UU No. 4 Tahun 1996), ketentuan yang mengatur mengenai pembebanan hak atas tanah sebagai tanggungan diatur dalam buku II B.W.

Diundangkannya UU No. 4 Tahun 1996 memberikan kepastian kepada kreditor dalam hal ini bank dalam menerapkan prinsip kehati-hatian, yaitu hanya akan memberikan kredit kepada pemohon jika ada suatu kepastian dan kesanggupan debitor dalam mengembalikan kreditnya. Kepastian tersebut diperoleh melalui cara sebelum mengabulkan permohonan kredit, bank mengadakan penilaian secara seksama mengenai watak, kemampuan usaha, modal usaha, agunan dan prospek usaha debitor sebagaimana ditentukan dalam pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998. Pembebanan barang sebagai agunan sebagai penambah kepastian dan keyakinan bank dalam memperoleh kembali kreditnya, karena dengan diikatnya barang dalam hal ini berupa hak atas tanah beserta atau tidak beserta benda-benda yang

⁹Subekti, ditulis kembali oleh Johannes Gunawan, *Jaminan-jaminan untuk pemberian kredit (termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, 64.

melekat di atas tanah tersebut, memberikan hak yang lebih diistimewakan di antara kreditor lainnya dalam perolehan pelunasan atas barang yang diikat sebagai agunan tersebut yang lebih dikenal dengan hak preferen, yaitu hak untuk didahulukan dalam pelunasan piutang atas barang jaminan di antara kreditor lainnya.

Barang yang digunakan sebagai agunan secara yuridis harus diikat agar kreditor mempunyai hak preferen, yaitu diawali dengan akta pembebanan hak atas tanah sebagai tanggungan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan ketentuan pasal UU No. 4 Tahun 1996 jo pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Akta pembebanan hak tanggungan beserta warkah-warkah pelengkap lainnya didaftarkan pada Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional untuk diterbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan ketentuan pasal UU No. 4 Tahun 1996, yang berarti bahwa pembebanan hak tanggungan atas tanah tersebut tidak terjadi ketika pembebanan berlangsung di hadapan PPAT, melainkan setelah didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk diterbitkan sertifikat hak tanggungan.

Sertifikat hak tanggungan dengan kalimat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", mempunyai kekuatan hukum sebagaimana putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Kreditor dengan kekuasaannya sendiri dapat meminta dilakukan penjualan lelang atas barang yang diikat sebagai agunan sebagaimana pasal 10 dan pasal 20 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996. Padahal sebagaimana ditentukan dalam pasal 224 HIR, bahwa setiap penjualan lelang atas barang agunan harus dengan penetapan Ketua Pengadilan Negeri, agar penjualan lelang atas barang tersebut secara yuridis sah. Sebagaimana telah disebutkan di atas bahwa grosse akta mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti. Dengan grosse akta tersebut debitor jika ingkar janji atau wanprestasi, kreditor dapat mengambil tindakan untuk menjual barang agunan sebagaimana yang telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri sebagai pelaksanaan putusan pengadilan. Pelaksanaan putusan pengadilan atau eksekusi dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu: 1) titel eksekutorial, dengan meminta penetapan pada Pengadilan Negeri maupun sertifikat hak tanggungan dari Kantor Pertanahan dan 2) parate eksekusi.

Eksekusi melalui cara titel eksekutorial diperoleh dengan cara mengajukan gugatan pada pengadilan negeri atas dasar wanprestasi. Jika gugatan tersebut dikabulkan dan pihak debitor tidak dengan sukarela melaksanakan putusan pengadilan, maka akan dilaksanakan eksekusi berdasarkan putusan pengadilan. Baik eksekusi berdasarkan putusan

pengadilan maupun eksekusi didasarkan sertifikat hak tanggungan perlu dimohonkan pada Ketua Pengadilan Negeri dengan maksud agar pelaksanaan penjualan lelang secara hukum sah sesuai dengan ketentuan pasal 224 HIR. Eksekusi melalui parate eksekusi hak tanggungan diatur pada pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996 yang merupakan penegasan lebih lanjut dari pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 yang menentukan bahwa "apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut". Penjualan hak tanggungan tersebut tanpa melalui permohonan fiat eksekusi dengan pertimbangan dalam rangka perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-undang ini bagi para kreditor pemegang hak tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi, di mana pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum. Penjualan objek hak tanggungan melalui lelang terbuka diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi atau harga yang wajar terhadap 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.

Namun tidak semua penjualan lelang terbuka mendapatkan harga penjualan tinggi atau harga yang wajar, dengan menyimpang dari prinsip di atas diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan dalam arti atas kekuasaan sendiri apabila debitur pemberi hak tanggungan cidera janji (wanprestasi) tanpa memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan.

Tal di atas menunjukkan bahwa parate eksekusi ini dimaksudkan untuk mengesampingkan ketentuan pasal 224 HIR, yang mengharuskan bahwa setiap eksekusi harus dengan penetapan Pengadilan Negeri atau melalui fiat eksekusi. Meskipun kreditor diperkenankan untuk menjual barang agunan melalui lelang terbuka tanpa terlebih dahulu meminta fiat eksekusi pada Ketua Pengadilan Negeri, pelaksanaan lelang yang demikian akan menimbulkan hambatan di kemudian hari. Karena dengan tanpa melalui fiat eksekusi dan tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan dari debitur, memungkinkan terjadi sengketa, karena dapat saja pihak debitur tidak mengakui penjualan barang agunan dilakukan tanpa sepengetahuan debitur dan kemudian menggugat kreditor. Oleh karena merupakan suatu bentuk penyimpangan dari pasal 224 HIR, dan dasar yuridisnya telah jelas yaitu didasarkan atas pasal 6 jo pasal 20 ayat (1) butir a UU No. 4 Tahun 1996, maka lelang tanpa fiat eksekusi atau tanpa adanya penetapan Ketua Pengadilan Negeri secara yuridis sah. Dengan demikian grosse akta sangat

penting bagi kreditor, karena dalam pelaksanaan pemenuhan piutang memperoleh kepastian dalam menjual barang agunan, yang hasil penjualannya digunakan untuk membayar hutang-hutang debitor.

Bagi debitor, grosse akta ini juga sangat penting dalam hal untuk menghentikan kewajiban pembayaran bunga pinjaman dan denda keterlambatan ketika debitor kreditnya telah dinyatakan macet. Karena dengan macetnya kredit, meskipun batas waktu kredit belum berakhir, debitor dapat meminta agar kreditor menjual lelang hak tanggungan yang digunakan sebagai jaminan tanpa harus menunggu batas waktu kredit berakhir. Pelaksanaan pemenuhan hak oleh kreditor jika harus dengan mengajukan penyelesaian melalui gugat perdata atas dasar wanprestasi, memakan waktu, tenaga dan biaya. Untuk itu memungkinkan diberinya hak untuk menjual barang-barang yang dibebani agunan, yang nampak dari ketentuan pasal 20 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 sebagaimana di atas.

Memperhatikan uraian di atas, permasalahan yang dibahas dalam tesis ini adalah:

- a. Apa dasar pemikiran lembaga jaminan kuasa menjual dalam perjanjian jaminan kebendaan khususnya dalam UU No. 4 Tahun 1996 ?
- b. Bagaimana pengaturan kuasa menjual di dalam UU No. 4 Tahun 1996?

2. Tujuan Penelitian

- a. Ingin mengetahui dasar pemikiran lembaga jaminan kuasa menjual dalam perjanjian jaminan kebendaan khususnya dalam UU No. 4 Tahun 1996.
- b. Ingin mengetahui dan memahami pengaturan kuasa menjual di dalam UU No. 4 Tahun 1996.

3. Manfaat Penelitian

- a. Memberikan sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak terkait mengenai dasar pemikiran kuasa menjual dalam perjanjian jaminan kebendaan khususnya dalam UU No. 4 Tahun 1996 dan dasar pengaturan kuasa menjual di dalam UU No. 4 Tahun 1996.
- b. Memberikan sumbangan pemikiran bagi instansi terkait dalam rangka penyempurnaan peraturan perundang-undangan khususnya UU No. 4 Tahun 1996.

4. Tinjauan Pustaka

Hak tanggungan menurut pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996 adalah sebagai berikut:

Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah 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.

Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, yaitu barang milik dalam hal ini hak atas tanah milik debitor yang diikat sebagai jaminan, yang oleh bank digunakan sebagai pelunasan melalui menjual lelang jika debitor tidak mampu mengembalikan pinjaman. Dengan demikian pembebanan hak tanggungan berupa hak atas tanah tidak lepas adanya suatu perjanjian pinjam meminjam yang dikenal dengan perjanjian kredit dengan mengikat barang jaminan berupa barang-barang tidak bergerak melalui pembebanan hak tanggungan. Kredit menurut pasal 1 angka 11 UU No. 10 Tahun 1998 ialah "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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pembebanan hak tanggungan bunga".

Di dalam perjanjian pembebanan hak tanggungan "mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu", yang berarti terdapat tenggang waktu antara pencairan kredit dengan saat pengembalian kredit. Dengan adanya tenggang waktu inilah kreditor

menang-gung risiko dari kemungkinan debitor tidak mampu mengembalikan pinjam-annya, untuk itu bank sebelum memberikan kredit, harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor dalam mengembalikan pinjamannya.

Dalam penjelasan pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 dijelaskan sebagai berikut: "Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitor". Kelima hal yang dinilai oleh bank sebelum memberikan kreditnya lebih dikenal dengan sebutan 5 C's, yaitu *character*, *capacity*, *capital*, *collateral* dan *condition*.

Perihal jaminan atau agunan, dapat dibedakan antara:

- a. Jaminan barang (benda) atau jaminan *zakelijk*.
- b. Jaminan orang atau jaminan *persoonlijk*.¹⁰

Jaminan benda ialah "jaminan yang berupa hak mutlak atau sesuatu benda yang mempunyai ciri-ciri: Mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitor, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu

¹⁰Chalik dan Marhainis Abdulhay, *Beberapa Segi Hukum Di Bidang Perkreditan*, Badan Penerbit Unit Penerbitan Yayasan Pembinaan Keluarga UPN Veteran, Jakarta, 1982, h. 67.

mengikuti bendanya (*droit de suite*) dan dapat diperalihkan".¹¹ Benda yang diikat sebagai jaminan dapat berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda tidak bergerak berupa hak atas tanah, pembebanannya melalui lembaga hak tanggungan adalah sebagaimana yang diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996.

Apabila memperhatikan uraian di atas dapat dijelaskan bahwa hak tanggungan adalah hak berupa barang-barang milik debitor yang diserahkan kepada kreditor sebagai penambah keyakinan atas kemampuan debitor dalam mengembalikan pinjamannya. Meskipun menyerahkan barang agunan bukan merupakan suatu hal yang mutlak, karena yang dinilai oleh kreditor tidak hanya barang agunan melainkan watak, modal, kemampuan usaha dan prospek usaha debitor, namun dengan mengikat barang sebagai agunan akan menambah kepastian debitor dalam mengembalikan kreditnya ketika batas waktu tertentu telah terlampaui dan debitor tetap tidak mampu mengembalikan kreditnya.

Pembebanan hak tanggungan merupakan proses dari pembebanan hak atas tanah sebagai agunan. Apabila agunan yang diterima oleh bank telah diikat secara sempurna sesuai Undang-undang Hak Tanggungan

¹¹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980, h. 47.

tersebut, bank mempunyai kedudukan yang diutamakan dibandingkan dengan kreditor lainnya. Hal ini berarti bahwa prosedur pembebanan hak tanggungan merupakan proses yang harus dilalui dalam pembebanan hak atas tanah sebagai agunan. Sebagaimana disebutkan dalam pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996, bahwa hak tanggungan adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Mengenai hak atas tanah yang bagaimanakah yang dapat digunakan sebagai agunan, menurut pasal 4 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 menentukan bahwa: "Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah: a. Hak milik, b. Hak guna Usaha, dan 3. Hak Guna Bangunan". Hak-hak tersebut menurut penjelasan pasal 4 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa ada dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek hak tanggungan, yaitu:

- a. hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferen) yang diberikan kepada kreditor pemegang hak tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas), dan
- b. hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Dengan demikian hak atas tanah yang dapat digunakan sebagai jaminan kredit adalah hak atas tanah yang telah terdaftar pada Kantor Pertanahan, dan hak atas tanah tersebut harus dapat dipindahtangankan, sehingga memudahkan apabila diperlukan untuk merealisasi pembayaran utang yang dijamin pelunasannya. Hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan dilalui dalam dua tahap, menurut Penjelasan Umum UU No. 4 Tahun 1996 angka 7 dijelaskan sebagai berikut:

- 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.

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

pelunasannya (Pasal 10 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996). Oleh karena sifatnya hanya perjanjian tambahan saja, maka keberadaannya didasarkan pada perjanjian pokoknya. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT) oleh dan di hadapan PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 10 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996 jo pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Di dalam APHT sebagaimana diatur dalam pasal 11 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 wajib dicantumkan:

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia;
- c. penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
- d. nilai tanggungan;
- e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Oleh karena merupakan suatu kewajiban, maka tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut di atas dalam akta pemberian hak tanggungan, mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum artinya perjanjian pemberian hak tanggungan dianggap tidak pernah ada atau hak atas tanah tidak pernah diikat sebagai hak tanggungan. Hal ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialis yang maksudnya hanya khusus

yang diberlakukan pada Hak Tanggungan, baik mengenai, obyek maupun utang yang dijamin yang dituangkan dalam APHT.

Akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan sesuai dengan ketentuan pasal 13 ayat (1) UU No.4 tahun 1996, yang menentukan bahwa: "Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan". Akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT beserta warkah-warkah lainnya dikirim ke Kantor Pertanahan setempat untuk didaftarkan (sesuai pasal 13 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996), selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta pemberian hak tanggungan, PPAT wajib mengirimkan akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan, (Pasal 13 ayat (3) UU No. 4 Tahun 1996). Hal ini menunjukkan bahwa pemberian hak tanggungan secara yuridis terjadi dan mempunyai kekuatan eksekutorial ketika telah dibuatkan sertifikat hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan.

5. Metode Penelitian

a. Pendekatan masalah

Penelitian ini tergolong penelitian hukum dengan pendekatan secara *statute approach*, yaitu penelitian yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan, dikaitkan dengan permasalahan yang dibahas.

b. Bahan Hukum

Bahan hukum dalam penelitian berupa bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan undang-undang dan putusan-putusan hakim. Bahan sekunder berupa semua publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.

c. Prosedur Pengumpulan dan Analisis Bahan Hukum

Pada penelitian bagi kegiatan akademis perlu dilakukan telaah yang mendalam mengenai perundang-undangan di bidang tertentu yang berkaitan dengan masalah yang dihadapi, yaitu pengaturan kuasa menjual dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1999, yang dalam pelaksanaannya terdapat dirugikan. Analisis masalah dalam penelitian hukum ini akan dilakukan secara kritis dengan menggunakan teori-teori hukum yang disusun secara sistematis dan teratur untuk memperoleh jawaban atas

permasalahan yang dibahas dalam tesis ini dan untuk mengungkap nilai kebenaran yang terkandung di dalamnya.

6. Sistematika Penulisan

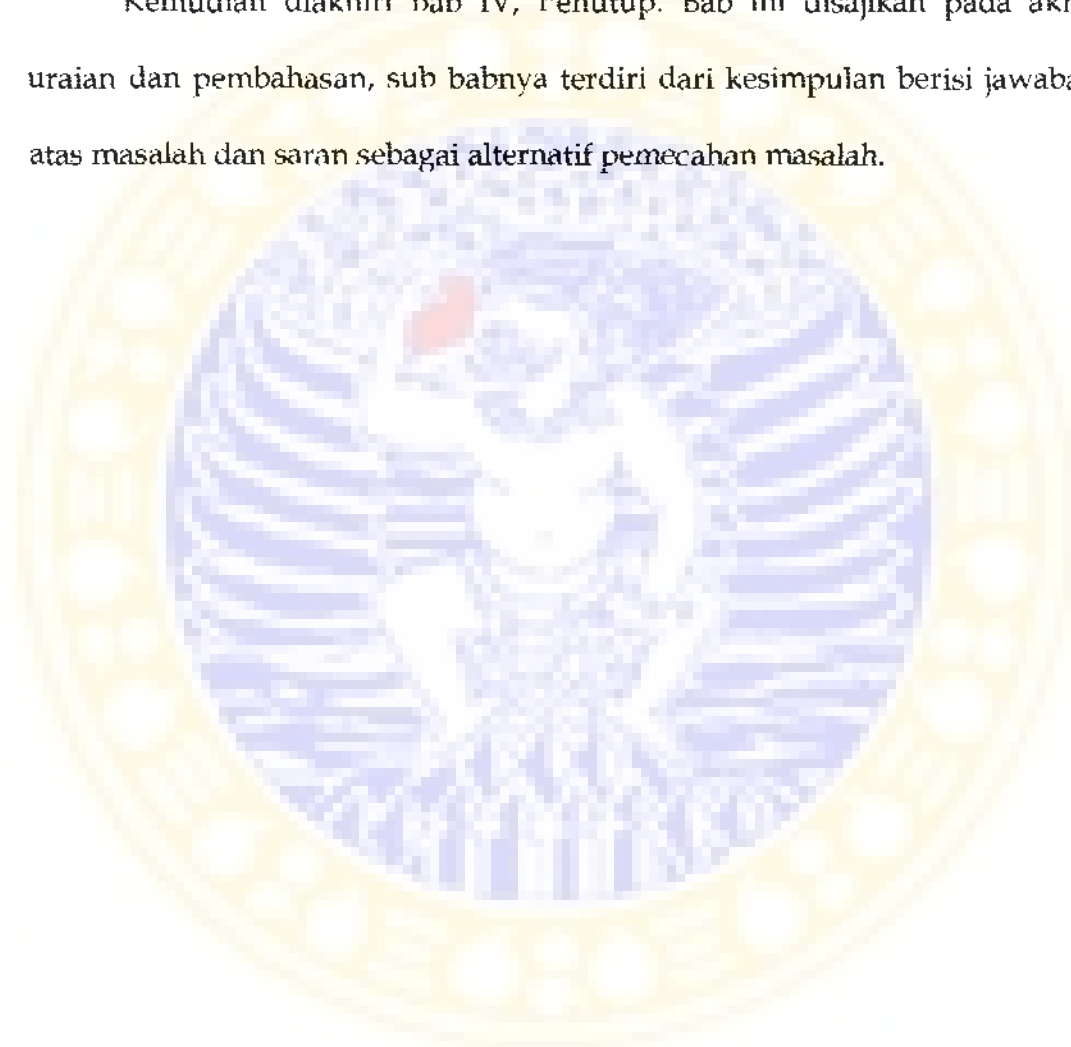
Pertama-tama tulisan ini diawali Bab I, Pendahuluan, berisi gambaran umum permasalahan, sebagai pengantar pembahasan bab berikutnya. Sub babnya terdiri dari latar belakang dan rumusan masalah, tujuan penelitian, landasan teori, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Talu Bab II, Dasar Pemikiran Klausula Kuasa Menjual Dalam Perjanjian Jaminan. Pada bab ini diuraikan mengenai Pemenuhan Prestasi Berdasarkan Pasal 1241 B.W., Janji-janji Dalam Pengikatan Benda Jaminan, dan Percepatan Pemenuhan Prestasi dan Kemudahan Eksekusi. Uraian sebagaimana di atas dimaksudkan untuk menjawab permasalahan dasar pemikiran lembaga jaminan kuasa menjual dalam perjanjian jaminan kebendaan khususnya dalam UU No. 4 Tahun 1996.

Selanjutnya Bab III, Kewenangan Kreditor Menjual Obyek Jaminan dalam UU No. 4 Tahun 1996. Pada bab ini diuraikan mengenai Hakekat Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996, Kerancauan Penjelasan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 dan Kendala Eksekusi Berdasar Klausula Menjual, untuk menjawab

permasalahan bagaimana pengaturan kuasa menjual di dalam UU No. 4 Tahun 1996.

Kemudian diakhiri Bab IV, Penutup. Bab ini disajikan pada akhir uraian dan pembahasan, sub babnya terdiri dari kesimpulan berisi jawaban atas masalah dan saran sebagai alternatif pemecahan masalah.





BAB II
DASAR PEMIKIRAN KLAUSULA
KUASA MENJUAL DALAM
PERJANJIAN JAMINAN

BAB II

DASAR PEMIKIRAN KLAUSULA KUASA MENJUAL DALAM PERJANJIAN JAMINAN

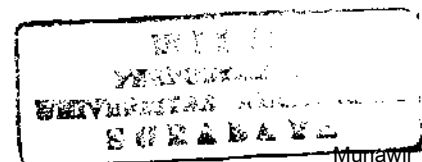
1. Pemenuhan Prestasi Berdasarkan Pasal 1241 B.W.

Prestasi menurut Abdulkadir Muhammad adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan.¹²

pasal 1131 B.W. menentukan: "Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya". Mengenai hal di atas, Moch. Isnaeni mengemukakan bahwa dengan lahirnya perikatan yang dibuat oleh yang bersangkutan, maka selain dirinya selaku subjek hukum menjadi terikat kepada pihak lawan, benda miliknya pun sebenarnya ikut terikat pula. Hal ini dapat dilihat dari ketentuan yang tertera pada pasal 1131 B.W., bahwa setiap benda baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, akan dijadikan jaminan atas segala perikatannya.¹³ Hal ini berarti bahwa jika pihak yang bersangkutan tidak memenuhi

¹² Abdulkadir Muhammad, *op. Cit.*, h. 17.

¹³ Moch. Isnaeni, *Hipotek Pesawat Udara Di Indonesia*, CV Dharma Muda, Surabaya, 1996, h. 33.



kewajiban perikalannya, maka secara paksa hukum dapat menyuruh untuk menjual lelang barang miliknya, guna mengganti pelunasan kewajiban perikatan yang dilalaikannya tersebut. Jaminan yang diberikan oleh pasal 1131 B.W., ini bersifat umum, dalam arti bahwa jaminan itu meletak pada segenap harta debitor, dan lagi jaminan itu diberikan kepada semua pihak yang berkedudukan sebagai kreditor.¹⁴

Pemenuhan prestasi didasarkan atas keseimbangan jumlah piutang masing-masing sesuai dengan ketentuan pasal 1132 B.W. menentukan:

Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Pemenuhan prestasi yang didasarkan atas keseimbangan jumlah piutang masing-masing disebut juga dengan kreditor konkuren. Sebagai kebalikan pemenuhan prestasi didasarkan atas keseimbangan jumlah piutang, yaitu pemenuhan didasarkan atas hak untuk didahulukan di antara kreditor lainnya sesuai dengan ketentuan pasal 1133 B.W. menentukan: "Hak untuk didahulukan di antara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotek". Pasal 1134 B.W. menentukan: "Hak istimewa ialah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada

¹⁴ *Ibid.*

seorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang-orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifatnya piutang". Jadi pemegang hak tanggungan dalam pelunasan piutangnya mempunyai hak istimewa yaitu hak preferen jika debitor tidak mampu mengembalikan pinjamannya ketika tanggal jatuh tempo.

Sehubungan dengan pemenuhan prestasi jika debitor wanprestasi, dapat dilakukan dengan cara sebagaimana pasal 1241 B.W.,

Perihal kuasa diatur dalam pasal 1792 sampai dengan pasal 1819 B.W.. Pasal 1792 B.W. mengartikan kuasa adalah sebagai berikut: "Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan". Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian, yang berarti harus dibuat memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana pasal 1320 B.W., yaitu sepakat antara kedua belah pihak, cakap dalam membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang diperbolehkan.

Syarat sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan disebut dengan syarat subyektif, sedangkan syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang diperbolehkan disebut

dengan syarat obyektif. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Subekti sebagai berikut: "Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu".¹⁵ Apabila perjanjian yang dibuat syarat subyektifnya tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan sesuai dengan yang dikemukakan oleh Subekti sebagai berikut: "Apabila pada waktu pembuatan perjanjian, ada kekurangan mengenai syarat yang subyektif, maka perjanjian itu bukan batal demi hukum, tetapi dapat dimintakan pembatalan".¹⁶ Namun jika syarat obyektif tidak dipenuhi, maka "perjanjiannya adalah batal demi hukum. Dalam hal yang demikian secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu".¹⁷

Perjanjian pemberian kuasa jika dibuat telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana pasal 1320 B.W., maka perjanjian pemberian kuasa

¹⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2001, h. 17.

¹⁶ *Ibid.*, h. 22

¹⁷ *Ibid.*

tersebut mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang sesuai dengan ketentuan pasal 1338 ayat (1) B.W. Perjanjian kuasa tidak dapat dicabut (dibatalkan) selain ada kesepakatan kedua belah pihak, dan dilaksanakan dengan itikad baik sesuai dengan ketentuan pasal 1338 ayat (2) dan (3) B.W.

Dalam perjanjian pemberian kuasa pihak pemberi kuasa memberikan kuasa kepada penerima kuasa untuk dan atas nama pemberi kuasa menjalankan suatu urusan. Mengenai untuk dan atas nama, Wirjono Prodjodikoro mengemukakan bahwa "kata-kata atas nama yaitu bahwa pihak yang diberi kuasa, bertindak secara mewakili pihak yang memberi kuasa. Juga ada sepakat bahwa soal pemberian kuasa dan soal perwakilan adalah dua hal tersendiri yang tidak selalu berada bersama-sama pada suatu perhubungan hukum".¹⁸ Hal ini berarti bahwa penerima kuasa menjalankan kuasanya untuk dan atas nama pemberi kuasa.

Perjanjian pemberian kuasa dapat dibuat secara khusus maupun secara umum. Dalam pasal 1795 B.W., disebutkan bahwa "pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si

¹⁸ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Jakarta, 1991, h. 151.

pemberi kuasa". Jadi letak perbedaan antara pemberian kuasa secara khusus dan secara umum adalah berhubungan dengan lingkup tugas atau urusannya. Jika kuasa diberikan secara khusus, maka lingkup tugas atau urusannya hanya satu kepentingan saja, misalnya kuasa untuk menjual hanya sebatas melakukan perbuatan untuk menjual tidak termasuk untuk menyerahkan barang yang dijual maupun menerima harga penjualan. Sedangkan kuasa yang diberikan secara umum, penerima kuasa bukan hanya menjalankan urusan satu kepentingan saja, melainkan lebih dari itu, misalnya kuasa untuk menjual termasuk juga menyerahkan barang serta menerima pembayaran harga barang dari pembeli. Dengan penyerahan barang sebagai agunan memberikan hak kepada debitor untuk didahulukan dalam pemenuhan piutangnya sesuai pula dengan **a dengan yang dikemukakan oleh Sutan Remy Sjahdeini, bahwa hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang hak tanggungan, sesuai dengan yang dikemukakan oleh pasal 1 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996. Kedudukan yang lebih diutamakan terhadap kreditor di antara kreditor lainnya, maksudnya adalah yang memperoleh atau menjadi pemegang hak tanggungan tersebut. Kedudukan yang diutamakan terhadap kreditor sebagaimana pasal 1133 dan 1134 B.W., dijumpai pula dalam penjelasan angka 4 UU No. 4 Tahun 1996, bahwa yang dimaksud dengan**

memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lainnya ialah: "bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.¹⁹

Hal di atas dijelaskan lebih lanjut oleh Moch. Isnaeni sebagai berikut: Lagi pula perjanjian jaminan kebendaan ini merupakan perjanjian tambahan yang dimaksudkan untuk mendukung secara khusus perjanjian terdahulu yang telah disepakati dan yang hanya memiliki sifat relatif. Pada umumnya diakui bahwa segala sesuatu yang memperoleh dukungan akan menjadi lebih kokoh daripada saat sebelumnya ketika belum ada pendukungnya. Begitu pula halnya jika perjanjian obligator termasuk perjanjian kredit yang bermula sekedar memiliki sifat relatif, sehingga kreditornya hanya mempunyai posisi sebagai kreditor konkuren, jika kemudian didukung oleh perjanjian jaminan yang memiliki sifat kebendaan, mengakibatkan kreditor

¹⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan masalah yang Dibahadi oleh Perbankan (suatu Kajian Undang-undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999, h. 8.

yang bersangkutan berubah posisi menjadi kreditor preferen dengan hak-hak yang lebih istimewa.¹⁸

Pemenuhan piutang dengan hak yang diberikan kreditor sebagai kreditor konkuren, posisinya sangat lemah, lebih-lebih jika makin banyak kreditor dari debitor yang bersangkutan, makin kecil pula kemungkinan terjaminnya pengembalian piutang yang bersangkutan apabila karena sesuatu hal debitor menjadi berada dalam keadaan *insolvensi* (tidak mampu membayar utang-utangnya). Sebagai akibatnya, kemungkinan dinyatakan oleh pengadilan debitor itu jatuh pailit dan harta kekayaan dilikuidasi. Pengadaan hak-hak jaminan oleh undang-undang, seperti hak tanggungan, gadai, hak tanggungan adalah untuk memberikan kedudukan bagi seorang kreditor untuk didahulukan terhadap kreditor-kreditor lain. Itulah pula tujuan dari eksistensi hak tanggungan yang diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996.¹⁹

Di atas telah dijelaskan bahwa untuk memperkecil risiko dari kemungkinan debitor tidak mampu mengembalikannya, kreditor mengikat barang milik debitor sebagai agunan. Benda yang dijadikan objek

¹⁸ Moch. Isnaeni, *op. Cit.*, h. 36.

¹⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *op. Cit.*, h. 10.

hak tanggungan, diperhitungkan secara teliti disesuaikan dengan tolok ukur para pelaku ekonomi, nilainya selalu relatif lebih tinggi di atas besarnya jumlah pinjaman yang diberikan kepada debitor melalui perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok. Hal ini nampak bahwa bank dalam menerapkan prinsip kehati-hatian, hanya memberikan kredit setelah melakukan penilaian secara seksama mengenai barang agunan, di mana penilaiannya didasarkan pada nilai barang agunan dikaitkan dengan besarnya kredit yang dimohon oleh debitor, dengan perhitungan bahwa nilai harga barang harus lebih besar daripada nilai kredit yang dimohonkan.

Perjanjian kredit yang lazimnya selalu dilengkapi dengan perjanjian jaminan kebendaan, kedudukan kreditor akan lebih unggul daripada kreditor konkuren yang lain, karena pelunasan pinjaman yang telah dikucurkan, harus lebih didahulukan dari pembayaran lainnya. Pola semacam ini jelas dapat mengamankan dana pinjaman yang telah disalurkan oleh bank, karena dapat diharapkan kembali utuh beserta bunganya, dan sejalan pula dengan prinsip kehati-hatian yang dianut oleh dunia perbankan.²⁰

²⁰ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *op. Cit.*, h. 37.

Hak yang lebih diutamakan terhadap kreditor pemegang hak tanggungan juga ditemukan dalam pasal 20 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996, bahwa: Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2), objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tatacara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.²¹

Hak untuk didahulukan bagi pemegang hak tanggungan, sesuai dengan ketentuan pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996, bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

2. Janji-janji Dalam Pengikatan Benda Jaminan

Perihal janji-janji dalam pemberian hak tanggungan dapat dilihat pada ketentuan pasal 11 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 sebagai berikut:

(1) Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan :

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;

²¹ Sutan Remy Sjahdeini, *op. Cit.*, h. 16.

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

Tanggungans, 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 debitor sungguh-sungguh cidera janji;
- d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukjan 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 debitor 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 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).

Di dalam penjelasan pasal 11 UU No. 4 Tahun 1996 dijelaskan sebagai berikut:

Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya akte pemberian hak tanggungan. Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam akte 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-perseorangan atau badan hukum lain daripada pemegang hak atas tanah, pemberi hak tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersamasama 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 akte, syarat pencantuman domisil pilihan tersebut dianggap sudah dipenuhi.

Huruf c

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

Huruf e

Uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang

bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai pemilikan, letak, batas-batas dan luas tanahnya.

Ayat (2)

Janji-janji yang dicantumkan pada ayat ini sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Pihak-pihak ebbas 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 didafta 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 itu 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 mempunyai 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 tanpa persetujuan pembersihan dari 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 pelepasan 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 j

Janji ini penting untuk dapat memperoleh harga yang tinggi dalam penjualan obyek hak tanggungan.

Huruf k

Tanpa dicantulkannya janji ini, sertifikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan diserahkan kepada pemberi hak tanggungan.

Apabila memperhatikan uraian di atas dapat dijelaskan bahwa meskipun janji-janji dalam pemberian hak tanggungan bukan merupakan suatu hal yang mutlak dalam arti tanpa janji pun tidak mempengaruhi kekuatan mengikatnya pemberian hak tanggungan, namun dengan janji-janji tersebut akan mempertegas hak-hak dari kreditur jika debitur ternyata ingkar janji atau wanprestasi.

3. Percepatan Pemenuhan Prestasi dan Kemudahan Eksekusi

Eksekusi diartikan sebagai pelaksanaan putusan, yaitu suatu tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara.

Eksekusi benda obyek jaminan adalah pelaksanaan hak kreditur pemegang hak jaminan terhadap obyek jaminan apabila terjadi perbuatan ingkar janji oleh debitur dengan cara penjualan benda obyek jaminan untuk melunasi piutangnya.

Di dalam pelaksanaan eksekusi ini sangat penting untuk memperhatikan kedudukan para kreditur berdasarkan urutannya yang dibedakan atas kreditur separatis, kreditur pemegang privilege (hak istimewa) dan kreditur konkuren.

Eksekusi biasanya dilakukan apabila ada piutang yang telah dapat ditagih (*opeishaar*) dan debitur tidak memenuhi prestasinya secara sukarela maka di sini kreditur dapat menuntut pemenuhan piutangnya atau hak eksekusi terhadap benda obyek jaminan kebendaan yang telah disepakatinya. Hak untuk melaksanakan pemenuhan hak kreditur ini dilakukan dengan cara menjual benda obyek jaminan, dan hasilnya digunakan sebagai pelunasan piutang kreditur.

Cara pelaksanaan eksekusi hipotik dapat terjadi melalui ketentuan yang disebut dengan parate eksekusi (Pasal 1178 B.W.) atau dapat juga dengan melalui ketentuan Pasal 224 RIB. Eksekusi melalui cara titel eksekutorial diperoleh dengan cara mengajukan gugatan pada pengadilan negeri atas dasar wanprestasi. Jika gugatan ter-ebut dikabulkan dan pihak debitor tidak dengan sukarela melaksanakan putusan pengadilan, maka akan dilaksanakan eksekusi berdasarkan putusan pengadilan. Sedangkan titel eksekutorial yang didasarkan atas sertifikat hak tanggungan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan, yang didalamnya disertakan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang maha Esa" sebagaimana ditentukan dalam pasal 14 UU No. 4 Tahun 1996, mempunyai kekuatan eksekutorial, namun pelaksanaan dalam praktek harus terlebih dahulu mengajukan permohonan penetapan pada Pengadilan Negeri. Baik eksekusi berdasarkan putusan pengadilan maupun eksekusi didasarkan sertifikat hak tanggungan perlu dimohonkan pada Ketua Pengadilan Negeri dengan maksud agar pelaksanaan penjualan lelang secara hukum sah sesuai dengan ketentuan pasal 224 HIR.

Parate eksekusi merupakan eksekusi langsung tanpa titel eksekutorial, grosse akta notaris atupun keputusan hakim yang dilakukan oleh kreditur terhadap benda obyek jaminan. Biasanya yang mempunyai hak parate

eksekusi adalah kreditur pemegang gadai (demi hukum) dan pemegang hipotik pertama dengan adanya janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri, maka berdasarkan perjanjian tersebut hak eksekusi kreditur dapat dilaksanakan sendiri (Pasal 1178 B.W.).

Pasal 1178 (2) B.W. menentukan bahwa:

Namun diperkenankan kepada si berpiutang hipotik pertama untuk, pada waktu diberikan hipotik dengan tegas minta diperjanjikan bahwa jika uang pokok tidak dilunasi semestinya, atau jika bunga yang terhutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatkan di muka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok, bunga serta biaya dari hasil penjualan itu. Jadi itu harus dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pasal 1211.

Berdasarkan ketentuan hak eksekusi dalam pasal 1178 tersebut maka kreditur dapat melakukan penjualan sendiri secara langsung (parate eksekusi) tanpa bantuan grosse akta notaris (grosse akta hipotik) maupun keputusan pengadilan.

Di dalam Pasal 1178 B.W. telah diatur tentang cara pelaksanaan eksekusi oleh kreditur yang berlandaskan klausula janji untuk menjual dengan kekuasaan sendiri (Pasal 1178 B.W. ayat (1) itu yaitu dengan menunjuk ketentuan Pasal 1211 B.W. yang harus memenuhi ketentuan:

- (1) penjualan harus dilakukan di muka umum,
- (2) berdasarkan kebiasaan setempat,

(3) penjualan dilakukan di hadapan pegawai umum yaitu di sini adalah pegawai Kantor lelang negara.

Di dalam praktek sering terjadi kekeliruan dalam penerapan ketentuan Pasal 1178 B.W., kekeliruan terjadi karena masih adanya berbagai pendapat dalam menafsirkan isi ketentuan pasal 1178 B.W. tersebut. Sehingga dalam praktek meskipun di dalam hipotik dicantumkan klausula janji untuk menjual dengan kekuasaan sendiri, tetapi eksekusi hipotik selalu harus melalui perantaraan pengadilan karena ada anggapan bahwa semua eksekusi hipotik harus sesuai dengan ketentuan di dalam Pasal 224 RIB (melalui grosse akta hipotik). Sedangkan berdasarkan ketentuan Pasal 1178 B.W. yang mengandung parate eksekusi kreditur dapat langsung meminta kepada kantor lelang untuk mengeksekusi benda obyek jaminan tersebut.

Hal di atas menunjukkan bahwa parate eksekusi, maksudnya menjual barang agunan dengan kekuatan sendiri, dimaksudkan untuk mengesampingkan ketentuan pasal 224 HIR, yang merupakan ketentuan yang bersifat umum, mengharuskan bahwa setiap eksekusi harus dengan penetapan Pengadilan Negeri. Meskipun kreditor diperkenankan untuk menjual barang agunan melalui lelang terbuka tanpa terlebih dahulu meminta fiat eksekusi pada Ketua Pengadilan Negeri, dalam praktek, pelaksanaan lelang yang demikian akan menimbulkan hambatan di

kemudian hari. Karena dengan tanpa melalui fiat eksekusi atau penjualan lelang dengan kekuatan kreditor pertama sendiri dan tanpa terlebih meminta fiat eksekusi dan meminta persetujuan dari debitor, memungkinkan terjadi sengketa, karena dapat saja pihak debitor tidak mengakui penjualan barang agunan meskipun dilakukan secara lelang, namun tanpa sepengetahuan debitor dan kemudian menggugat kreditor. Oleh karena merupakan suatu bentuk penyimpangan dari pasal 224 IIR, dan dasar yuridisnya telah jelas yaitu didasarkan atas pasal 6 jo pasal 20 ayat (1) butir a UU No. 4 Tahun 1996, maka lelang tanpa fiat eksekusi atau tanpa adanya penetapan Ketua Pengadilan Negeri secara yuridis sah, sesuai dengan ketentuan pasal 6 jo pasal 20 ayat (1) butir a UU No. 4 Tahun 1996, bahwa penjualan dapat dilakukan sendiri oleh pemegang hak tanggungan pertama apabila debitor cidera janji, dengan kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Untuk itu perlu kita simak dari pendapat Pitlo bahwa penjualan berdasarkan ketentuan *beding van eigenmachtige verkoop* itu (seperti di dalam B.W. Pasal 1178) berada di luar bidang *rechtsvoordering*, dan tidak perlu ada pensitaan, juru sita dan sebagainya. Segala sesuatu dapat dijual sebagai milik sendiri di muka umum dengan perantaraan notaris. Namun di dalam praktek di Indonesia para kreditor jarang melakukan penjualan sendiri sesuai

dengan hak parate eksekusi yang dimilikinya dan selalu meminta putusan pengadilan untuk melaksanakannya. Hal itu dilakukan oleh para kreditur untuk menghindarkan kesulitan lain yaitu kemungkinan adanya gugatan dari pihak debitur.

Eksekusi melalui pelelangan ada Keputusan Mahkamah Agung tanggal 30 Januari 1986 Nomor 3210/K/Pdt/1984, menggariskan bahwa pelaksanaan lelang harus didasarkan pada ketentuan Pasal 224 RIB atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri. Dengan Putusan Mahkamah Agung itu maka jelas-jelas *beding van eigenmachtige verkoop* tidak berjalan dan hak parate eksekusi kreditur tidak dapat dilaksanakan, sehingga apabila dalam hipotik itu diperjanjikan *beding van eigen machtige verkoop* maka janji itu tidak bermanfaat dan tidak berguna karena di dalam praktek janji tersebut tidak dapat dilaksanakan. Untuk menelaah masalah ini perlu kita perhatikan ketentuan hipotik di dalam NNBW Belanda, di mana Belanda tidak lagi mencantumkan *beding van eigenmachtige verkoop* di dalam hipotik (dianggap berlebihan karena cukup dengan menyatakan hak parate eksekusi kreditur), tetapi dengan tegas menyatakan ketentuan hak parate eksekusi bagi kreditur (Boek 3 art. 268 (1) NBW) dan bahkan Ketua Pengadilan dapat memperkenankan atas permintaan para pihak, untuk melakukan eksekusi berdasarkan suatu perjanjian yang dibuat antara

pemberi hipotik dengan pemegang hipotik untuk melakukan penjualan secara di bawah tangan apabila ini dapat menghasilkan harga yang tinggi (Boek 3 art. 268 (2) NNBW). (Pada Art. 268 ayat 91) disebutkan bahwa *hyphotheek* mengandung *parate eksekusi*, kemudian pada ayat (2) art. 268 itu juga disebutkan kemungkinan diperjanjikan penjualan secara di bawah tangan dengan izin pengadilan).

Di dalam ketentuan Boek 3 art. 268 NNBW ini patut mendapat perhatian kita dalam pembentukan hukum jaminan yang akan datang khususnya Hak tanggungan, karena ketentuan ini dengan tegas telah mengatur tentang hak *parate eksekusi* jadi tidak perlu lagi diperjanjikan, karena suatu janji saja tidak akan mempunyai kekuatan sebagaimana suatu pengaturan undang-undang. Dengan demikian hak *parate eksekusi* kreditur dapat berjalan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Sehingga hak *parate eksekusi* kreditur dapat terjamin pelaksanaannya tanpa suatu intervensi dari pengadilan. Ini sesuai dengan pengertian *parate eksekusi* sendiri yaitu eksekusi langsung tanpa *titel eksekutorial*, tanpa *grosse akta*, dan tanpa putusan pengadilan.

Keuntungan para kreditur pemegang hipotik dan gadai dengan memiliki hak *parate eksekusi* adalah :

1. Tidak membutuhkan *titel eksekutorial* dalam melaksanakan hak eksekusi.

2. Dapat melaksanakan eksekusi sendiri secara langsung (mandiri) tak peduli adanya kepailitan dari debitur (di luar kepailitan) karena dia tergolong separatis.

Sedangkan cara pelaksanaan eksekusi melalui titel eksekutorial berdasarkan ketentuan Pasal 224 RIB/258 RBG adalah eksekusi melalui keputusan pengadilan yang dalam pelaksanaannya berdasarkan ketentuan Pasal 224 RIB harus menggunakan grosse akta hipotik, dan sekarang grosse akta hipotik tidak lagi dipergunakan karena PPAT akan membuat akta hipotik dalam rangkap dua dan keduanya adalah asli, satu disimpan di kantor PPAT sebagaimana minuit, sedang yang satunya lagi diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk kemudian dibuatkan salinannya. Salinan tersebut bersama dengan salinan buku tanah hipotik dijilid (dijahit) menjadi satu dalam simpul dokumen dan diterbitkan sebagai sertifikat hipotik yang berdasarkan ketentuan PMA Nomor 15 Tahun 1961 dinyatakan bahwa sertifikat hipotik mengandung titel eksekutorial demikian pula dalam ketentuan Pasal 14 (3) UU Nomor 16 Tahun 1985.

Di dalam ketentuan Pasal 17 (1) UU Nomor 16 Tahun 1985 juga telah disebutkan kemungkinan penjualan benda jaminan melalui suatu perjanjian yaitu untuk menjual benda obyek jaminan secara di bawah tangan apabila

berdasarkan persetujuan kedua belah pihak penjualan demikian dianggap akan lebih menguntungkan.

Ketentuan dalam pasal 17 (1) UU Nomor 16 Tahun 1985:

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hipotik atau fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan 13, eksekusi hipotik atau fidusia yang berangkutan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan cara demikian akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Ketentuan di dalam Pasal 17 (1) UU Nomor 16 tahun 1985 ini bunyinya memang mirip dengan ketentuan di dalam Boek 3 art. 268 (2) NBW, yang dapat menyelesaikan eksekusi berdasarkan perjanjian antara pemegang hipotik dengan pemberi hipotik untuk menjual benda obyek jaminan secara dibawah tangan dengan tujuan untuk mendapat harga yang tinggi.

Ketentuan dalam Pasal 17 (1) UU Nomor 16 Tahun 1985 merupakan salah satu jalan keluar dari kesulitan pelaksanaan eksekusi dan untuk menghindarkan harga jual dalam lelang yang biasanya jauh di bawah nilai harga jual di pasaran yang akan sangat merugikan baik pihak debitur maupun pihak kreditur. Dengan penjualan secara di bawah tangan dapat diharapkan harga akan mencapai nilai yang sewajarnya, sehingga piutang kreditur dapat dilunasi dan apabila masih tersisa dari harga jual itu maka sisa pembayaran tetap akan menjadi milik debitur.

Akhir-akhir ini ada suatu kekhawatiran akan adanya kecurangan dalam eksekusi benda jaminan melalui pelelangan, hal mana disebabkan karena adanya ketentuan di dalam UU Perbankan Pasal 6 k. yang memperkenankan bank untuk membeli benda obyek jaminan melalui pelelangan, sehingga dikhawatirkan bank dalam lelang itu akan membeli benda obyek jaminan hanya dengan harga maksimum benda obyek jaminan sesuai dengan piutang saja (pas-pasan) padahal nilai benda sebenarnya jauh lebih tinggi dari itu. Kekhawatiran ini berasal karena dulu meskipun tidak secara tegas dinyatakan di dalam undang-undang tentang pembelian obyek jaminan oleh pihak bank, pihak bank akan membeli benda jaminannya apabila tidak ada penawaran oleh pihak lain, tetapi apabila secara tegas dinyatakan di dalam UU maka usaha bank untuk jual beli benda jaminan tersebut akan berdampak negatif karena bank dapat saja membeli benda jaminan dengan harga pas-pasan untuk melunasi hutang debitur, sedangkan di kemudian hari bank akan menjualnya lagi dengan nilai harga jual yang lebih tinggi. Jelas ini akan sangat merugikan pihak debitur, karena itu seperti telah disebutkan tadi jalan keluar yang baik untuk mengatasi masalah janji untuk menjual dengan kuasa sendiri yang sulit dilaksanakan dan untuk menghindarkan pelelangan di muka umum yang akan merugikan pihak debitur karena harga merosot, maka cara eksekusi melalui penjualan di bawah tangan

sebagaimana diatur di dalam Pasal 17 (1) UU Nomor 16 Tahun 1985 akan merupakan penyelesaian yang baik bagi pihak debitur maupun pihak kreditur.

Penyelesaian kredit macet apabila ini terjadi pada bank pemerintah maka biasanya masalahnya diserahkan kepada PUPN (Panitia Urusan Piutang Negara) dan apabila terjadi eksekusi maka akan dilaksanakan oleh BUPLN (Badan Urusan Piutang Dan Lelang Negara) melalui Kantor Lelang Negara. Sedangkan untuk piutangbank swasta nasional biasanya masalahnya diajukan ke Pengadilan Negeri dan eksekusi dilakukan oleh Kantor Lelang.

Schubungan dengan pelelangan benda obyek jaminan dapat dilihat pada ketentuan peraturan lelang. Yang dimaksud dengan lelang adalah sistem penjualan secara terbuka di muka umum, yang menjadi obyek pelelangan di sini adalah benda obyek jaminan.

UU Nomor 10 Tahun 1998 tidak mengatur tentang penjualan benda obyek jaminan tetapi pada ketentuan Pasal 6 huruf k disebutkan bahwa salah satu jenis usaha bank umum itu adalah “membeli melalui pelelangan agunan baik semua atau sebagian dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli itu wajib dicairkan secepatnya”. Dari ketentuan itu diketahui bahwa cara penjualan obyek

jaminan itu dapat dilakukan dengan cara pelelangan, yaitu apabila ternyata tidak diperjanjikan lain.

Dalam Pelelangan itu biasanya Kantor lelang menerima perintah pelelangan dari Pengadilan Negeri, dan khusus bagi BUMN perintah pelelangan itu dari BUPLN (Badan Urusan Piutang Dan Lelang Negara).

Seperti kita ketahui bahwa peraturan tentang lelang masih diatur dalam peraturan Lelang atau *Vendureglement* (ordonansi 28 Februari 1908 L.N. 08-189 yang mulai berlaku 1 April 1908 L.N. 40-56 jo 41-3).

Vendureglement memuat ketentuan-ketentuan tentang pokok-pokok dan prinsip-prinsip tentang penjualan di muka umum yaitu melalui lelang.

Pada Pasal 1 dari *Vendureglement* itu disebutkan bahwa yang dimaksud penjualan di muka umum ialah pelelangan dan penjualan barang, yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, atau dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga. Dalam lelang itu terdapat orang-orang yang diundang sebelumnya yang telah diberi tahu tentang adanya pelelangan. Dan kepada orang-orang tersebut diberi kesempatan untuk membeli barang itu dengan jalan menawar harga, menyetujui harga atau dengan jalan pendaftaran.

Menurut Rochmat Sumitro, pengertian penjualan umum yang tercantum dalam Pasal 1 *Vendureglement* itu sejajar dengan definisi dari *Polderman* yang

berpendapat bahwa, penjualan di muka umum itu adalah alat untuk mengadakan perjanjian yang paling menguntungkan bagi penjual yaitu dengan cara menghimpun para peminat atau calon pembeli.

Sistem penjualan dengan cara lelang dengan harapan mendapat keuntungan dengan cara menghimpun peminat tersebut dalam praktek ternyata tidak pernah tercapai, karena harga yang diperoleh dalam lelang biasanya relatif rendah, dan dalam perkembangan yang berlaku sering dibuat janji untuk menjual benda secara di bawah tangan.

Menurut ketentuan dalam Peraturan Lelang (*Vendureglement*) penjualan di muka umum itu hanya diperkenankan apabila dilaksanakan oleh juru lelang, namun berdasarkan peraturan pemerintah dapat juga dilakukan di luar juru lelang. Tugas pelelangan melalui juru lelang itu pada saat ini dilakukan oleh kantor Lelang Negara.

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

- a. setelah ada keputusan pengadilan yang berkekuatan pasti, untuk perjanjian di bawah tangan, dan

a. setelah permohonan riil eksekusi diberikan oleh pengadilan negeri dalam hal adanya akta hak tanggungan.²⁰

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

Penyelesaian yang demikian ini dilaksanakan jika debitur telah lalai atau wanprestasi dalam pemenuhan kewajibannya, kreditor perlu mengambil tindakan untuk melakukan eksekusi atas barang yang diikat sebagai jaminan hutang melalui cara mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri, agar dalam putusannya dapat memaksakan pemenuhan prestasinya. Proses penyelesaian pelaksanaan pemenuhan prestasi melalui mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri diperlukan waktu, tenaga dan biaya yang tidak sedikit, karena jika putusan Pengadilan Negeri pihak debitur merasa keberatan, karena dengan putusan tersebut dirinya merasa dirugikan, dapat mengajukan upaya hukum banding pada Pengadilan Tinggi dan seterusnya hingga tingkat kasasi pada Mahkamah Agung jika atas putusan Pengadilan Tinggi pihak debitur merasa keberatan. Langkah-langkah hukum

²⁰Frans Hendra Winarta, (Anggota Komisi Hukum Nasional), *Teknis Penyelesaian Kredit Bermasalah melalui Pendekatan Hukum*, h. 2.

yang ditempuh tersebut tentunya memakan waktu yang lama, tenaga dan biaya yang tidak sedikit.

Ad. b. Eksekusi jaminan atas akta hak tanggungan

Eksekusi jaminan atas akta hak tanggungan ini didasarkan atas ketentuan pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996. Eksekusi hak tanggungan dilakukan berdasarkan: 1) hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri berdasarkan ketentuan pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996, dan 2) titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996. Hal ini berarti bahwa UU No. 4 Tahun 1996 menyediakan dua cara untuk melakukan eksekusi hak tanggungan, yaitu:

Pertama, sebagaimana diatur dalam pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 yang dikenal dengan parate eksekusi yang disederhanakan. Apabila debitur wanprestasi, kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Ketentuan ini berarti bahwa jika terdapat lebih dari seorang kreditor yang mengikat barang yang sama, maka hak untuk menjual obyek hak tanggungan diberikan kepada kreditor pertama untuk memperoleh pelunasan piutangnya atas hasil

penjualan obyek hak tanggungan tersebut. Penjualan obyek hak tanggungan atas kekuasaan kreditor pertama sendiri tersebut dilakukan tanpa harus terlebih dahulu meminta persetujuan debitor selaku pemilik hak tanggungan, asalkan penjualannya dilakukan dengan perantara kantor lelang sesuai dengan ketentuan pasal 11 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996.

Kedua, dengan menggunakan acara fiat eksekusi sebagaimana diatur dalam pasal 224 HIR atau pasal 258 RBg. Pada pasal 26 UU No. 4 Tahun 1996 ditentukan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan pasal 14 UU No. 4 Tahun 1996, peraturan mengenai hipotek yang ada mulai berlakunya UU No. 4 Tahun 1996, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan. Atas permohonan kreditor pemegang hak hipotek, Ketua Pengadilan Negeri memberi perintah agar debitor memenuhi kewajibannya dan apabila perintah itu diabaikan, maka diprintahkan eksekusinya tanpa diperlukan pengajuan gugatan terlebih dahulu. Dalam masa peralihan ini, UU No. 4 Tahun 1996 juga menegaskan bahwa sebelum ada peraturan yang khusus mengatur eksekusi hak tanggungan, maka ketentuan hukum acara eksekusi hipotek berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan, dengan menyerahkan sertifikat hak tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Eksekusi dilaksanakan karena debitur tidak dapat memenuhi prestasinya dengan baik, sehingga pemenuhannya harus dilakukan melalui paksaan hukum. Jika pemenuhan prestasi tersebut disertai dengan pengikatan barang sebagai hak tanggungan, maka kreditur akan dapat dengan mudah memperoleh kembali piutangnya.

Debitur dikatakan wanprestasi, bergantung dari perikatan yang bersangkutan (Pasal 1238 B.W), pada umumnya dalam perjanjian kredit, kreditur selalu memperjanjikan klausula yang menyimpangi Pasal 1238 B.W. Kredit digolongkan macet menurut Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Umum sebagai berikut:

- (1) Kualitas Penyertaan Modal Sementara ditetapkan sebagai berikut:
 - a. Lancar, apabila belum melampaui jangka waktu 1 (satu) tahun;
 - b. Kurang Lancar, apabila telah melampaui jangka waktu 1 (satu) tahun namun belum melampaui jangka waktu 4 (empat) tahun;
 - c. Diragukan, apabila telah melampaui jangka waktu 4 (empat) tahun namun belum melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun;
 - d. Macet, apabila telah melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun atau belum ditarik kembali meskipun perusahaan debitur telah memiliki laba kumulatif.
- (2) Bank Indonesia dapat menurunkan kualitas Penyertaan Modal Sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila terdapat bukti yang memadai bahwa:
 - a. penjualan Penyertaan Modal Sementara diperkirakan akan dilakukan dengan harga yang lebih rendah dari nilai buku; dan atau
 - b. penjualan Penyertaan Modal Sementara dalam jangka waktu 5 (lima) tahun diperkirakan sulit untuk dilakukan.

Terhadap debitur yang dinyatakan wanprestasi, maka yang perlu diperhatikan adalah tindakan selanjutnya atas barang-barang yang diikat sebagai hak tanggungan. Apabila kreditur memperjanjikan jaminan kebendaan seperti Hak Tanggungan atas sebidang tanah milik debitur atau milik pihak-ketiga, maka hal tersebut bukanlah berarti bahwa bidang tanah yang bersangkutan dikhususkan sebagai tanggungan kredit oleh kreditur saja, tetapi memungkinkan digunakan sebagai tanggungan kreditur lainnya. Kreditur pemegang-Hak Tanggungan yang bersangkutan didahulukan di dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi persil jaminan tersebut, daripada para kreditur yang tingkatnya ada di bawahnya atau tanggal pengikatannya dikemudian hari setelah pengikatan pertama. Mengingat dalam pelaksanaan pembangunan perumahan, kadang melibatkan beberapa bank atau mungkin sertifikat tersebut telah diikatkan pada suatu bank tertentu oleh pengembang, namun pihak pembeli memilih mengikatkan hak atas tanah dengan hak tanggungan pada bank yang lain.

Perlu diketahui bahwa untuk mendapatkan kembali uang tagihan yang wajib dibayar oleh debitur, kreditur ada kalanya perlu melaksanakan eksekusi, karena debitur tidak menyelesaikan kreditnya dengan baik. Karena masalah eksekusi seringkali merupakan buntut suatu perkara, maka masalah eksekusi diatur dalam hukum acara. Buku II *Rechtsvoering* diberi judul

“Mengenai pelaksanaan keputusan Pengadilan dan Surat Perintah serta Akta yang dipersamakan dengan itu”; dipersamakan dengan itu” artinya di sini adalah dipersamakan dengan suatu keputusan Pengadilan, sedang yang dimaksud dengan “Akta yang mempunyai kekuatan sebagai suatu keputusan Pengadilan” adalah Grosse akta, termasuk Grosse akta hipotik (Pasal 440 dan Pasal 443 Rv). Memperhatikan ketentuan pengaturan eksekusi berdasarkan keputusan Pengadilan atau Grosse akta, yang juga mengandung titel eksekutorial, dengan mencantumkan irah-irah di atasnya Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

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

- titel eksekutorial, berdasarkan :
- keputusan Pengadilan
- Sertifikat Hak tanggungan;
- parate eksekusi eks Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996.²⁴

²⁴Satrio, *Loc. Cit.*

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

Hak untuk didahulukan dalam pelunasan piutang jika debitur wanprestasi sesuai dengan pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 bahwa "apabila debitur cidra janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut". Dengan demikian kreditor mempunyai hak atas kekuasaannya sendiri menjual barang agunan untuk pelunasan piutang yang disebut juga dengan penjualan melalui parate eksekusi. Parate eksekusi, hanyalah diperuntukan bagi persil yang dipakai sebagai jaminan debitur, yang telah tidak memenuhi kewajiban prestasinya sebagaimana yang telah dijanjikan. Jadi atas jaminan, yang debitornya telah wanprestasi.²¹ Meskipun mempunyai hak atas kekuasaan sendiri menjual barang agunan, penjualannya harus dilakukan melalui lelang umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan

²¹Satrio, *Parate Eksekusi sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, (selanjutnya disingkat Satrio 1), Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, h. 70.

perundang-undangan dengan memberikan hak untuk didahulukan daripada kreditor lainnya sesuai dengan ketentuan pasal 20 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996. Penjualan barang yang dijadikan obyek hak tanggungan dengan kekuasaan sendiri yang berarti bahwa penjualan barang agunan tersebut tidak perlu meminta fiat eksekusi sebagaimana pasal 224 HIR. Dengan demikian penjualan melalui parate eksekusi tentunya sangat menguntungkan pihak kreditur karena tidak harus meminta penetapan pada Ketua Pengadilan Negeri, yang tentunya memakan biaya, tenaga dan waktu yang tidak sedikit. Demikian halnya dengan debitur, penjualan barang agunan melalui parate eksekusi juga menguntungkannya, karena dengan penjualan barang agunan tanpa melalui penetapan hakim dapat menekan biaya dan penjualan diharapkan dapat dengan harga tinggi atau maksimal. Dengan demikian jika harga penjualan masih tersisa setelah digunakan untuk melunasi hutangnya menjadi hak debitur.

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

dapat dilakukan apabila telah mempunyai kekuatan hukum tetap.²²

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

- 1) eksekusi riil adalah yang hanya mungkin terjadi berdasarkan putusan pengadilan untuk melakukan suatu tindakan nyata atau riil yang:
 - a. telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
 - b. bersifat dijalankan lebih dahulu;
 - c. berbentuk provisi, dan
 - d. berbentuk akta perdamaian di sidang pengadilan.
- 2) eksekusi pembayaran sejumlah uang tidak hanya didasarkan akta yang gunanya untuk melakukan pembayaran sejumlah uang yang oleh undang-undang disamakan nilainya dengan putusan yang memperoleh kekuatan hukum yang tetap, berupa:
 - a. grosse akta pengakuan utang;
 - b. grosse akta hipotek/hak tanggungan;
 - c. grosse akta verband.²³

²² Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Grosse Akta dalam pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993, 119.

²³ *Ibid.*, h. 120.

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

Sedangkan eksekusi pembayaran sejumlah uang tidak hanya didasarkan akta yang gunanya untuk melakukan pembayaran sejumlah uang yang oleh undang-undang disamakan nilainya dengan putusan yang memperoleh kekuatan hukum. Akta yang digunakan sebagai dasar eksekusi adalah surat yang ditanda tangani, dibuat untuk digunakan sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.²⁴ Meskipun demikian tidak semua akta dapat dijadikan dasar eksekusi, melainkan akta yang harus dibuat memenuhi syarat-syarat tertentu. Akta yang dapat digunakan sebagai dasar eksekusi adalah akta

²⁴ Pitlo, *Pembuktian dan Duluwarsa*, terjemahan Isa Arif, Intermasa, Jakarta, 1978, h. 52.

yang di dalamnya terdapat titel "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Akta yang terdapat kata tersebut disebut dengan *grosse*, yaitu salinan atau turunan dari suatu akta notaris yang pada bagian kepalanya memuat titel eksekutorial "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". *Grosse* akta tersebut mempunyai kekuatan eksekusi yang sama dengan putusan pengadilan yang tetap.²⁵ Untuk itu yang perlu dipertanyakan adalah apa bedanya antara akta dengan *grosse* akta.

Perihal pelaksanaan penjualan lelang hak tanggungan diatur dalam pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996 ditentukan bahwa:

- (1) apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :
 - a. hak pemegang Hak tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam 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 daripada kreditor-kreditor lainnya;
- (2) atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak tanggungan, penjualan obyek Hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;
- (3) pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang

²⁵ Victor M. Situmorang, *op. Cit.*, h. 47-48.

- bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan;
- (4) setiap janji untuk melaksanakan Eksekusi Hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum;
 - (5) sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Mengenai penjualan obyek Hak Tanggungan di muka umum, Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996 hanya menyebutkan 2 cara saja; cara yang memang bisa diharapkan akan paling banyak digunakan, yaitu berdasarkan Parate Eksekusi sebagaimana Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 atau berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana Pasal 14 ayat 2 UU No. 4 Tahun 1996 Mengingat bahwa ketentuan Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996 ada pada Bab V yang mengatur tentang eksekusi Hak Tanggungan, maka Penjualan yang disebutkan dalam pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996 adalah penjualan melalui eksekusi, yang dipandang dari sudut pemberi-Hak Tanggungan merupakan penjualan terpaksa. Maksudnya bahwa penjualan hak tanggungan tidak didasarkan sukarela, melainkan karena paksaan putusan pengadilan.

Penyebutan kedua cara tersebut secara berurutan menunjukkan bahwa pembuat undang-undang menyadari, bahwa pelaksanaan kedua cara itu berbeda, yang satu berdasarkan titel eksekutorial dan karenanya, seperti suatu keputusan Pengadilan, harus mengikuti prosedur yang ditentukan

dalam hukum acara perdata, sedang yang lain adalah eksekusi di luar campur tangan pihak Pengadilan, yaitu memberikan hak kepada debitur untuk menjual sendiri barangnya tanpa melalui penetapan Ketua Pengadilan Negeri.

Pada dasarnya, pelaksanaan eksekusi harus melalui penjualan di muka umum atau melalui lelang sesuai pasal 1 ayat 1 UU No. 4 Tahun 1996. Dengan dasar pikiran, bahwa dengan penjualan di muka umum atau melalui lelang diperkirakan akan diperoleh harga yang wajar atau paling tidak mendekati wajar, karena dalam suatu lelang tawaran yang rendah bisa diharapkan akan memancing peserta lelang lain untuk mencoba mendapatkan benda lelang dengan menambah tawaran. Ini merupakan salah satu wujud bagi perlindungan undang-undang kepada pemberi-jaminan. Untuk melindungi asas tersebut di atas, pembuat undang-undang sampai merasa perlu untuk mencantumkan Pasal 20 ayat 4, yang nanti akan kita bicarakan lebih lanjut. Kenyataan dalam praktek ada kalanya tidak sesuai dengan yang kita bayangkan dan harapkan. Karena untuk menjadi pembeli dalam suatu eksekusi, atau paling tidak, orang hanya tertarik untuk turut serta, kalau ada harapan untuk memperoleh barang lelang dengan harga yang murah. Di samping itu, biaya yang harus dikeluarkan untuk melaksanakan lelang juga tidak murah.

Pembuat undang-undang tampaknya menyadari adanya kendala-kendala seperti tersebut di atas, dengan melihat, bahwa paling tidak dalam peristiwa-peristiwa tertentu, ada kemungkinan diperolehnya harga yang lebih baik, kalau penjualan itu dilakukan secara di bawah tangan dan karenanya ia, dengan melalui Pasal 20 ayat 2 UU No. 4 Tahun 1996, memberikan peluang untuk pelaksanaan eksekusi menyimpang dari asas seperti tersebut di atas.

Dalam Pasal 20 ayat 2 UU No. 4 Tahun 1996 kita melihat wujud perlindungan kepentingan para pihak, sekalipun yang paling berkepentingan tentunya adalah pemberi Hak Tanggungan. Kalau penilaian jaminan, yang dulu dilakukan kreditur, diperkirakan mepet dengan taksiran harga-jual sekarang, dan taksiran harga-jual mepet sekali dengan atau lebih kecil dari kredit kreditur, maka kreditur pemegang Hak Tanggungan berkepentingan sekali atas penjualan persil jaminan dengan harga yang tinggi, dengan pengharapan seluruh tagihannya akan tertutup. Sudah tentu pemberi Hak Tanggungan juga mengharapkan harga yang tinggi, sebab sisa penjualan sesudah diambil kreditur adalah haknya. Tetapi kalau taksiran harga penjualan adalah jauh di atas total tagihan kreditur, maka kreditur tidak begitu peduli, apakah akan dilaksanakan eksekusi melalui lelang atau penjualan di bawah tangan, sebab melalui jalan yang manapun ia

memperkirakan, tagihannya akan dapat terlunasi dengan hasil penjualan persil jaminan. Lain halnya dengan pihak pemberi Hak Tanggungan, ia selalu berkepentingan, bahwa persilnya memberikan hasil penjualan yang tinggi, karena ia tentunya mengharapkan ada sisa uang penjualan kalau bisa yang besar yang sesudah dipotong dengan pelunasan tagihan kreditur, menjadi miliknya.

Kesulitan yang mungkin dihadapi adalah, bahwa sebagian besar dari kreditur pemegang Hak Tanggungan adalah Bank dan berdasarkan Pasal 40 Undang-Undang No. 7 tahun 1992 ada kewajiban untuk merahasiakan keterangan yang tercatat pada bank.

Untuk jelasnya akan kita kutip sebagai berikut: Bank dilarang memberikan keterangan yang tercatat tentang keadaan keuangan dan hal-hal lain dari nasabahnya, kecuali dalam hal sebagaimana yang diatur dalam Pasal 41, Pasal 42, Pasal 43 dan Pasal 44.

Dengan perumusan yang demikian luas, sudah bisa dibayangkan, tentu termasuk di dalamnya, memberitahukan, walaupun secara tidak langsung, bahwa debitur tertentu mempunyai hutang pada Bank yang bersangkutan dan dari suatu rencana penjualan, orang sudah bisa menduga dan karenanya akan terdengar/terbaca seperti suatu pemberitahuan bahwa kredit debitur pada Bank yang bersangkutan macet.



BAB III
KEWENANGAN KREDITOR MENJUAL
OBJEK JAMINAN DALAM UU NO.4
TAHUN 1996

BAB III
KEWENANGAN KREDITOR MENJUAL OBYEK JAMINAN
DALAM UU NO. 4 TAHUN 1996

1. Hakekat Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996

Barang yang diikat sebagai agunan akan dijual melalui lelang oleh kreditor jika debitur tidak mampu mengembalikan kreditnya. Penjualan lelang agar sah harus dilakukan melalui prosedur yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Penjualan barang melalui lelangan diharapkan akan diperoleh hasil penjualan yang maksimal atau layak sesuai dengan harga umum.

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

- b. setelah ada keputusan pengadilan yang berkekuatan pasti, untuk perjanjian di bawah tangan, dan
- c. setelah permohonan riil eksekusi diberikan oleh pengadilan negeri dalam hal adanya akta Hak Tanggungan.²⁶

²⁶Frans Hendra Winarta, (Anggota Komisi Hukum Nasional), *Teknis Penyelesaian Kredit Bermasalah melalui Pendekatan Hukum*, h. 2.

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

Eksekusi jaminan atas akta Hak Tanggungan ini didasarkan atas ketentuan pasal 20 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996. Eksekusi Hak Tanggungan dilakukan berdasarkan:

- 1) hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri berdasarkan ketentuan pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996, dan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat

Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996.

Hal ini berarti bahwa UU No. 4 Tahun 1996 menyediakan dua cara untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan, yaitu:

Pertama, sebagaimana diatur dalam pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 yang dikenal dengan eksekusi yang disederhanakan. Apabila debitur wanprestasi, kreditor pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Ketentuan ini berarti bahwa jika terdapat lebih dari seorang kreditor yang mengikat barang yang sama, maka hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan diberikan kepada kreditor pertama untuk memperoleh pelunasan piutangnya atas hasil penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut. Penjualan obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan kreditor pertama sendiri tersebut dilakukan tanpa harus terlebih dahulu meminta persetujuan debitur selaku pemilik Hak Tanggungan, asalkan penjualannya dilakukan dengan perantaraan kantor lelang sesuai dengan ketentuan pasal 11 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996.

Kedua, dengan menggunakan acara parate eksekusi sebagaimana diatur dalam pasal 224 HIR. Pada pasal 26 UU No. 4 Tahun 1996 ditentukan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya,

dengan memperhatikan ketentuan pasal 14 UU No. 4 Tahun 1996, peraturan mengenai hipotek yang ada mulai berlakunya UU No. 4 Tahun 1996, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan. Atas permohonan kreditor pemegang hak hipotek, Ketua Pengadilan Negeri memberi perintah agar debitur memenuhi kewajibannya dan apabila perintah itu diabaikan, maka diperintahkan eksekusinya tanpa diperlukan pengajuan gugatan terlebih dahulu. Dalam masa peralihan ini, UU No. 4 Tahun 1996 juga menegaskan bahwa sebelum ada peraturan yang khusus mengatur eksekusi Hak Tanggungan, maka ketentuan hukum acara eksekusi hipotek berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan menyerahkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dapat disimpangi berdasarkan ketentuan pasal 20 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996, yang menyatakan apabila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan maka penjualan dapat dilaksanakan di bawah tangan. Jika dengan cara demikian itu akan dapat diperoleh harga tinggi yang menguntungkan kedua belah pihak.²⁷

²⁷*Ibid.*, h. 3.

Debitor yang persil jaminannya dapat terkena parate eksekusi, hanyalah persil yang dipakai sebagai jaminan debitor, yang telah tidak memenuhi kewajiban prestasinya sebagaimana yang telah dijanjikan. Jadi atas jaminan, yang debitornya telah wanprestasi.²⁸

2. Kerancauan Penjelasan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996

Memperhatikan ketentuan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 di atas yang menentukan menentukan: "Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut". Hal ini berarti bahwa pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan didasarkan atas kuasa dari pemberi hak tanggungan hanya saja penjualannya harus dilakukan melalui lelang. Jika memperhatikan ketentuan pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentunya tidak ada kendala jika pemegang hak tanggungan menggunakan haknya. Namun jika memperhatikan isi penjelasan pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 bahwa hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan

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

dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberi 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 pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan. Jika didasarkan hal sebagaimana di atas telah jelas bahwa penjualan obyek hak tanggungan tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan dari pemberi hak tanggungan dan penjualannya dilakukan di muka umum. Jika demikian, penjualan obyek hak tanggungan harus dengan penetapan pengadilan. Kondisi ini suatu kerancaran, karena di satu sisi penjualan di muka umum dengan kuasa, namun di sisi lain harus dengan penetapan pengadilan, yang berarti harus dilakukan sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam pasal 224 HIR.

3. Kendala Eksekusi Berdasar Klausula Menjual

Eksekusi melalui parate eksekusi hak tanggungan diatur pada pasal 20 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 yang merupakan penegasan lebih lanjut dari

pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 yang menentukan bahwa "apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut". Penjualan hak tanggungan tersebut tanpa melalui permohonan fiat eksekusi dengan pertimbangan dalam rangka perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-undang ini bagi para kreditor pemegang hak tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi, di mana pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum. Penjualan obyek hak tanggungan melalui lelang terbuka diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi atau harga yang wajar terhadap 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. Namun tidak semua penjualan lelang terbuka mendapatkan harga penjualan tinggi atau harga yang wajar, dengan menyimpang dari prinsip di atas diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan dalam arti atas kekuasaan sendiri apabila debitor pemberi hak tanggungan cidera janji (wanprestasi) tanpa memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan. Hal yang

perlu dipertanyakan adalah apakah penjualan lelang barang agunan secara parate eksekusi bertentangan dengan ketentuan pasal 224 HIR yang mengharuskan penjualan barang agunan didasarkan fiat eksekusi. Apabila didasarkan atas penjelasan umum UU No. 4 Tahun 1996, bahwa 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. Dengan demikian ketentuan pasal 6 jo pasal 20 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 merupakan suatu perwujudan dari keinginan untuk mengatur secara khusus mengenai penjualan lelang tanpa melalui fiat eksekusi, melainkan cukup dengan parate eksekusi, yaitu menjual lelang barang agunan dengan kekuasaan sendiri. Jadi ketentuan pasal 224 HIR yang mengharuskan penjualan lelang barang agunan didasarkan fiat eksekusi, agar secara yuridis sah, dan memperoleh harga yang wajar, sifatnya mengatur bukan memaksa. Hal ini didasarkan alasan bahwa penjualan barang agunan masih dapat disimpangi oleh peraturan bersifat khusus yang mengalahkan peraturan yang bersifat umum dalam hal ini didasarkan atas pasal 20 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 yang dipertegas dengan dikehruarkannya SE No. 23/PN/2000. Jadi penjualan barang agunan melalui parate eksekusi adalah tidak bertentangan dengan ketentuan pasal 224 HIR, karena penjualan barang agunan melalui parate

eksekusi merupakan suatu bentuk pengaturan secara khusus yang diadakan guna untuk mengadakan penyimpangan penjualan barang agunan dengan fiat eksekusi, selain itu mengingat asas manfaat dan prinsip pengikatan barang sebagai agunan yaitu mudah, cepat dan biaya ringan untuk mendapatkan kembali piutangnya, maka penjualan barang agunan melalui parate eksekusi adalah sah menurut hukum.

Penjualan dengan kekuasaan sendiri, yang berarti dilakukan tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan dari pemberi hak tanggungan. Lelang yang diajukan oleh kreditor pemegang hak tanggungan ini kenyataannya tidak pernah dilakukannya, dengan pertimbangan dasar hukumnya kurang kuat. Hal ini memang sewajarnya, karena dasar hukum yang digunakan sebagai landasan selama ini adalah ketentuan pasal 224 HIR. Namun dengan lelang tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan dari debitor pemberi hak tanggungan memungkinkan terjadinya sengketa di kemudian hari, yang berarti terdapat hambatan-hambatan dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan tanpa persetujuan pemberi hak tanggungan. Hambatan-hambatan tersebut di antaranya: 1) kemungkinan debitor atau pemberi hak tanggungan mengajukan gugatan atas dasar menjual obyek hak tanggungan tanpa persetujuan, dan 2) memungkinkan debitor tidak mau secara sukarela mengsonkan obyek hak tanggungan kepada pemenang lelang.

Hal terjadinya gugatan yang diajukan oleh pemberi hak tanggungan misalnya terjadi karena harga jual hak tanggungan tidak mencapai harga tertinggi atau harga yang wajar, sehingga jelas akan merugikan pemberi hak tanggungan, karena masih harus dikurangi biaya-biaya untuk lelang dan biaya lainnya yang berkaitan dengan lelang. Oleh karena harga penjualan di bawah harga yang wajar, maka tentunya berakibat pemberi hak tanggungan tidak bersedia mengosongkan obyek hak tanggungan.

Sebagaimana disebutkan di atas bahwa maksud diberlakukannya lelang tanpa melalui fiat eksekusi adalah agar dapat memperoleh harga jual yang tinggi atau harga wajar. Namun kenyataan yang terjadi bahwa lelang dengan parate eksekusi sangat merugikan pihak pemberi hak tanggungan, karena tidak adanya jaminan harga tinggi atau harga yang wajar. Untuk itu konsekuensi sebagai pemecahannya yaitu memberikan hak kepada kreditor pemegang hak tanggungan untuk menjual obyek hak tanggungan secara di bawah tangan asalkan dengan persetujuan kedua belah pihak sesuai dengan ketentuan pasal 20 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996. Meskipun diperkenankan dilakukannya penjualan di bawah tangan terhadap hak tanggungan, namun dasar hukum yang digunakannya dapat dikatakan kurang kuat, sehingga kenyataan dalam praktek penjualan lelang hak tanggungan dengan kekuasaan sendiri jarang dilaksanakan. Kondisi yang demikian dapat terjadi

tidak lepas dari dasar hukum yang memperkenankan dilakukannya penjualan di bawah tangan kurang kuat, sehingga enggan untuk mengambil tindakan penjualan dengan kekuasaan sendiri ketika debitor wanprestasi. Hal ini berarti bahwa penjualan obyek hak tanggungan dengan kekuatan kreditor sendiri memungkinkan timbulnya problem terhadap pihak-pihak.

Apabila memperhatikan pembahasan di atas dapat dijelaskan bahwa penjualan obyek hak tanggungan berdasarkan janji untuk menjual hak tanggungan atas kuasa sendiri yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan pertama sebagaimana dimaksud pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996, sebenarnya bukan tindakan eksekusi. Demikian juga, apabila penjualan obyek hak tanggungan dan dilakukan atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga yang menguntungkan semua pihak, sebagaimana ditentukan dalam pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996. Diberikannya kesempatan kepada kreditur untuk menjual hak tanggungan adalah diharapkan memperoleh harga tinggi atau harga wajar, mengingat penjualan lelang dengan mengajukan permohonan penetapan Ketua Pengadilan sebagaimana pasal 224 HIR yang semula diharapkan memperoleh harga jual yang tinggi dan layak ternyata tidak sesuai dengan harapan, karena selain memakan waktu yang lama, juga harus membayar

biaya pengadilan dan dikurangi biaya-biaya lelang barang yang diikat sebagai agunan tersebut.

Eksekusi hak tanggungan hanya dapat dilakukan berdasarkan sertifikat hak tanggungan, yang seperti keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan adanya irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", yang dilaksanakan atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri. Dalam kaitannya dengan eksekusi ini, perlu dikemukakan bahwa berbeda dengan penjualan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri, yang apabila pemegang hak tanggungan pertama yang juga memperjanjikan janji untuk tidak dibersihkan, apabila hasil lelang tidak cukup untuk membayar semua hak tanggungan yang membebani obyek hak tanggungan, maka hak tanggungan yang tidak dibayar itu akan tetap melekat dan membebani obyek hak tanggungan yang sudah dibeli oleh pembeli lelang, dalam rangka eksekusi hak tanggungan berdasarkan sertifikat hak tanggungan, pembeli lelang akan memperoleh obyek hak tanggungan yang telah dijual melalui pelelangan ini, bersih dari semua beban. Tagihan para pemegang hak tanggungan yang tidak terbayar itu, akan berubah menjadi tagihan yang tidak dijamin dengan hak tanggungan dan menjadi tagihan konkuren. Penjualan dengan persetujuan debitur atau kekuasaan sendiri hanya

mengikat terhadap pihak-pihak yang memberikan persetujuan atau kuasa untuk menjual, tidak termasuk pihak ketiga selaku pemenang lelang. Oleh karena itu jika pemegang hak tanggungan pertama misalnya mempermasalahkan penjualan hak tanggungan oleh pemegang hak berikutnya tentunya berlandaskan hukum, karena pemegang hak tanggungan yang pertama yang mempunyai hak preferen yang pertama yang harus memperoleh pelunasan lebih dahulu, baru kemudian pengikat hak kebendaan yang kedua dan seterusnya.

Berdasarkan asas *droi de suite* yang tercantum dalam pasal 7 UU No. 4 Tahun 1996, apabila obyek hak tanggungan dijual atas kesepakatan bersama pemberi dan pemegang hak tanggungan, misalnya antara pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan yang pertama saja, maka pemegang hak tanggungan yang lainnya, seandainya ada, masih akan tetap memberi obyek hak tanggungan yang dijual secara di bawah tangan itu, ataukah diharapkan bahwa pemegang hak tanggungan yang lainnya itu, sebagai pihak yang berkepentingan, akan menentang penjualan hak tanggungan di bawah tangan itu berdasarkan pasal 20 ayat (3) UU No. 4 Tahun 1996.

Apabila hal-hal yang dipaparkan di atas dikaitkan dengan janji bahwa sertifikat atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak

tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 13 ayat (3) tidak dikembalikan pada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan yang terdapat dalam pasal 14 ayat (4), maka apabila janji itu dibuat oleh pemegang hak tanggungan yang pertama kemungkinan adanya hak tanggungan kedua, ketiga dan seterusnya, yang dibebankan atas obyek yang sama oleh pihak ketiga, bukan pemegang hak tanggungan pertama, tidak mungkin akan dapat terjadi, justru oleh karena sertifikat tanah dipegang oleh pemegang hak tanggungan pertama. Dengan demikian nampak jelas, bahwa pasal-pasal yang berhubungan dengan penjualan atau dalam rangka eksekusi pelelangan obyek hak tanggungan, tidak saling mendukung dan patut dipermasalahkan dalam praktek di kemudian hari.

Persoalan lain yang perlu dibahas adalah yang berhubungan dengan janji yang terdapat dalam pasal 11 ayat (2) j, yaitu janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan obyek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan. Masalah yang mungkin muncul adalah apakah dalam hal obyek hak tanggungan dilelang berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri dan telah dibuat janji tersebut, pemberi hak tanggungan harus mengosongkan hak tanggungan tersebut. Pada pasal 11 ayat (2) dinyatakan "pada waktu eksekusi hak tanggungan", sedangkan penjualan berdasarkan janji untuk menjual di atas kekuasaan sendiri,

bukanlah merupakan eksekusi. Masalah lain ialah apa yang dimaksud dengan “pada waktu eksekusi hak tanggungan” apakah sewaktu ditegur untuk memenuhi kewajiban oleh Ketua Pengadilan Negeri atau pada waktu obyek hak tanggungan dilelang ataukah setelah obyek hak tanggungan dilelang. Persoalan lain yang mungkin timbul yaitu bagaimana apabila pemberi hak tanggungan ingkar janji, meskipun telah membuat janji akan mengosongkan obyek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan ternyata tidak mau mengosongkan obyek hak tanggungan.

Di atas telah dikemukakan bahwa penjualan lelang berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri dan penjualan secara di bawah tangan obyek hak tanggungan adalah bukan eksekusi, sedangkan “tindakan memaksa” hanya dapat dilakukan dalam rangka eksekusi dan yang berwenang untuk “memaksa” melakukan pengosongan obyek hak tanggungan adalah “Ketua Pengadilan Negeri”.

Oleh karena pelelangan berdasarkan janji untuk menjual atas obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri dan penjualan di bawah tangan adalah bukan tindakan eksekusi, maka pengosongan secara paksa baru dapat dilakukan setelah pemberi hak tanggungan digugat dan berdasarkan putusan serta merta atau berdasarkan putusan Pengadilan Negeri yang berkekuatan hukum tetap eksekusi pengosongan dilakukan.

Pengosongan juga dapat dilaksanakan setelah dilakukan pelelangan sehubungan dengan eksekusi sertifikat hak tanggungan terhadap tanah, tanah dan bangunan dimaksud.

Pengosongan secara paksa juga baru dilakukan setelah yang bersangkutan ditegur dan diberi waktu 8 (delapan) hari untuk melakukan pengosongan secara sukarela (pasal 196 HIR), dan pemberi hak tanggungan tetap tidak bersedia melaksanakan kewajibannya itu.

Pengosongan berdasarkan pelelangan yang dilakukan oleh PUPN/BUPLN terhadap obyek hak tanggungan yang dilakukan berdasarkan surat pernyataan bersama atau surat paksa yang berkepalakan "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", berdasarkan pasal 11 butir 12 Undang-undang Nomor 49 Tahun 1960 juga selalu akan dilakukan oleh juru sita Pengadilan Negeri yang bersangkutan, setelah kepala PUPN/BUPLN atau pembeli lelang minta bantuan pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri, yang akan memerintahkan dan memimpin eksekusi pengosongan dimaksud.

sebagaimana pasal 11 ayat (2) huruf d UU No. 4 Tahun 1996. Dijelaskan lebih lanjut oleh penjelasan pasal 11 ayat (2) huruf d UU No. 4 Tahun 1996 sebagai berikut:

Dalam perjanjian 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.

Apabila memperhatikan uraian pasal 11 ayat (1) huruf e dan ayat (2) huruf d UU No. 4 Tahun 1996 di atas, bank selaku kreditur tidak perlu mendasarkan dibuatnya SKMHT bagi Hak Guna Bangunan yang sisa masa berlakunya kurang dari dua tahun. Terhadap tanah Hak Guna Bangunan yang masa berlakunya mendekati habis atau telah habis, sebaiknya dibuatkan SKMHT, yang nantinya setelah sertipikat Hak Guna Bangunan yang baru terbit, bisa langsung dibuatkan APHT sebagaimana dimaksud oleh pasal 11 ayat (2) huruf d UU No. 4 Tahun 1996. Namun kenyataan yang terjadi PPAT sebelum membuat APHT telah memberikan advis kepada pihak kreditur agar dibuatkan janji-janji terhadap obyek agunan berupa Hak Guna Bangunan, kenyataannya pihak kreditur lebih meninjau dari sisi kepraktisan cukup dibuat SKMHT.

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang

merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (Pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996). Jadi yang dijadikan objek hak tanggungan utama adalah hak atas tanah, namun sebagaimana penjelasan UU No. 4 Tahun 1996 angka 6 bahwa "kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut".

Hak tanggungan adalah hak jaminan maksudnya yaitu "sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan".²⁹

Apabila memperhatikan pengertian hak tanggungan sebagaimana di atas di dalamnya terkandung unsur-unsur pokok sebagai berikut:

- (1) hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang;
- (2) objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA;
- (3) hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah;
- (4) utang yang dijamin harus suatu utang tertentu;

²⁹ Hartono Hadisoeparto, *Seri Hukum Perdata Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1990, h. 50.

- (5) memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.³⁰

Lembaga hak tanggungan yang dimaksud menurut Sutan Remy Sjahdeini

adalah sebagai berikut:

Lembaga hak tanggungan yang diatur oleh Undang-undang ini adalah dimaksudkan sebagai pengganti dari hipotek sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah dan *credietverband* yang diatur dalam *Staatsblad* 1937-190, yang berdasarkan pasal 57 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, masih diberlakukan sementara sampai dibentuknya Undang-undang tentang Hak tanggungan tersebut.³¹

Ketentuan pasal 57 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (selanjutnya disingkat UUPA) merupakan perwujudan dari pasal 51 UUPA, menentukan bahwa: "Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang". Selanjutnya pasal 57 Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 menentukan:

Selama undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hipotek tersebut dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan *Creditverband* tersebut dalam S. 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937-190".

³⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perkredituran (suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999, h. 11.

³¹ *Ibid.*, h. 1-2.

Dengan demikian, maka dengan diundangkannya UU No. 4 Tahun 1996, yang merupakan perwujudan dari apa yang dikehendaki oleh pasal 51 dan 57 UUPA, maka terjadi suatu unifikasi hak tanggungan atas tanah baik yang sebelumnya dibebani melalui lembaga hipotek maupun creditverband.

Apabila memperhatikan pengertian hak tanggungan sebagaimana pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996 di atas dapat dijelaskan bahwa hak tanggungan tidak dapat dipisah-pisahkan (perkataan satu kesatuan yang tidak terpisahkan), sebagai pelunasan piutang dan menempatkan kedudukan kreditur lebih diutamakan di antara kreditur lainnya.

Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, jadi merupakan satu kesatuan yang utuh. Namun hal ini tidaklah mutlak, karena UU No. 4 Tahun 1996 masih memungkinkan untuk dilakukan pembagian hak tanggungan, asalkan dibuat dalam suatu perjanjian dalam akta pemberian hak tanggungan (Pasal 2 UU No. 4 Tahun 1996).

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

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

Karakteristik hak tanggungan mempunyai ciri-ciri di antaranya yaitu:

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

- 5) asas publisitas, yaitu perlu perbuatan yang berkaitan dengan hak tanggungan ini diketahui pula oleh pihak ketiga, dan salah satu realisasinya yaitu dengan cara didaftarkannya pemberian hak tanggungan tersebut, hal ini merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga (Pasal 13 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996).³²

pasal 11 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 wajib dicantumkan:

- f. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- g. 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;
- h. penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
- i. nilai tanggungan;
- j. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Oleh karena merupakan suatu kewajiban, maka tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut di atas dalam akta pemberian hak tanggungan, mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum artinya perjanjian pemberian hak tanggungan dianggap tidak pernah ada atau hak atas tanah tidak pernah diikat sebagai hak tanggungan. Hal ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialis yang maksudnya hanya khusus yang diberlakukan pada Hak Tanggungan, baik mengenai, obyek maupun utang yang dijamin yang dituangkan dalam APHT.

³² Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h. 411-412.



**BAB IV
PENUTUP**

BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Dasar pemikiran lembaga jaminan kuasa menjual dalam perjanjian jaminan kebendaan khususnya dalam UU No. 4 Tahun 1996 untuk memberikan kekuasaan kepada kreditur dengan kekuasaannya sendiri untuk menjual barang yang dijadikan obyek jaminan. Namun mengenai kuasa menjual tersebut harus dengan tegas dijanjikan dalam akta pemberian hak tanggungan, meskipun tanpa dibuatnya perjanjian tersebut tidak mempengaruhi sahnyanya perjanjian pemberian hak tanggungan.
- b. Pengaturan kuasa menjual di dalam UU No. 4 Tahun 1996 meskipun telah dengan tegas diatur, namun dalam pelaksanaannya kreditor mengalami kendala untuk menjual atas dasar kuasa menjual, karena memungkinkan debitor tidak bersedia mengosongkan obyek hak tanggungan atau menolak untuk menyerahkan obyek hak tanggungan. Hal ini menjadi lain jika penjualan obyek hak tanggungan tersebut didasarkan penetapan pengadilan negeri yang mempunyai kekuatan eksekusi sebagaimana dimaksud oleh pasal 224 HIR.

2. Saran

- a. Meskipun lembaga jaminan telah memberikan kuasa menjual dalam perjanjian jaminan kebendaan khususnya dalam UU No. 4 Tahun 1996, namun kekuasaan yang digunakan oleh kreditor kurang memperoleh perlindungan hukum, karena untuk melaksanakan kuasa tersebut ternyata harus ada persetujuan (fiat) pengadilan.
- b. Pengaturan kuasa menjual dalam pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tidak memberikan kejelasan akibat pengaturannya yang tumpang tindih dengan sertipikat hak tanggungan. Oleh sebab itu pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 beserta penjelasannya perlu direvisi.



DAFTAR BACAAN

- Chalik dan Marhainis Abdulhay, *Beberapa Segi Hukum Di Bidang Perkreditan*, Badan Penerbit Unit Penerbitan Yayasan Pembinaan Keluarga UPN Veteran, Jakarta, 1982.
- Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi tunah dan benda lain yang melekat pada tanah dalam konsepsi penerapan asas pemisahan horisontal*, Citra Aditya, Bandung, 1996.
- Frans Hendra Winarta, (Anggota Komisi Hukum Nasional), *Teknis Penyelesaian Kredit Bermasalah melalui Pendekatan Hukum*.
- Hartono Hadisoeparto, *Seri Hukum Perdata Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1990.
- Moch. Isnaeni, *Hipotek Pesawat Udara Di Indonesia*, CV Dharma Muda, Surabaya, 1996, h. 33.
- Mochtar Kusumaatmaja, *Hukum Masyarakat Dan Pembinaan Hukum Nasional*, Bina Cipta, Jakarta, 1976.
- Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Penjelasan atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.
- Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa*, terjemahan Isa Arif, Intermasa, Jakarta, 1978.
- Satrio, *Parate Eksekusi sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, (selanjutnya disingkat Satrio 2), Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980.

Subekti, *Suatu Tinjauan tentang Sistem Hukum Jaminan Nasional*, Seminar BPHN, Binacipta, Juni, 1981.

Subekti, ditulis kembali oleh Johannes Gunawan, *Jaminan-jaminan untuk pemberian kredit (termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2001.

Sunaryati Hartono, "*Sejarah Perkembangan Hukum Indonesia menuju sistem Hukum Nasional*", Makalah, 1991.

Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan masalah yang Dibahadi oleh Perbankan (suatu Kajian Undang-undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999.

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

Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Summur Bandung, Jakarta, 1991.



KUASA UNTUK MENJUAL

Nomor:

Pada hari ini, hari
Hadir dihadapan saya, ,Notaris di
dengan dihadiri oleh saksi-saksi Yang saya, Notaris kenal dan
yang akan disebutkan pada bagian akhir akta ini:-----

1. Tuan

-selanjutnya disebut Debitur

2. Tuan

-selanjutnya disebut Kreditur

-Penghadap dalam kedudukan tersebut di atas menerangkan:-

-Bahwa Kreditur dan Debitur telah membuat perjanjian di
mana kreditur menyetujui untuk memberikan fasilitas-----
kredit/pinjaman uang kepada debitur, sebagaimana termaktub
dalam akta perjanjian kredit dan pengakuan hutang
sebagaimana termaktub dalam akta saya, notaris tertanggal
di bawah nomor (perjanjian ini berikut semua
perubahan-perubahannya dan/atau penambahan-penambahannya
dan/atau pembaharuan-pembaharuannya selanjutnya akan
disebut perjanjian hutang)-----

-Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan yang termaktub----
dalam perjanjian hutang Debitur wajib memberikan jaminan-
jaminan untuk pembayaran kembali dengan tertib dan secara
sebagaimana mestinya dari setiap dan seluruh jumlah-jumlah
uang yang karena sebab apapun juga terhutang dan wajib
dibayar oleh Debitur kepada Kreditur menurut perjanjian
hutang di antaranya dengan memberi kuasa yang tidak----
dapat dicabut kembali menjual atas bidang-bidang tanah dan
bangunan yang akan diuraikan dalam akta ini, -----

-Maka berhubung dengan segala sesuatu yang diuraikan di atas, untuk menjamin kembali dengan tertib dan secara bagaimana mestinya dari setiap dan seluruh jumlah-jumlah uang yang terhutang dan wajib dibayar oleh Debitur kepada Kreditur sesuai dengan perjanjian hutang, baik yang meliputi jumlah pokok dari hutang-hutang maupun bunga-bunga, bunga denda, pajak-pajak, ongkos-ongkos dan beban-beban serta jumlah-jumlah lain termasuk biaya-biaya,----- ongkos-ongkos yang wajib dibayar oleh Debitur kepada Kreditur atau kuasanya untuk memperoleh kembali jumlah-jumlah demikian dan untuk memperkuat tagihan-tagihan kreditur terhadap debitur maka debiitur sekarang untuk nantinya dengan ini memberi kuasa kepada Kreditur dengan hak substitusi;-----

KHUSUS

1. untuk dan atas nama pemilik, menjual, melepaskan hak dan kepentingan-kepentingan, mengoporkan, menyerahkan dan/atau memindahkan hak dan kepentingan-kepentingan dan/atau----- menyewakan dengan cara bagaimanapun juga dengan ketentua-ketentuan dan syarat-syarat serta harga yang dianggap baik oleh kreditur atas : -----

--Sebidang Tanah

seluas meter persegi, terdaftar atas Nama P.T.

--Berikut bangunan yang sekarang ada maupun yang akan didirikan dikemudian hari,-----

--Adapun tanah dan bangunan tersebut terletak di-----
kelurahan , kecamatan , kabupaten

II. Untuk tujuan tersebut di atas ini mengadakan perundingan-perundingan, persiapan-persiapan, menandatangani perjanjian-perjanjian dengan harga dan syarat-syarat serta ketentua-ketentuan yang dianggap baik oleh kreditur, merupakan

perjanjian-perjanjian yang telah ada, menandatangani surat-surat dan permohonan-permohonan dan dokumen-dokumen lain---- yang diperlukan, menghadap dimana diperlukan, memohon,----- memberikan, keterangan-keterangan, menerima harga----- penjualannya dan/atau uang ganti rugi pelepasan hak dan/atau hasil dengan nama apapun juga dari pemindahan hak atas tanah dan bangunan tersebut dan/atau jumlah uang sewa terhutang dan memberikan tanda pelunasannya serta untuk mempergunakan hasil-hasilnya itu guna membayar kembali seluruh jumlah-jumlah uang yang terhutang dan wajib dibayar oleh debitur kepada Kreditur;-----

III.Selanjutnya untuk mewakili Debitur sepenuhnya di manapun dan terhadap siapapun juga dalam segala hak, urusan dan tindakan sebagai pihak yang berhak penuh dan pemilik sah atas tanah dan bangunan itu, sehingga Kreditur berhak dan berwenang penuh untuk melakukan dan mengerjakan segala tindakan -tindakan apapun juga yang pemilik sendiri sebagai yang berhak penuh dan pemilik sah dari tanah dan bangunan itu, baik sekarang maupun dikemudian hari, berhak dan berwenang untuk melakukan dan mengerjakannya, tidak ada satu tindakan pun yang dikecualikan.-----

--Akhirnya para penghadap tersebut di atas menerangkan bahwa kuasa ini diberikan dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :-----

- a.- Bahwa semua biaya-biaya, ongkos-ongkos dan bea materai untuk pelaksanaan dari apa yang dikuasakan dengan akta ini sepenuhnya menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Debitur sendiri;-----
- Apabila Kreditur telah membayarkan terlebih dahulu biaya-biaya, ongkos-ongkos serta bea materai tersebut, maka Debitur sekarang dan nanti pada waktunya mengakui jumlah yang dibayarkan oleh Kreditur itu sebagai jumlah

- tambahan pokok hutang Debitur kepada Kreditor menurut perjanjian hutang termasuk akan tetapi tidak terbatas pada ketentuan-ketentuan mengenai bunga dan bunga denda.
- b.-Bahwa dengan diberikannya kuasa yang termaktub dalam akta ini maka Debitur tidak berhak dan berwenang lagi untuk melakukan penjualan/pengoperan dan/atau----- menyewakan tanah dan bangunan itu kepada orang atau pihak lain dan/atau melakukan tindakan-tindakan apapun juga, yang baik langsung maupun tidak secara langsung, berhubungan dengan tanah dan bangunan tersebut dan juga Debitur tidak berhak dan berwenang lagi untuk----- mengangkat orang atau pihak lain sebagai kuasa atau wakilnya untuk melakukan segala tindakan-tindakan---- apapun juga, yang baik langsung maupun dengan secara tidak langsung, berhubungan dengan tanah dan bangunan tersebut;-----
- c.-Bahwa Kreditor berhak untuk menetapkan sendiri jumlah-jumlah penagihan Kreditor kepada Debitur dan biaya-biaya, yang wajib dibayar oleh Debitur kepada Kreditor, satu dan lain dengan tidak mengurangi hak dari debitur untuk membuktikan (bilamana Kreditor telah melaksanakan hak-haknya berdasarkan akta ini) bahwa jumlah-jumlah yang sesungguhnya terhutang oleh Debitur kepada Kreditor itu kurang dari jumlah yang ditetapkan oleh Kreditor dan untuk menuntut kelebihannya itu dari----- Kreditor, asal saja perbedaan demikian itu benar-benar telah diterima oleh Kreditor dari hasil bersih penjualan tanah dan bangunan itu, akan tetapi Debitur tidak berhak untuk menuntut bunga atau ganti rugi berupa apapun juga kepada Kreditor;-----
- d.-Bahwa debitur dengan ini menjamin kreditor;-----

-Bahwa tanah dan bangunan itu adalah benar-benar hak dan miliknya Debitur sendiri, tidak ada orang atau pihak lain yang ikut berhak dan/atau ikut memiliki, tidak dan tidak akan dipertanggungjawabkan dan/atau dipindah tangankan dengan cara bagaimanapun juga kepada orang atau pihak lain, bebas dari sitaan, tidak tersangkut dalam suatu perkara atau sengketa dan juga Debitur belum pernah dan tidak akan sendiri atau memberi kuasa kepada orang atau pihak lain untuk menjual atau dengan cara lain memindah tangankan, menyewakan dan/atau membebaskan hak----- tanggungan atau cara lain mengikat sebagai jaminan tanah dan bangunan tersebut tanpa persetujuan lebih dahulu dari Kreditur;-----

-Bahwa Debitur berhak penuh untuk membuat dan melakukan jaminan yang termuat dalam akta ini dan jaminan ini merupakan kewajiban yang sah dan mengikat dari Debitur yang dapat dilaksanakan menurut keletntua-ketentuan dari akta ini;-----

-Bahwa tidak ada perkara atau pun perkara administrasi dihadapan badan pertanahan yang sekarang berjalannya atau yang menurut Debitur mengancam harta kekayaan atau yang dapat mempunyai pengaruh yang tidak baik atas usaha atau keadaan keuangan Debitur;-----

e.-Bahwa Debitur dengan ini berjanji dan mengikat diri kepada Kreditur untuk menyerahkan dalam keadaan sebagaimana adanya pada saat terjadi wanprestasi atau pada saat Kredit macet berdasarkan akta ini tanah dan bangunan itu kepada kreditur dalam waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah permintaan pertama dari kreditur, demikian tanpa mengajukan suatu tuntutan ganti rugi atau bunga berupa apapun juga;-----

f.-Bahwa kuasa yang termaktub dalam akta ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian Hutang karena itu tidak dapat ditarik kembali dan juga tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang termaktub dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau karena sebab apapun juga.-----

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

Dibuat dan diselesaikan di

Pada hari dan tanggal tersebut pada bagian awal akta ini, dengan dihadiri oleh

dan

keduanya pegawai kantor notaris dan bertempat tinggal di

sebagai saksi-saksi.-----

setelah saya, Notaris membacakan akta ini kepada para penghadap dan para saksi, maka kemudian para penghadap, para saksi dan saya, Notaris, menandatangani akta ini,--

Dibuat dengan corotan,

Ubahan,

Tambahan.--

Minuta akta ini telah ditandatangani dengan lengkap-----

Diberikan sebagai salinan.-----

Notaris di ,---

()