

TESIS

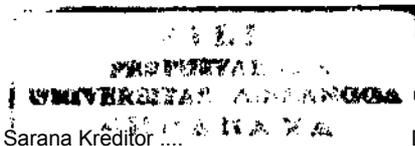
SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN SEBAGAI SARANA  
KREDITOR UNTUK MEMPEROLEH PELUNASAN  
PIUTANG



Oleh :

DEDI WIJAYA  
NIM. 030210286-N

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2005



**SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN SEBAGAI SARANA  
KREDITOR UNTUK MEMPEROLEH PELUNASAN  
PIUTANG**

**TESIS**

**Diajukan Untuk Melengkapi Gelar Magister Kenotariatan  
Dalam Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Airlangga  
Surabaya**

Oleh :

**DEDI WIJAYA  
NIM. 030210286-N**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2005**

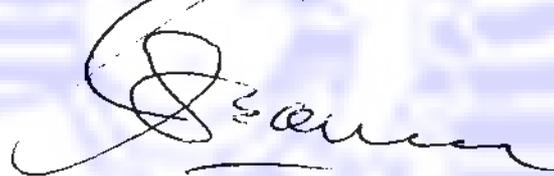
## LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah disahkan  
Pada tanggal 5 Juli 2005

Oleh :

DEDI WIJAYA, S.H.  
NIM. 030210286-N

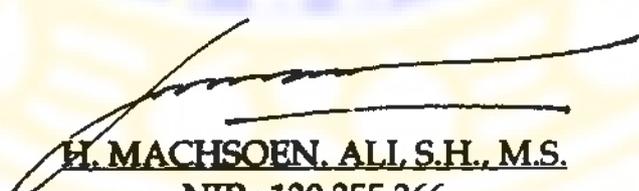
Pembimbing



Prof. H. Moch. Isnaeni, S.H., M.S.  
NIP. 130604270

Mengetahui :

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya



H. MACHSOEN. ALL, S.H., M.S.  
NIP : 130 355 366

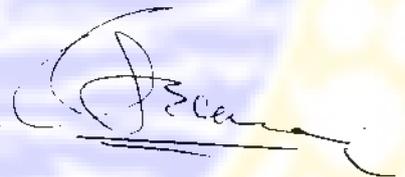
Telah diuji pada tanggal 5 Juli 2005

Panitia Penguji Tesis :

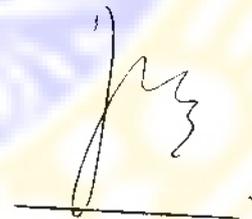
Ketua : Dr. H. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S.



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



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



## DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PENGESAHAN.....	i
DAFTAR ISI.....	ii
<b>BAB I : PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1. Latar Belakang Masalah dan Rumusannya.....	1
2. Tujuan Penelitian.....	5
3. Manfaat Penelitian .....	5
4. Kerangka Teori.....	5
5. Metode Penelitian.....	9
6. Pertanggungjawaban Sistematika.....	10
<b>BAB II : SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN SEBAGAI</b>	
<b>SARANA EKSEKUSI OBYEK JAMINAN.....</b>	<b>12</b>
1. Hak Tanggungan Sebagai Hak Jaminan Kebendaan.....	12
2. Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Hak Tang- gungan .....	27
3. Kewenangan Kreditor dalam Menjual Obyek Hak Tanggungan.....	36
<b>BAB III : FAKTOR-FAKTOR YANG DAPAT MENGHAMBAT</b>	
<b>PELAKSANAAN EKSEKUSI SERTIFIKAT HAK</b>	
<b>TANGGUNGAN .....</b>	<b>52</b>
1. Kendala Pelaksanaan Eksekusi Serifikat Hak Tang- Gungan.....	52
2. Faktor-faktor Penghambat Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan .....	60

<b>BAB IV : PENUTUP.....</b>	<b>72</b>
<b>1. Kesimpulan.....</b>	<b>72</b>
<b>2. Saran.....</b>	<b>73</b>
<b>DAFTAR BACAAN</b>	

## BAB I PENDAHULUAN

### 1. Latar Belakang Masalah dan Rumusannya

Pemikiran untuk diadakan pengaturan secara tersendiri Hak Tanggungan atas tanah mulai tumbuh sejak diundangkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA), di mana Hak Tanggungan atas tanah akan diatur secara tersendiri dengan dari peraturan perundang-undangan sesuai dengan ketentuan pasal 51 UUPA, sebagai pengganti lembaga *Hypotheek* dan *Credietverband*. Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya UUPA, 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 UUPA. 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) dan ketentuan *Credietverband* dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam atau berdasarkan UUPA.

Ketentuan *Hypotheek* sebagaimana diatur dalam Buku II B.W., sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan mengenai *Credietverband* dalam *Staatsblad* 1908-542, sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190, berdasarkan Pasal 57

UUPA, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-undang tentang Hak Tanggungan, dipandang tidak sesuai lagi dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia.<sup>1</sup>

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.<sup>2</sup>

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 macet, merupakan suatu syarat mutlak bagi kelancaran perkreditan di suatu negara".<sup>3</sup> Diperbaharunya suatu peraturan perundang-undangan, bukan berarti peraturan perundang-

---

<sup>1</sup>Penjelasan atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.

<sup>2</sup>Subekti, *Suatu Tinjauan tentang Sistem Hukum Jaminan Nasional*, Seminar BPHN, Binacipta, Juni, 1981.

<sup>3</sup>Subekti, ditulis kembali oleh Johannes Gunawan, *Jaminan-jaminan untuk pemberian kredit (termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.

undangan lama menjadi tidak bermanfaat lagi, melainkan tetap digunakan sebagai bahan pembandingan peraturan perundang-undangan yang ada. Sebagaimana diketahui bahwa sebelum diundangkannya UUHT, ketentuan yang mengatur mengenai pengikatan hak atas tanah sebagai tanggungan diatur dalam buku II B.W.

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

Barang yang digunakan sebagai agunan secara yuridis harus diikat agar

kreditor mempunyai hak preferen, yaitu diawali dengan akta pengikatan hak atas tanah sebagai tanggungan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan ketentuan pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Akta Pengikatan Hak Tanggungan beserta warkah-warkah pelengkap lainnya didaftarkan pada Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional untuk diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan, yang berarti bahwa kekuatan mengikatnya Hak Tanggungan atas tanah tersebut tidak terjadi ketika dibuatkan akta oleh dan 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 20 ayat (1) UUHT. 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.

Berdasarkan uraian di atas, permasalahan yang diajukan adalah sebagai berikut:

- a. Apakah kewenangan kreditor menjual lelang obyek hak Hak Tanggungan apabila debitor wanprestasi melalui Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan sistem hukum di Indonesia ?
- b. Kendala yuridis apakah berkaitan dengan pelaksanaan eksekusi melalui Sertifikat Hak Tanggungan oleh kreditor akibat debitor wanprestasi ?

## **2. Tujuan Penelitian**

- a. untuk mengetahui kewenangan kreditor menjual lelang obyek hak Hak Tanggungan pada waktu debitor wanprestasi.
- b. Untuk mengetahui kendala yuridis pelaksanaan eksekusi melalui Sertifikat Hak Tanggungan apabila debitor wanprestasi.

## **3. Manfaat Penelitian**

- a. Dapat menambah perbendaharaan ilmu pengetahuan khususnya manfaat pengikatan barang sebagai agunan dengan hak-haknya.
- b. Dapat digunakan sebagai sumbangan pemikiran guna kelengkapan pelaksanaan pengikatan barang sebagai agunan beserta hak-hak para pihak.

## **4. Kerangka Teori**

Barang yang diikat sebagai agunan akan dijual melalui lelang oleh kreditor jika debitor 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:

- a. setelah ada keputusan pengadilan yang berkekuatan pasti, untuk perjanjian di bawah tangan, dan
- b. setelah permohonan riil eksekusi diberikan oleh pengadilan negeri dalam hal adanya akta Hak Tanggungan.<sup>4</sup>

Eksekusi jaminan berdasarkan putusan pengadilan negeri yang sudah mempunyai kekuatan hukum pasti, penyelesaian yang dimikian 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, dan 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.

---

<sup>4</sup>Frans Hendra Winarta, (Anggota Komisi Hukum Nasional), Teknis Penyelesaian Kredit Bermasalah melalui Pendekatan Hukum, h. 2.

Eksekusi jaminan atas akta Hak Tanggungan ini didasarkan atas ketentuan pasal 20 ayat (1) UUHT. Eksekusi Hak Tanggungan dilakukan berdasarkan:

- 1) hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri berdasarkan ketentuan pasal 6 UUHT, dan
- 2) titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2) UUHT.

Hal ini berarti bahwa UUHT menyediakan dua cara untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan, yaitu:

*Pertama*, sebagaimana diatur dalam pasal 6 UUHT yang dikenal dengan eksekusi yang disederhanakan. Apabila debitor 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 perantaraan

kantor lelang sesuai dengan ketentuan pasal 11 ayat (2) UUHT.

*Kedua*, dengan menggunakan acaraparate eksekusi sebagaimana diatur dalam pasal 224 HIR. Pada pasal 26 UUHT ditentukan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan pasal 14 UUHT, peraturan mengenai hipotek yang ada mulai berlakunya UUHT, 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, UUHT 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) UUHT, 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.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup>*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.<sup>6</sup>

## 5. Metode Penelitian

### a) Pendekatan Masalah

Penelitian ini tergolong penelitian normatif, yaitu penelitian hukum yang didasarkan peraturan perundang-undangan, yurisprudensi. Pendekatan masalahnya dilakukan secara statute approach, yaitu pendekatan didasarkan atas Peraturan perundang-undangan sebagai dasar hukum dan conceptual approach yaitu pendekatan didasarkan atas pendapat para sarjana dan makalah-makalah sebagai sumber hukum.

### b) Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum dapat dibedakan menjadi sumber penelitian yang berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan undang-undang dan putusan-putusan hakim. Sedangkan bahan sekunder berupa semua publikasi atau pendapat sarjana yang berkaitan dengan masalah yang dibahas. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks,

---

<sup>6</sup>Satrio, *Parate Eksekusi sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, (selanjutnya disingkat Satrio 2), Citra Aditya Bakti. Bandung, 1993, h. 70.

kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.

### c) Prosedur Pengumpulan dan Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang diteliti diidentifikasi, diinventarisasi, dikategorisasi dan kemudian diklasifikasi, sehingga akan diperoleh bahan hukum yang ada relevansinya dengan materi yang dibahas. Kemudian ditafsirkan atau diinterpretasikan dengan disusun secara sistematis dengan mengkaitkan pengertian dari peraturan-peraturan yang ada hubungan dengan karya ilmiah para sarjana yang dapat diartikan melalui penafsiran sistematis, sehingga diperoleh suatu kesimpulan yang bersifat khusus untuk menjawab permasalahan yang dibahas.

## **6. Pertanggungjawaban Sistematis**

Bab I, Pendahuluan, disajikan pada awal pembahasan berisikan gambaran umum permasalahan. Sub bab pendahuluan terdiri dari latar belakang masalah dan rumusan masalah, Tujuan Penelitian, Landasan Teori, Metode Penelitian dan Pertanggungjawaban Sistematis.

Bab II, Sertifikat Hak Tanggungan sebagai Sarana Eksekusi Obyek Jaminan. Pada bab ini disajikan untuk menjawab permasalahan apakah kewenangan kreditor menjual lelang obyek hak Hak Tanggungan pada waktu debitur wanprestasi melalui Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan sistem

hukum di Indonesia. Sub babnya terdiri dari Hak Tanggungan sebagai hak jaminan kebendaan, Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Hak Tanggungan dan Kewenangan Kreditor dalam Menjual Obyek Hak Tanggungan.

Bab III, Kendala Yuridis Pelaksanaan Eksekusi Melalui Sertifikat Hak Tanggungan. Pada bab ini disajikan untuk menjawab permasalahan apa kendala yuridis pelaksanaan eksekusi melalui Sertifikat Hak Tanggungan oleh kreditor akibat debitor wanprestasi. Sub babnya terdiri dari Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan, dan Faktor-faktor Penghambat Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan

Bab IV, Penutup, yang mengakhiri seluruh rangkaian uraian dan pembahasan. Sub babnya terdiri dari kesimpulan berisi jawaban atas masalah yang dibahas dan saran sebagai rekomendasi atas permasalahan yang dibahas.

## BAB II

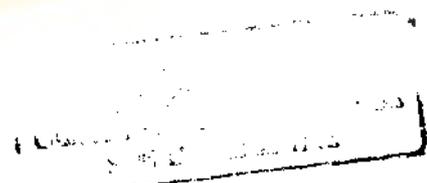
### SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN SEBAGAI SARANA EKSEKUSI OBYEK JAMINAN

#### 1. Hak Tanggungan Sebagai Hak Jaminan Kebendaan

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Pasal 1 angka 1 UUHT). Hak tanggungan adalah sebagaimana dimaksud oleh pasal 51 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), yang menentukan bahwa “Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan ... diatur dengan undang-undang”. Jadi yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah sebagaimana diatur dalam UUHT.

Hak tanggungan yang dijadikan objek utama adalah hak atas tanah, namun sebagaimana penjelasan UUHT 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 menurut Muhamad Djumhana mempunyai karakteristik dengan ciri-ciri di antaranya yaitu:



- 1) tidak dapat dibagi-bagi kecuali diperjanjikan lain, maksudnya bahwa hak tanggungan membebani secara utuh objek hak tanggungan dan setiap bagian darinya, artinya telah dilunasinya sebagian dari hutang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek hak tanggungan dari beban hak tanggungan melainkan hak tanggungan itu tetap membebani seluruh objek hak tanggungan untuk sisa hutang yang belum dilunasi (Pasal 2 ayat (1) UUHT), namun demikian dapat disimpangi artinya hak tanggungan itu dapat hanya membebani sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi apabila diperjanjikan lain (Pasal 2 ayat (2) UUHT);
- 2) tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (*droi de suite*) maksudnya walaupun objek hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi jika debitur wanprestasi (Pasal 7 UUHT);
- 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) UUHT);
- 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) UUHT), 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 didaftarkan 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) UUHT).<sup>7</sup>

Apabila memperhatikan pengertian hak tanggungan sebagaimana pasal 1 angka 1 UUHT di atas dapat dijelaskan bahwa hak tanggungan tidak dapat dipisah-pisahkan (perkataan satu kesatuan yang tidak terpisahkan), sebagai

---

<sup>7</sup> Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h. 411-412.

pelunasan piutang dan menempatkan kedudukan kreditor lebih diutamakan di antara kreditor lainnya. Selain tidak dapat dipisah-pisahkan, hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, jadi merupakan satu kesatuan yang utuh. Namun hal ini tidaklah mutlak, karena UUHT masih memungkinkan untuk dilakukan pembagian hak tanggungan, asalkan dibuat dalam suatu perjanjian dalam akta pemberian hak tanggungan (Pasal 2 UUHT). Oleh karena hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, maka dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebaskan sebagian obyek hak tanggungan, melainkan hak tanggungan tetap membebani seluruh obyek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Jadi misalnya perusahaan pengembang perumahan menjaminkan sertifikat induk sebagai obyek hak tanggungan, maka dengan dibayarnya utang dari sebagian obyek hak tanggungan, tidak membebaskan seluruh hutang dengan obyek hak tanggungan yang sama. Hal ini tentunya sangat memberatkan bagi pengembang jika harus melunasi seluruh hutang, padahal pembeli perumahan menghendaki sertifikat hak atas tanah setelah membayar seluruh harga perumahan. Untuk itu UUHT memberikan suatu kemungkinan terjadinya pemecahan obyek hak tanggungan dengan ketentuan dibuat dalam suatu perjanjian secara tertulis sesuai dengan ketentuan pasal 2 ayat (2) UUHT, bahwa apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat

dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan, yang akan dibebankan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa utang yang belum dilunasi. Ketentuan pasal 2 ayat (2) UUHT ini merupakan pengecualian sifat tidak dapat dibagi-bagi dari hak tanggungan, maksudnya jika hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, maka dengan dijanjikan antara kreditor dengan debitor, dengan pemisahan ini menjadikan dilunasi sebagian utang, membebaskan hak tanggungan yang telah dilunasinya tersebut.

Barang yang dijadikan hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (*droi de suite*) maksudnya walaupun objek hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi jika debitor wanprestasi (Pasal 7 UUHT). Dengan mengikat barang sebagai obyek hak tanggungan, maka hak tanggungan secara kekuasaan telah beralih dari tangan debitor pemilik obyek hak tanggungan kepada kreditor sebagai pemegang hak tanggungan. Peralihan tersebut menimbulkan suatu peralihan hak kebendaan (*droit desuit*) maksudnya hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang hak tanggungan, dari kemungkinan dialihkannya obyek hak tanggungan kepada pihak lain, kreditor pemegang hak

tanggungannya masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitur cidera janji.

Pengikatan hak tanggungan bersifat *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) UUHT). Pengikatan barang sebagai jaminan terjadi karena adanya perjanjian pinjam meminjam di mana yang dijadikan objek pengikatan barang tersebut. Perjanjian pinjam meminjam dikonstruksikan sebagai perjanjian pokok, sedangkan pengikatan barang sebagai jaminan dikonstruksikan sebagai perjanjian tambahan atau *accessoir*. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Sri Soedewi Masjchoen Sofwan bahwa jaminan dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok, mengabdikan pada perjanjian pokok.<sup>8</sup> Apabila perjanjian pemberian kredit merupakan perjanjian pokok, yaitu perjanjian pinjam meminjam, maka pengikatan barang melalui lembaga hak tanggungan merupakan perjanjian tambahan atau yang lebih dikenal *accessoir*. Perjanjian pengikatan barang sebagai perjanjian *accessoir* adalah sesuai dengan yang dikemukakan oleh Mariam Darus

---

<sup>8</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogya-karta, 1980, h. 37.

Badruzaman sebagai berikut: "Sifat *accessoir* sesuai dengan sifat yang melekat pada hukum jaminan. Gadai dan hipotek. Lahir dan berakhirnya penyerahan hak milik bergantung pada hutang pokok".<sup>9</sup>

Hak tanggungan mengenai asas spesialitas yaitu bahwa unsur-unsur hak tanggungan tersebut wajib ada untuk sahnya akta pembebanan hak tanggungan, misalnya mengenai objek maupun utang yang dijamin (Pasal 11 ayat (1) UUHT), dan apabila tidak dicantumkan maka mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Maksud asas spesialitas ini ada kaitannya dengan ketentuan bahwa pemberi dan penerima hak tanggungan harus jelas identitasnya baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin serta barang yang digunakan sebagai jaminan. Sehingga di dalamnya berisikan mengenai nama dan identitas pihak-pihak yaitu pemberi dan penerima hak tanggungan, domisili pihak-pihak, penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, nilai tanggungan dan uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan.

Hak tanggungan mengenai asas publisitas, yaitu perlu perbuatan yang berkaitan dengan hak tanggungan ini diketahui pula oleh pihak ketiga, dan salah satu realisasinya yaitu dengan cara didaftarkan pemberian hak tanggungan tersebut, hal ini merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga (Pasal 13 ayat

---

<sup>9</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Bab-bab tentang Credietverband, Gadai, Fiducia*, Alumni, Bandung, 1987, 95-96.

(1) UUHT). Maksudnya bahwa hak tanggungan tersebut harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan, dan pendaftaran ini merupakan syarat syarat mutlak untuk sahnya suatu hak tanggungan dan mengikatnya hak tanggungan.

Hak tanggungan atas tanah digunakan sebagai pelunasan hutang manakala debitor tidak mampu mengembalikan pinjamannya, yang berarti bahwa terjadi suatu perikatan berupa perjanjian pinjam meminjam, yang dalam dunia perbankan disebut dengan kredit, yaitu “penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga” (Pasal 1 angka 11 UU Perbankan).

Kredit menurut hukum perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam buku III B.W., di mana dalam perjanjian pinjam meminjam pasal 1754 B.W.,<sup>10</sup> mewajibkan pihak peminjam untuk mengembalikan pinjamannya dalam jumlah dan keadaan yang sama dan pada waktu yang ditentukan (Pasal 1763 B.W.). Dengan adanya tenggang waktu antara akad kredit dengan saat pengembalian kredit “bank menanggung risiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan

---

<sup>10</sup> *Ibid.*, h. 411.

asas-asas perkreditan yang sehat".<sup>11</sup> Dalam upaya untuk mengurangi risiko dari kemungkinan debitor tidak mampu menyelesaikan kreditnya, bank mengikat barang sebagai jaminan kredit.

Perihal barang jaminan dibedakan antara jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan umum adalah jaminan dari pihak debitor yang terjadi *by the operation of law* dan merupakan *mandatory rule*, bahwa setiap barang bergerak maupun tidak bergerak milik debitor menjadi tanggungan atas hutang-hutangnya kepada kreditor.<sup>12</sup> Pemenuhan prestasi yang dibebankan kepada debitor didasarkan atas seluruh harta kekayaannya baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari (Pasal 1131 B.W.). Pemenuhan prestasi yang demikian kurang menjamin kreditor untuk memperoleh kembali barangnya, karena jika barang-barang milik debitor tidak mencukupi untuk membayar utang-utangnya, maka kreditor memperoleh pelunasan kurang dari seharusnya atau bahkan mungkin tidak terbayar. Karena pelaksanaan pemenuhan prestasi didasarkan atas ketentuan pasal 1131 B.W., didasarkan atas keseimbangan jumlah piutang para kreditornya atau disebut juga dengan kreditor konkuren (Pasal 1132 B.W.). Pemenuhan prestasi dengan jaminan umum ini kurang menguntungkan bagi kreditor, untuk itu kreditor

---

<sup>11</sup> *Ibid.*, h. 392.

<sup>12</sup> Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung 1996, h. 69.

mengikat jaminan secara khusus. Maksud jaminan khusus adalah setiap jaminan utang yang bersifat kontraktual, yakni yang terbit dari perjanjian tertentu, secara khusus ditujukan terhadap barang-barang tertentu, seperti gadai, hak tanggungan, fidusia dan sebagainya.<sup>13</sup>

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

Selain itu dikenal pula adanya jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan adalah jaminan yang mempunyai hubungan langsung dengan benda tertentu, selalu mengikuti benda tersebut, kemanapun benda tersebut beralih, misalnya gadai, hak tanggungan maupun fidusia. Dengan diikatnya barang sebagai jaminan, maka secara kebendaan kreditor yang mengikat tersebut mempunyai hak untuk mempertahankan terhadap benda tersebut dari tangan siapapun berada (*droi de suite*), maksudnya hak kebendaan selalu mengikuti bendanya. Mengenai hal ini Muhamad Djumhana

---

<sup>13</sup> *Ibid.*

mengemukakan bahwa hak kebendaan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (*droit de suite*) maksudnya walaupun objek hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi jika debitur wanprestasi (Pasal 7 UUHT).<sup>14</sup>

Hak atas tanah yang diikat sebagai jaminan dalam hak tanggungan dilalui dalam dua tahap, menurut Penjelasan UUHT angka 7 dijelaskan sebagai berikut:

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

Pengikatan hak tanggungan diawali dengan tatacara pemberian hak tanggungan, di mana pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya (Pasal 10 ayat (1) UUHT).

---

<sup>14</sup> Muhamad Djumhana, *op. Cit.*, h. 411.

Mengenai siapa yang berhak untuk memberikan hak tanggungan, menurut penjelasan UUHT angka 7 jo penjelasan atas pasal 15 ayat (1) UUHT yaitu wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan, dalam hal ini pemilik hak atas tanah, mengingat “pada dasarnya tindakan hukum harus dilakukan oleh yang berkepentingan sendiri”.<sup>15</sup> Namun hal ini tidaklah mutlak, karena undang-undang masih memberikan kemungkinan, yaitu selain pemilik objek hak tanggungan yang dapat mengikatkan hak tanggungan tersebut, orang lain diperkenankan dengan ketentuan jika memang benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT, diperkenankan penggunaan surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 10 ayat (2) UUHT jo pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan (Pasal 10 ayat (3) UUHT). Di dalam akta pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

---

<sup>15</sup> Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, h.

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia;
- c. penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
- d. nilai tanggungan;
- e. uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan (Pasal 11 ayat (1) UUHT).

Bagaimana jika dalam akta pemberian hak tanggungan tersebut tidak memuat hal-hal sebagaimana dikehendaki oleh pasal 11 UUHT di atas. Menurut penjelasan pasal 11 UUHT dijelaskan bahwa, ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya akta pemberian 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 dalam arti bahwa perjanjian pemberian kredit dianggap tidak pernah diikat hak tanggungan. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialis dari Hak Tanggungan, baik mengenai, objek maupun utang yang dijamin yang dituangkan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan.

Akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT berupa akta pengikatan hak tanggungan. Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan warkah-warkahnya

dikirim ke Kantor Pertanahan setempat untuk didaftarkan sesuai pasal 13 UUHT). Kantor Pertanahan wajib mendaftarkan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penanda tangan akta pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan, (Pasal 13 UUHT).<sup>16</sup> Hal ini berarti bahwa pemberian hak tanggungan terjadi dan mengikat para pihak ketika telah dibuatkan sertifikat hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan. Dikatakan demikian, karena Kantor Pertanahan sebelum membuat sertifikat hak tanggungan akan mengumumkan kepada khalayak ramai atas diikatnya hak atas tanah sebagai hak tanggungan, sesuai dengan salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

Apabila memperhatikan uraian di atas telah jelas bahwa pemberian hak tanggungan diawali dengan dibuatnya akta hak tanggungan di hadapan PPAT. Akta tersebut memuat nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak

---

<sup>16</sup> *Ibid.*, h. 293.

Tanggungan, domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, nilai tanggungan, uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan (Pasal 11 ayat (1) UUHT). Akta hak tanggungan tersebut kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penanda tangan akta pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang berarti bahwa pemberian hak tanggungan terjadi dan mengikat para pihak ketika telah dibuatkan sertifikat hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan. Dikatakan demikian, karena Kantor Pertanahan sebelum membuat sertifikat hak tanggungan akan mengumumkan kepada khalayak ramai atas diikatkannya hak atas tanah sebagai hak tanggungan, sesuai dengan salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas.

Dengan mengikat barang sebagai jaminan, memberikan hak kepada kreditor atas pemenuhan piutangnya didasarkan hak untuk didahulukan di antara kreditor 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 seorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang-orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifatnya piutang". Kreditor yang perolehan pelunasan didahulukan di antara kreditor lainnya disebut sebagai kreditor preferen sesuai dengan yang dikemukakan oleh Sri Soedewi Masjchoen Sofwan sebagai berikut: "Kreditor pemegang hak yang pemenuhanya harus didahulukan demikian disebut kreditor preferen, ialah pemegang hak preferen, pemegang gadai dan pemegang hipotek".<sup>17</sup> Di dalam UU Hak Tanggungan kreditor yang mengikat barang sebagai hak tanggungan "untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya" (Pasal 1 angka 1 UU HT). Jadi pemegang hak tanggungan dalam pelunasan piutangnya mempunyai hak istimewa yaitu hak untuk didahulukan di antara kreditor lainnya atas barang yang diikat sebagai hak tanggungan jika debitor tidak mampu mengembalikan pinjamannya ketika tanggal jatuh tempo.

---

<sup>17</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op. Cit.*, h. 44.

## 2. Wanprestasi Debitur Atas Perjanjian Kredit .

Wanprestasi menurut Abdulkadir Muhammad diartikan sebagai berikut: “Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan”.<sup>18</sup> Menurut Wirjono Prodjodikoro dikemukakan: “Wanprestasi. Perkataan ini berarti: ketiadaan suatu prestasi, dan prestasi dalam hukum perjanjian berarti suatu yang harus dilaksanakan sebagai isi suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaan janji untuk wanprestasi”.<sup>19</sup>

Menurut Subekti, seseorang dikatakan telah wanprestasi apabila:

- a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.<sup>20</sup>

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa wanprestasi terjadi karena tidak dipenuhinya suatu kewajiban yang ditimbulkan oleh suatu perjanjian, yang dapat terjadi apabila tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya,

---

<sup>18</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, h. 20.

<sup>19</sup>Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bale Bandung, Jakarta, 1986, h. 44.

<sup>20</sup>Subekti, *Op. Cit.*, h. 45.

dipenuhi tetapi tidak sesuai dengan yang dijanjikan atau dipenuhi tetapi terlambat.

Di atas telah disebutkan bahwa hubungan antara kreditor (bank) dengan debitor (nasabah penerima kredit) didasarkan atas suatu perjanjian pinjam meminjam, yang mewajibkan kepada peminjam untuk mengembalikan pinjamannya sesuai dengan yang dijanjikan. Jadi jika peminjam tidak mengembalikan pinjamannya sesuai dengan waktu yang disepakat, atau mengembalikan tetapi jumlahnya tidak sesuai dengan yang dijanjikan atau memenuhi tetapi terlambat, maka dapat dikatakan telah wanprestasi.

Namun bagaimana dengan perjanjian pemberian kredit antara bank dengan debitornya. Terhadap keterlambatan pembayaran maupun kredit macet sebagaimana dalam perbuatan ingkar janji selalu ada sanksinya. Dalam kebiasaan perbankan sanksi bagi keterlambatan pembayaran berupa keharusan membayar bunga tunggakan (sebagai denda), sedangkan terhadap kredit macet sanksi secara hukum seharusnya dilakukan eksekusi benda obyek jaminan atau pembayaran oleh pihak ketiga. Namun dalam praktek perbankan apabila terjadi kredit macet tidak selalu dilakukan eksekusi benda jaminan karena biasanya bank melakukan upaya-upaya penyelamatan kredit dengan cara lain sebelum akhirnya melaksanakan eksekusi tersebut. Eksekusi benda jaminan di dalam praktek perbankan merupakan upaya terakhir untuk mengembalikan kredit yang telah disalurkan.

Indonesia bahwa penetapan kualitas Kredit dilakukan dengan melakukan analisis terhadap faktor penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dengan mempertimbangkan komponen-komponen. Penetapan kualitas Kredit dilakukan dengan mempertimbangkan:

- a. signifikansi dan materialitas dari setiap faktor penilaian dan komponen; serta
- b. relevansi dari faktor penilaian dan komponen terhadap debitur yang bersangkutan.

Berdasarkan penilaian sebagaimana di atas kualitas Kredit ditetapkan menjadi:

- a. Lancar;
- b. Dalam Perhatian Khusus;
- c. Kurang Lancar;
- d. Diragukan; atau
- e. Macet.

Diberlakukannya Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Gubernur Bank Indonesia, tidak mencabut Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/14/BPPP tertanggal 29 Mei 1993, asalkan materinya belum diatur atau tidak bertentangan dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Gubernur Bank Indonesia. Pemberian kredit termasuk dalam pengertian

kualitas aktiva produktif yang dinilai berdasarkan kolektibilitasnya. Berdasarkan Kolektibilitas kredit dapat digolongkan menjadi : kredit lancar, kredit kurang lancar, kredit diragukan dan kredit macet. Kredit kurang lancar, diragukan dan kredit macet merupakan kredit yang bermasalah.

Secara hukum sarana pengamanan bagi terlaksananya pengembalian hutang atau pinjaman adalah dengan adanya jaminan baik berupa jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan. Dalam hal ini jaminan kebendaan lebih bermanfaat dan lebih aman daripada menggunakan jaminan perorangan. Meskipun jaminan perorangan kurang disukai pihak kreditor dan ada beberapa pakar yang berpendapat kurang bermanfaat namun di dalam praktek perjanjian ini sering diperjanjikan antara bank dengan pihak ketiga sebagai penanggung yang menurut penilaian bank cukup untuk dipercaya kemampuannya. Di dalam praktek jenis perjanjian jaminan perorangan yang banyak dilakukan adalah dalam bentuk bank garansi, yang sering dilakukan dalam perjanjian-perjanjian yang akhir-akhir ini sering mensyaratkan adanya bank garansi.

Sehubungan dengan masalah kredit Macet, dibedakan sebagai berikut:

1. Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/ 22/ KEP/DIR tanggal 29 Mei 1993 tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan penghapusan Aktiva Produktif jo Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/14/BPPP tanggal 26 Mei 1993, kredit dapat digolongkan macet apabila :

- a. Tidak memenuhi kriteria lancar, kurang lancar, dan diragukan.
  - b. Memenuhi kriteria diragukan, yaitu :
    1. Kredit masih dapat diselamatkan dan agunannya bernilai sekurang-kurangnya 75% dari hutang, termasuk bunga.
    2. Kredit tidak dapat diselamatkan tetapi agunannya masih bernilai sekurang-kurangnya 100% dari hutang.  
  
Tetapi dalam jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada usaha penyelamatan maupun pelunasan.
  - c. Kredit tersebut penyelesaiannya telah diserahkan kepada Pengadilan Negeri atau Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) atau telah diajukan penggantian ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit.
2. Menurut Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 293/KMK. 09/1993 tertanggal 27 Februari 1993. Piutang Macet adalah piutang yang sampai pada suatu saat sejak piutang itu jatuh tempo tidak dilunasi oleh penanggung hutang sebagaimana mestinya sesuai dengan perjanjian, peraturan atau sebab apapun yang menimbulkan piutang tersebut.

Dalam praktek perbankan apabila timbul kredit bermasalah, biasanya bank melakukan upaya-upaya penyelamatan kredit tersebut, dan upaya penyelamatan ini akan di tempuh apabila bank mempunyai keyakinan bahwa prospek usaha debitor masih dapat melancarkan kembali kredit bermasalah tersebut.

Menurut Heru Soeprapto apabila upaya preventif telah dilakukan

namun kredit yang diberikan menunjukkan adanya gejala kemacetan, maka Bank perlu melakukan upaya represif dengan cara penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*) dan penataan kembali (*restructuring*). Cara-cara penyelamatan kredit bermasalah ini dapat ditemukan pula dalam Surat Edaran tersebut yaitu:

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

Apabila memperhatikan uraian di atas dapat dijelaskan bahwa wanprestasi dalam perjanjian pemberian kredit bukan didasarkan atas tenggang

waktu kesepakatan pemberian kredit, maupun pembayaran kredit yang tidak sesuai dengan yang dijanjikan, melainkan didasarkan atas pembayaran tetapi terlambat. Pembayaran kredit tetapi terlambat ini bisa terjadi dalam kondisi kredit kurang lancar, kredit yang meragukan maupun kredit macet yang didasarkan atas kesepakatan dalam perjanjian pemberian kredit.

Bank dalam upayanya untuk penyelamatan kredit, Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan juga memberikan jalan ke luar berupa penataan kembali kredit yang telah diberikan dengan cara melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit yang dimaksud menjadi modal Bank untuk sementara waktu (Pasal 7 huruf c UU Nomor 10 Tahun 1998). Lebih lanjut diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia No. 25/1/BPPP tanggal 17 November 1992 tentang Penyertaan Modal dan Pemilikan Saham oleh Bank yang membatasi penyertaan modal selama-lamanya 5 tahun atau kurang dari 5 tahun bagi perusahaan yang telah memperoleh laba. Apabila telah melampaui batas waktu 5 tahun perusahaan tersebut belum memperoleh laba, Bank wajib menghapus-bukukan penyertaan modal tersebut.

Heru Soeprapto menilai bahwa ada beberapa sarana hukum untuk mempercepat penyelesaian masalah kredit macet yaitu :

1. Lembaga yang berfungsi untuk menyelesaikan masalah kredit macet, yaitu:
  - a. Pengadilan Negeri
  - b. Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 293/KMK.09/1993 tanggal 27 Februari 1993 tentang Pengurusan Piutang Negara, wewenang PUPN lebih diperluas dengan beberapa hal:

- 1) wewenang untuk melakukan pencegahan bepergian ke luar negeri bagi penanggung hutang;
- 2) wewenang untuk melakukan penyanderaan yang pelaksanaannya dilakukan dengan Surat Perintah Penyanderaan (*gijzeling*) atau paksa badan (*lijfswang*);
- 3) menetapkan bahwa suatu piutang sebagai piutang negara yang untuk sementara belum dapat ditagih, dan akan diberitahukan kepada penyerah piutang sehingga dapat menjadi dasar bagi penyerah piutang untuk mengusulkan penghapusan piutang dari pembukuan.

c. Kejaksaan

Berdasarkan UU Nomor 5 Tahun 1991 dan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1991. Kejaksaan dengan kuasa khusus dapat bertindak di dalam maupun di luar Pengadilan untuk atas nama Negara atau Pemerintah.

2. Sarana hukum yang dapat dipergunakan untuk mempercepat penyelesaian masalah kredit macet perbankan.
  - a. Pelaksanaan Pasal 1178 Ayat (2) B.W.;
  - b. Grosse akta pengakuan hutang dan hipotik;
  - c. Putusan yang bersifat serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*);

d. *Gijzeling dan lijsdwang*.

*Gijzeling* sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 209-224 HIR, Pasal 242-258 RBG, merupakan lembaga upaya paksa agar debitor memenuhi kewajibannya. Sedangkan *lijsdwang* sebagaimana diatur dalam Pasal 580-608 Rv merupakan paksaan yang bersifat mengasingkan seseorang dalam suatu tempat tertentu.

Lembaga *gijzeling* dibekukan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1964, sedangkan *lijsdwang* karena merupakan ketentuan dalam Rv sudah tidak dipergunakan lagi.

Berkaitan dengan masalah ini ada Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/50/KEP/DIR tanggal 26 Juli 1994 membentuk Tim Pleno, Tim Kerja, Tim Teknis Penyelesaian Masalah Kredit Macet perbankan yang beranggotakan wakil-wakil dari Mahkamah Agung, Departemen Keuangan, Departemen Kehakiman, Bank Indonesia, Badan Pertanahan Nasional, Kejaksaan Agung, PUPN/BUPLN dan unsur perbankan.

Surat Keputusan Mahkamah Agung Nomor KMA/007/SK/IV/1994 tanggal 1 April 1994 menetapkan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan mengenai sarana-sarana hukum dalam penyelesaian kredit macet perbankan, sebagai berikut:

1. Lembaga sandera
  - a. Eksistensi lembaga sandera sebagaimana diatur dalam Pasal 109-224 HIR dan Pasal 242-258 RBG dan UU Nomor 49 Prp. Tahun 1960

tentang Panitia Urusan Piutang Negara secara yuridis masih diakui terlebih lagi dengan adanya Keputusan Menteri Keuangan Nomor 293/KMK.09/1993 tanggal 27 Februari 1993 tentang Pengurusan Piutang Negara.

- b. Mahkamah Agung dalam hal ini berpendapat bahwa lembaga sandera mungkin dihidupkan kembali, atau dalam perkara kasasi diputuskan putusan Mahkamah Agung yang mengizinkan dilaksanakan kembali lembaga sandera itu.

2. Grosse akta pengakuan hutang

Grosse akta pengakuan hutang dapat digunakan khusus bagi *fixed loan*. Jenis kredit yang termasuk dalam pengertian *fixed loan* menurut pedoman Mahkamah Agung yaitu kredit yang *fixed* dalam penentuan jumlah hutang berdasarkan akta pengakuan hutang dan berdasarkan penetapan hakim.

3. Putusan serta merta

Dalam penerapan putusan serta merta disyaratkan bahwa putusan serta merta harus didasarkan pada putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti. Menurut Mahkamah Agung putusan serta merta tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 180 HIR dan Pasal 191 RBG.

#### 4. Parate eksekusi

Pasal 1178 B.W. pemegang hipotik pertama dapat melakukan penjualan benda agunan dimuka umum berdasarkan kuasa untuk menjual sendiri tetapi harus dilakukan melalui fiat pengadilan.

#### 5. Prosedur balik nama

Dalam kaitan Pasal 6 huruf k Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Badan Pertanahan Nasional telah memberikan kemudahan bagi Bank Pemerintah tidak melakukan balik nama atas agunan yang dibeli melalui lelang, karena Bank wajib mencairkan atau menjual kembali benda tersebut secepatnya, karena bukan untuk tujuan memiliki benda agunan tersebut. Apabila benda akan menjadi aset Bank harus dengan persetujuan Menteri Keuangan.

### **3. Kewenangan Kreditor dalam Menjual Obyek Hak Tanggungan**

Di atas telah dijelaskan bahwa maksud bank mengikat barang sebagai agunan yaitu untuk pelunasan piutang jika debitor wanprestasi, dengan cara menjual barang agunan dengan menempatkan kreditor sebagai kreditor preferen, yaitu kreditor yang pemenuhan piutangnya lebih didahulukan di antara kreditor lainnya dari penjualan barang yang diikat sebagai agunan. 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
- b. setelah permohonan riil eksekusi diberikan oleh pengadilan negeri dalam hal adanya akta hak tanggungan.<sup>21</sup>

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

---

<sup>21</sup>Frans Hendra Winarta, (Anggota Komisi Hukum Nasional), Teknis Penyelesaian Kredit Bermasalah melalui Pendekatan Hukum, h. 2.

Eksekusi jaminan atas akta hak tanggungan, eksekusi jaminan atas akta hak tanggungan ini didasarkan atas ketentuan pasal 20 UUHT. Eksekusi hak tanggungan dilakukan berdasarkan: 1) hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri berdasarkan ketentuan pasal 6 UUHT, dan 2) titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2) UUHT. Hal ini berarti bahwa UUHT menyediakan dua cara untuk melakukan eksekusi hak tanggungan, yaitu:

*Pertama*, sebagaimana diatur dalam pasal 6 UUHT yang dikenal dengan parate eksekusi yang disederhanakan. Apabila debitor 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 perantaraan kantor lelang sesuai dengan ketentuan pasal 11 ayat (2) UUHT.

*Kedua*, dengan menggunakan acara fiat eksekusi sebagaimana diatur

dalam pasal 224 HIR atau pasal 258 RBg. Pada pasal 26 UUHT ditentukan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan pasal 14 UUHT, peraturan mengenai hipotek yang ada mulai berlakunya UUHT, 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, UUHT 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 kreditor akan dapat dengan mudah memperoleh kembali piutangnya.

Debitur dikatakan wanprestasi, bergantung dari perikatan yang bersangkutan (Pasal 1238 B.W), tetapi pada umumnya dalam perjanjian kredit, kreditor selalu memperjanjikan klausula yang menyimpangi Pasal 1238 tersebut di atas. Kredit digolongkan sebagai kredit macet menurut SEBI 26/4/BPPP,

adalah apabila:

1. Tidak memenuhi kriteria lancar, kurang lancar dan diragukan seperti tersebut dalam angka 4.1., 4.2., dan 4.3.; atau
2. Memenuhi kriteria diragukan tersebut pada angka 4.3. tetapi dalam jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada usaha pelunasan atau usaha penyelamatan kredit; atau
3. Kredit tersebut penyelesaiannya telah diserahkan kepada Pengadilan Negeri atau Badan Urusan Piutang Negara (BPUN) atau telah diajukan penggantian ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit.

Terhadap debitor yang dinyatakan wanprestasi, maka yang perlu diperhatikan dalam hal debitor wanprestasi, adalah tindakan selanjutnya atas barang-barang yang diikat sebagai hak tanggungan. Apabila kreditor memperjanjikan jaminan kebendaan seperti Hak Tanggungan atas sebidang tanah milik debitor atau milik pihak-ketiga, maka hal tersebut bukanlah berarti bahwa bidang tanah yang bersangkutan dikhususkan sebagai tanggungan kredit oleh kreditor saja, tetapi memungkinkan digunakan sebagai tanggungan kreditor lainnya. Kreditor pemegang-Hak Tanggungan yang bersangkutan didahulukan di dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi persil jaminan tersebut, daripada para kreditor 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 debitor, kreditor ada kalanya perlu melaksanakan eksekusi, karena debitor tidak menyelesaikan kreditnya dengan baik. Karena masalah eksekusi seringkali merupakan buntut suatu perkara, maka masalah eksekusi diatur dalam hukum acara. Buku II *Rechtsvordering* 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). Perhatikan 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 kreditor dapat melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan

dengan melalui:

- titel eksekutorial, berdasarkan :
- keputusan Pengadilan
- Sertifikat Hak tanggungan;
- parate eksekusi eks Pasal 6 U.U.HT.<sup>24</sup>

Hal tersebut di atas menunjukkan bahwa pembuatan Akta Tanah. Kreditor yang mengikat barang sebagai agunan penyelesaiannya jika debitor 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 debitor wanprestasi sesuai dengan pasal 6 UUHT 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”. 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 debitor, yang telah tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang

---

<sup>24</sup>Satrio, *Loc. Cit.*

telah dijanjikan. Jadi atas jaminan, yang debitornya telah wanprestasi.<sup>22</sup> Meskipun mempunyai hak atas kekuasaan sendiri menjual barang agunan, penjualannya harus dilakukan melalui lelang umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dengan memberikan hak untuk didahulukan daripada kreditor lainnya sesuai dengan ketentuan pasal 20 ayat (1) UUHT. 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 kreditor karena tidak harus meminta penetapan pada Ketua Pengadilan Negeri, yang tentunya memakan biaya, tenaga dan waktu yang tidak sedikit. Demikian halnya dengan debitor, 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 debitor.

Istilah eksekusi diartikan sebagai pelaksanaan putusan atau dapat pula diartikan sebagai menjalankan putusan pengadilan, yang melaksanakan secara

---

<sup>22</sup>Satrio, *Parate Eksekusi sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, (selanjutnya disingkat Satrio 1), Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, h. 70.

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.<sup>23</sup>

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.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Grosse Akta dalam pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993, 119.

<sup>24</sup> *Ibid.*, h. 120.

Eksekusi 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 ditandatangani, dibuat untuk digunakan sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.<sup>25</sup> 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 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

---

<sup>25</sup> Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa*, terjemahan Isa Arif, Intermasa, Jakarta, 1978, h. 52.

Ketuhanan Yang Maha Esa". Grosse akta tersebut mempunyai kekuatan eksekusi yang sama dengan putusan pengadilan yang tetap.<sup>26</sup> Untuk itu yang perlu dipertanyakan adalah apa bedanya antara akta dengan grosse akta.

Perihal pelaksanaan penjualan lelang hak tanggungan diatur dalam pasal 20 UUHT 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 sertifikat 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 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.

---

<sup>26</sup> Victor M. Situmorang, *op. Cit.*, h. 47-48.

Mengenai penjualan obyek Hak Tanggungan di muka umum, Pasal 20 UUHT hanya menyebutkan 2 cara saja; cara yang memang bisa diharapkan akan paling banyak digunakan, yaitu berdasarkan Parate Esekusi sebagaimana Pasal 6 UUHT atau berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana Pasal 14 ayat 2 UUHT Mengingat bahwa ketentuan Pasal 20 UUHT ada pada Bab V yang mengatur tentang eksekusi Hak Tanggungan, maka Penjualan yang disebutkan dalam pasal 20 UUHT 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 debitor 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 UUHT. 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 UUHT, memberikan peluang untuk pelaksanaan eksekusi menyimpang dari asas seperti tersebut di atas.

Dalam Pasal 20 ayat 2 UUHT kita melihat wujud perlindungan kepentingan para pihak, sekalipun yang paling berkepentingan tentunya adalah pemberi Hak Tanggungan. Kalau penilaian jaminan, yang dulu dilakukan kreditor, diperkirakan mepet dengan taksiran harga-jual sekarang, dan taksiran

harga-jual mepet sekali dengan atau lebih kecil dari kredit kreditor, maka kreditor 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 kreditor adalah haknya. Tetapi kalau taksiran harga penjualan adalah jauh di atas total tagihan kreditor, maka kreditor 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 kreditor, menjadi miliknya.

Kesulitan yang mungkin dihadapi adalah, bahwa sebagian besar dari kreditor 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 debitor 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 debitor pada Bank yang bersangkutan macet.

### BAB III

## FAKTOR-FAKTOR YANG DAPAT MENGHAMBAT PELAKSANAAN EKSEKUSI SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN

### 1. Kuasa Menjual Obyek Hak Tanggungan

Kuasa menjual sendiri obyek hak tanggungan, 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 HIR, dan dasar yuridisnya telah jelas yaitu didasarkan atas pasal 6 jo pasal 20 ayat (1) butir a UU HT, 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 UUHT, 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.

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 mengsongkan 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) UUHT. 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 wanpresasi. 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 UUHT, 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) UUHT. 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 memperlakukan 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 UUHT, 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) UUHT.

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.

Berdasarkan pembahasan di atas dapat dijelaskan bahwa sertifikat

## **2. Faktor-faktor Penghambat Pelaksanaan Penjualan Obyek Hak Tanggungan Berdasarkan Kuasa Menjual**

Sebagaimana diketahui bahwa eksekusi dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu: 1) titel eksekutorial, berdasarkan putusan 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. Sedangkan titel eksekutorial yang didasarkan atas sertifikat hak tanggungan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan, yang didalamnya disertakan irah-irah "De-i Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang maha Esa" sebagaimana ditentukan dalam pasal 14 UUHT, 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.

Eksekusi melalui parate eksekusi hak tanggungan diatur pada pasal 20

ayat (1) UUHT yang merupakan penegasan lebih lanjut dari pasal 6 UUHT 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 UUHT, 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) UUHT 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) UUHT yang dipertegas dengan dikeluarkannya 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.

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 HIR, dan dasar yuridisnya telah jelas yaitu didasarkan atas pasal 6 jo pasal 20 ayat (1) butir a UU HT, 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 UUHT, 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.

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 mengsongkan 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) UUHT. 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 seba-

gaimana dimaksud pasal 6 UUHT, 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) UUHT. Diberikannya kesempatan kepada kreditor 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 debitor 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 memperlumahkan 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 UUHT, 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, atukah 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) UUHT.

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.

Apabila memperhatikan pembahasan di atas dapat dijelaskan bahwa kewenangan kreditor menjual lelang obyek hak Hak Tanggungan pada waktu debitor wanprestasi melalui Sertifikat Hak Tanggungan tidak sesuai dengan

sistem hukum di Indonesia dalam hal ini pasal 224 HIR, karena penjualan lelang hak tanggungan yang dibuat oleh notaris dengan irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan, sehingga eksistensi notaris langsung berada di bawah pengawasan Pengadilan Negeri daerah hukum setempat. Sedangkan dalam penjualan lelang atas obyek hak tanggungan yang didasarkan sertifikat hak tanggungan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional meskipun pada sertifikat hak tanggungan terdapat irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, namun karena eksistensi dari Kantor Pertanahan tidak berada di bawah pengawasan dari pengadilan negeri, maka pelaksanaan penjualan lelang didasarkan atas sertifikat hak tanggungan adalah menyimpang dari sistem hukum Indonesia.

Pelaksanaan penjualan lelang hak tanggungan yang didasarkan atas sertifikat hak tanggungan juga merupakan suatu kendala bagi kreditor jika akan melaksanakan eksekusi melalui Sertifikat Hak Tanggungan oleh kreditor akibat debitor wanprestasi. Karena tentunya kreditor tidak dapat dengan mudah untuk mengeksekusi hak tanggungan jika hanya didasarkan sertifikat hak tanggungan, dengan beranggapan bahwa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tersebut kurang memperoleh perlindungan hukum jika ternyata pihak debitor keberatan jika barang-barang miliknya yang dijadikan agunan akan dijual sebagai pelunasan hutang.

## BAB IV

### PENUTUP

#### 1. Kesimpulan

- a. Kreditor mempunyai kewenangan menjual lelang obyek hak Hak Tanggungan pada waktu debitor wanprestasi melalui Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan sistem hukum di Indonesia, karena pada sertifikat hak tanggungan tertuang irah-irah kalimat “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang berarti sertifikasi hak tanggungan merupakan grosse akte yang mempunyai kekuatan eksekusi sebagaimana putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum pasti.
- b. Kendala yuridis pelaksanaan eksekusi melalui Sertifikat Hak Tanggungan oleh kreditor akibat debitor wanprestasi adalah meskipun telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti, dalam pelaksanaan eksekusi harus dengan terlebih dahulu meminta penetapan pengadilan sebagaimana pasal 224 HIR. Padahal eksistensi dari Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional tidak berada di bawah pengawasan pengadilan negeri setempat.

## 2. Saran

- a. Hendaknya Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional tidak mengeluarkan grosse akta, karena sebenarnya tidak mempunyai wewenang untuk itu, mengingat jika pelaksanaan penjualan lelang atas dasar sertifikat hak tanggungan dipermasalahkan oleh debitor, maka permasalahannya akan menjadi bertambah panjang.
- b. Hendaknya penyelesaian masalah hak tanggungan jika debitor wanprestasi dilakukan dengan cara memberikan kekuasaan kepada debitor untuk menjual sendiri barang yang diikat sebagai agunan atau membuat surat kuasa kepada kreditor untuk menjual hak tanggungan tersebut sebagai pelunasan hutang.

## DAFTAR BACAAN

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Frans Hendra Winarta, (Anggota Komisi Hukum Nasional), *Teknis Penyelesaian Kredit Bermasalah melalui Pendekatan Hukum*, 2001.
- Mariam Darus Badruzaman, *Bab-bab tentang Credietverband, Gadai, Fiducia*, Alumni, Bandung, 1987.
- Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung 1996.
- Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa*, terjemahan Isa Arif, Intermedia, Jakarta, 1978.
- Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.
- \_\_\_\_\_, *Parate Eksekusi sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, 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.
- \_\_\_\_\_, ditulis kembali oleh Johannes Gunawan, *Jaminan-jaminan untuk pemberian kredit (termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Grosse Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993.
- Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bale Bandung, Jakarta, 1986.