

**ANALISIS YURIDIS KASUS UTANG PIUTANG YANG
BERAKIBAT PADA KEDUDUKAN BANK (KREDITUR)
SELAKU PEMEGANG HAK TANGGUNGAN
(ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
REPUBLIK INDONESIA NO. 1401 K/Pdt/2003)**

TESIS

**EMILIA RETNO TRAHUTAMI SUSHANTI, SH
NPM : 0606007365**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI, 2008**

**ANALISIS YURIDIS KASUS UTANG PIUTANG YANG
BERAKIBAT PADA KEDUDUKAN BANK (KREDITUR)
SELAKU PEMEGANG HAK TANGGUNGAN
(ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
REPUBLIK INDONESIA NO. 1401 K/Pdt/2003)**

TESIS

**Diajukan untuk Memenuhi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan**

Oleh:

**EMILIA RETNO TRAHUTAMI SUSHANTI, SH
NPM : 0606007365**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FALKUTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2008**

**JURISDICTION ANALYSIS OF DEBT-RECEIVABLE IN
BENEFACITOR BANK AS HAK TANGGUNGAN HOLDER
(RESOLUTION ANALYSIS OF MAHKAMAH AGUNG RI
NOMOR 1401 K/Pdt/2003)**

**Thesis
Submitted of Fulfill the Requirement of Obtaining
Master of Notary**

by

**EMILIA RETNO TRAHUTAMI SUSHANTI, SH
NPM : 0606007365**



**UNIVERSITY OF INDONESIA
FACULTY of LAW
MASTER OF NOTARY PROGRAMME
DEPOK
JULY, 2008**

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : EMILIA RETNO TRAHUTAMI SUSHANTI, SH
NPM : 0606007365
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : ANALISIS YURIDIS KASUS UTANG PIUTANG
YANG BERAKIBAT PADA KEDUDUKAN BANK
(KREDITUR) SELAKU PEMEGANG HAK
TANGGUNGAN (ANALISIS PUTUSAN
MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
No, 1401 K/Pdt/2003)

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotarian Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : DARWANI SIDI BAKAROEDIN, SH

(*D. Bakaroesdin*)

Penguji : FARIDA PRIHATINI, SH, CN, MH.

(*F. Prihatini*)

Penguji : ARIKANTI NATAKUSUMAH, SH

(*A. Natakusumah*)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 22 Juli 2008



***Kupersembahkan bhakti dan cintaku untuk
Suamiku tercinta (IR. Taufan Djoko) dan
kedua buah hatiku (Giga Taufano & Arella Taufano)
Karena kalian hidupku terasa lebih berwarna,
Mama mencintai kalian***

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, yang telah melimpahkan rahmat dan kasih Nya yang tidak terhingga sehingga penulisan tesis ini dapat terselesaikan.

Tesis ini dibuat dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh Gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Tesis ini berjudul **“Analisis Yuridis Kasus Utang Piutang Yang Berakibat Pada Kedudukan Bank Sebagai Pemegang Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung R. I Nomor 1401 K/Pdt/2003)”**.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna dan penulisan tesis ini tidak akan pernah selesai tanpa adanya bantuan, motivasi dan dorongan semangat dari berbagai pihak; untuk itu penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

1. Ibu Darwani Sidi Bakaroesdin, S.H. selaku Dosen Pembimbing, yang telah banyak membimbing, mengasuh dan mengarahkan penulis sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
2. Ibu Farida Prihatini, S.H, C.N, M.H selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang telah banyak memberikan bimbingan dan arahan selama penulis menjadi mahasiswa.
3. Bapak Humaidi, MM, selaku Kepala Seksi Hak Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat, yang telah banyak

meluangkan waktu, memberikan bimbingan dan arahan serta motivasi selama pengerjaan tesis.

4. Bapak dan Ibu Staf dan Karyawan Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat, yang telah banyak membantu dan memberikan semangat sampai terselesaikannya tesis ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama penulis menjadi mahasiswa.
6. Bapak-bapak yang bertugas di Sekretariat Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah memberikan informasi dan bantuan administrasi yang berkaitan dengan perkuliahan.
7. Rekan-rekan mahasiswa Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia Angkatan Tahun 2006, khususnya kelompok “Manula” yang telah banyak memberikan dorongan semangat dan bahan-bahan perkuliahan sehingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan tepat waktu.

Dalam kesempatan ini penulis secara khusus menyampaikan ucapan terima kasih kepada Ibunda, Almarhum Ayah, yang telah banyak memberikan doa dan harapan yang tulus untuk melanjutkan sekolah pada jenjang yang lebih tinggi, suami tercinta (IR. TAUFAN DJOKO) yang telah memberikan kesempatan untuk mengaktualisasikan diri dalam mewujudkan harapan, dan putera-putera penulis tercinta (MARTINUS AL-IBRANI GIGA TAUFANO dan SEBASTIAN NAYAKA ARELLA TUFANO) yang telah banyak memberikan doa yang tulus

dan dorongan semangat, mengorbankan waktu sehingga waktu untuk berkumpul menjadi berkurang, serta saudara-saudara semua yang selalu memberikan semangat untuk penulis dalam menyelesaikan perkuliahan ini.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa memberikan balasan dan anugerah yang melimpah atas segala bantuan dan bimbingan yang telah diberikan kepada penulis.

Harapan penulis, semoga tesis ini dapat menambah khasanah wawasan dan pengetahuan bagi para pembacanya dan dapat menambah bahan perpustakaan yang ada.

Depok , Juli 2008

Penulis,

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip
maupun dirujuk telah saya nyatakan benar**

Nama : EMILIA RETNO TRAHUTAMI SUSHANTI, SH

NPM : 0606007365

Tanda Tangan :

Tanggal : 22 Juli 2008

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : EMILIA RETNO TRAHUTAMI SUSHANTI, SH
NPM : 0606007365
Program Studi : Magister Kenotariatan
Falkutas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan. Menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneklusif (Non Exclusive Royalty-Free Right)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

ANALISIS YURIDIS KASUS UTANG PIUTANG YANG BERAKIBAT PADA KEDUDUKAN BANK (KREDITUR) SELAKU PEMEGANG HAK TANGGUNGAN (ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA No. 1401 K/Pdt/2003)

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan), Dengan Hak Bebas Royalti Nonesklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan. Mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa permintaan ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 22 Juli 2008

Yang menyatakan



(Emilia Retno Trahutami Sushanti, SH)

ABSTRAK

Nama : EMILIA RETNO TRAHUTAMI SUSHANTI, SH
Program Stud : Magister Kenotariatan
Judul : ANALISA YURIDIS KASUS UTANG PUTANG
YANG BERAKIBAT PADA KEDUDUKAN BANK
SELAKU PEMEGANG HAK TANGGUNGAN
(ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI
NOMOR 1401 K/Pdt/2003)

Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan dalam pemberian kredit merupakan suatu hal yang sangat diminati oleh kreditur khususnya lembaga keuangan bank. Hak Tanggungan merupakan sarana untuk melindungi dana kreditur jika debitur cidera janji dimana terdapat beberapa cara penyelesaian terhadap kredit macet. Dalam pelaksanaan penyelesaian eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan yang dijadikan agunan kredit yang diberikan bank merupakan hal yang menarik untuk dikaji karena dalam praktiknya banyak terdapat permasalahan-permasalahan yang tidak ada dalam teori. Untuk itu penulis akan meneliti apakah keberadaan Hak Tanggungan dapat memberikan perlindungan terhadap kredit yang diberikan bank dan bagaimana perlindungan terhadap kreditur yang objek jaminan Hak Tanggungannya dijadikan objek sengketa dalam perkara utang piutang dengan pihak ketiga dalam putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 1401 K/Pdt/2003. Metode penelitian dalam penulisan ini merupakan penelitian kepustakaan yang bersifat yuridis normatif dengan menggunakan studi dokumen, yaitu berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, serta bahan hukum tersier yang berkaitan dengan penelitian ini, sehingga dapat diketahui bahwa keberadaan lembaga Hak Tanggungan dalam pemberian kredit yang diberikan bank terhadap kasus yang diteliti memberikan perlindungan kepada bank, yaitu adanya kepastian bank memiliki kedudukan yang diutamakan dari kreditur-kreditur lainnya dan memiliki hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri bila debitur cidera janji melalui cara-cara yang dilindungi oleh Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut; selain Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagai dasar dalam pembuata Akta Pemberian Hak Tanggungan maka segala kuasa lainnya yang dipakai sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dengan diberlakukan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah harus dinyatakan tidak berlaku lagi.

ABSTRACT

Name : EMILIA RETNO TRAHUTAMI SUSHANTI, SH
Study Programme : Master of Notary
Title : JURISDICTION ANALYZING BEBT-
RECEIVABLE IN BENEFACOR BANK AS
HAK TANGGUNGAN HOLDER
(ANALYZING RESOLUTION OF
MAHKAMAH AGUNG RI No. 1401 K/Pdt/2003)

Hak Tanggungan is an official guarantee that financial foundation or benefactors bank need. The main function of Hak Tanggungan is to protect creditor asset against beneficiary legally if any rebuffing or credit stagnation. It will be detailed on Hak Tanggungan. In fact, there are some mishmash solutions during execution. A writer will explore is Hak Tanggungan really protect benefactors fairly? And what kind of protection if warranties have been promised to third party? Analyzing will be based on resolution of Mahkamah Agung Republik Indonesia no. 1401 K/Pdt/2003 with library method which is combined by prime, secondary and any material law in order to have some right description of Hak Tanggungan. By this way the benefactor asset will be fully covered beside of Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan as a basic of producing Akta Pemberian Hak Tanggungan hence the others letter or memo which is used before not going into effect, it's declared by Undang-undang No 4 Tahun 1996, Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
PENGESAHAN	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	viii
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pokok Permasalahan	7
C. Metode Penelitian	8
D. Sistematika Penulisan	9
BAB II. ANALISIS YURIDIS KASUS UTANG PIUTANG YANG BERAKIBAT PADA KEDUDUKAN BANK (KREDITUR) SELAKU PEMEGANG HAK TANGGUNGAN (ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1401 K/Pdt/2003 TANGGAL 15 Maret 2003)	11
A. Tinjauan Umum Perjanjian Kredit dan Hak Tanggungan	11
1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya	11
2. Perkreditan Bank Umum	13
a. Pengertian dan Unsur-unsur Kredit	13
b. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit	15
c. Beberapa Batasan dan Larangan Dalam Pemberian Kredit	17
B. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit	20
1. Landasan Hukum Hak Tanggungan	20

BAB I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lembaga Keuangan Bank adalah suatu lembaga yang mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Lembaga keuangan bank merupakan lembaga keuangan yang memiliki peranan yang sangat penting dalam pembangunan di bidang ekonomi, karena bank tersebut bukan hanya sebagai lembaga keuangan yang menghimpun dan menyediakan dana. Akan tetapi, memotivasi dan mendorong inovasi dalam berbagai cabang kegiatan ekonomi. Dalam penjelasan umum undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, Tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 tahun 1992, Tentang Perbankan menyebutkan peranan perbankan nasional perlu ditingkatkan sesuai dengan fungsinya dalam menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat dengan lebih memperhatikan pembiayaan kegiatan sektor perekonomian nasional dengan prioritas kepada koperasi, pengusaha kecil dan menengah, serta berbagai lapisan masyarakat tanpa diskriminasi, sehingga akan lebih memperkuat struktur perekonomian nasional.

Salah satu cara untuk mencapai tujuan tersebut diatas adalah dengan pemberian kredit oleh lembaga perbankan. Sesuai definisi, pengertian kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang

2. Pengertian Hak Tanggungan	21
3. Objek Hak Tanggungan	22
4. Sifat dan Ciri-Ciri Hak Tanggungan	25
5. Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan	27
6. Titel Eksekutorial Hak Tanggungan	28
7. Penyelesaian Objek Jaminan Yang Dibebankan Hak Tanggungan	29
8. Permasalahan Eksekusi Objek Hak Hak Tanggungan Dalam Praktek	35
C. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan	
(SKMHT) sebagai dasar Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan	39
1. Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan	39
2. Larangan Dan Persyaratan Pembuatan SKMHT	40
3. Analisis Terhadap Obyek Hak Tanggungan Dalam Kasus Utang Piutang	42
BAB III. PENUTUP	49
A. KESIMPULAN	49
B. SARAN-SARAN	54
DAFTAR PUSTAKA	57
LAMPIRAN	

mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.¹ Secara etimologi, kredit dapat diartikan pada dua kegiatan, yaitu menjual dengan kredit atau membeli dengan kredit. Persamaan dari dua pengertian terletak pada pembayarannya, yaitu pembayaran yang dilakukan dengan angsuran dapat dikatakan bahwa yang dimaksud dengan kredit adalah pinjaman dari lembaga keuangan bank yang pengembalian kreditnya dilakukan dalam jangka waktu tertentu secara angsuran.

Bank dalam memberikan suatu fasilitas kredit kepada seseorang atau badan hukum yang menerima kredit tersebut (Debitur), maka bank harus mempunyai keyakinan bahwa uang yang dipinjamkannya tersebut akan kembali. Prinsip yang harus diperhatikan oleh bank adalah watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari calon debitur, yang kemudian dikenal dengan sebutan "*the five C of credit analysis*" atau prinsip 5 C's. pada prinsipnya konsep 5 c's ini akan dapat memberikan informasi mengenai itikad baik dan kemampuan membayar debitur untuk melunasi kembali pinjaman berikut bunga dan beban lainnya.²

Sebelum berlakunya peraturan yang mengatur mengenai Hak Tanggungan, Pemberian kredit oleh suatu lembaga perbankan mengharuskan kepada peminjam untuk menyerahkan suatu jaminan yang menurut Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (B.W), segala harta kekayaan seorang debitur, baik yang berupa benda-benda bergerak maupun benda tetap, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan bagi semua perikatan utangnya.

Bagi kreditur pemberian jaminan secara umum ini kurang menguntungkan karena akan menimbulkan dilema jika terdapat beberapa kreditur dan peminjam tadi

¹Indonesia(a). Undang-Undang Tentang Perbankan, UJ No.10 Tahun 1998, Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992, I.N No.182 Tahun 1998, T.I.N No.3472, Ketentuan umum pasal 1 butir 11.

²Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama 2001), hal.246.

cidera janji terhadap para kreditur tersebut sehingga secara otomatis semua kreditur tersebut harus meminta pemenuhan dari utang si peminjam tersebut dari hartanya yang akan di bagi-bagi kepada para kreditur tersebut.

Untuk lebih memberikan jaminan akan adanya pembayaran oleh Debitur tersebut maka oleh Pemerintah telah dikeluarkan peraturan yang khusus mengatur hal tersebut, yaitu dalam Pasal 51 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Jo. Undang-Undang No.4 tahun 1996 Pasal 1 butir 1 yang menyebutkan,³

“ Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Berdasarkan hal tersebut diatas beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan tersebut adalah :

1. Merupakan hak jaminan untuk pelunasan hutang.
2. Obyeknya berupa hak atas tanah tertentu.
3. Dapat di bebaskan atas tanahnya saja, dapat pula di bebaskan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.
4. Hutang yang di jamin harus merupakan suatu hutang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Hak Tanggungan merupakan salah satu bentuk dari hak jaminan yang mempunyai fungsi untuk melindungi hak-hak dari pihak kreditur apabila debitur

³Indonesia (b), Undang-undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, UU No.4 Tahun 1996, I.N No.42 Tahun 1996, TLN No. 3632, Pasal 1 angka 1.

cidera janji, atau dengan kata lain jaminan merupakan sarana perlindungan bagi kreditur yang akan merasa aman dalam memberikan piutang kepada debitur.

Rasa aman ini timbul karena Hak Tanggungan memberikan sifat preferen bagi pemegangnya.⁴ Disamping itu pula, pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat suatu perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.⁵

Untuk memberikan jaminan yang memadai kepada pihak kreditur maka Hak Tanggungan merupakan salah satu alternatif yang sekarang ini dalam praktik perbankan sering digunakan. Dalam Hak Tanggungan kedudukan kreditur dijamin secara umum serta memperoleh kedudukan yang kuat, karena kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai kedudukan yang diutamakan dari kreditur-kreditur lain.

Kedudukan yang diutamakan dari kreditur lain ini adalah jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur yang lain.

Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.⁶ Hak Tanggungan merupakan suatu perjanjian yang bersifat "accessoir" dari suatu perjanjian lain, yang umumnya berupa perjanjian pinjam-meminjam uang (utang-piutang), yang dijamin pelunasannya dengan suatu perjanjian Hak Tanggungan antara kreditur dengan debiturnya yang akan berakhir bilamana perjanjian utang-piutang tersebut berakhir.

⁴Sudargo Gautama, *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru*, (Bandung: Citra Aditva Bakti. 1996), hal.9.

⁵Maria S.W Sumardjono, *Prinsip Dasar dan Beberapa Isyu di seputar Undang-Undang Hak Tanggungan*, (Makalah disampaikan pada seminar UUHT di FHUI, Depok, 1996), hal.1.

⁶Indonesia (b), *Op cit*, penjelasan umum angka 4

Dalam praktik perbankan, sering terjadi sengketa antara debitur dengan pihak ketiga mengenai objek yang dijadikan jaminan. Hal ini mengakibatkan pihak bank mengalami kesulitan dalam melaksanakan eksekusi atas objek jaminan yang dijadikan sengketa dengan pihak ketiga apabila debitur cidera janji.

Kreditur Pemegang Hak Tanggungan diberi hak untuk menjual melalui pelelangan umum obyek jaminan Hak Tanggungan yang merupakan kelanjutan dari Sita Eksekusi. Hal ini ditegaskan pada pasal 200 ayat (1) HIR, yang berbunyi :

“Penjualan barang yang disita dilakukan dengan bantuan kantor lelang, atau menurut keadaan yang akan dipertimbangkan Ketua, oleh yang melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat dipercaya, yang ditunjuk oleh Ketua untuk itu dan berdiam ditempat dimana penjualan itu harus dilakukan atau didekat tempat itu”

Jadi, setelah sita eksekusi dilaksanakan, undang-undang memerintahkan penjualan barang sitaan. Cara penjualannya dengan perantaraan Kantor Lelang, dan penjualannya disebut Lelang.

Dengan demikian, berdasarkan Pasal 200 ayat (1) HIR dalam pelaksanaan lelang, Ketua Pengadilan Negeri wajib meminta inventensi kantor lelang, dalam bentuk bantuan menjalankan penjualan barang sitaan dimaksud, Sehubungan dengan itu, untuk memahami penjualan lelang tersebut, perlu berbagai aspek yang berkaitan dengannya.

Dalam pelaksanaan penjualan lelang dilakukan oleh Pejabat Lelang dengan dibuatkan Risalah Lelang; tanpa adanya Risalah Lelang maka penjualan lelang tersebut tidak sah, karena pelaksanaan lelang yang demikian tidak memberikan kepastian hukum tentang hal-hal yang terjadi, karena apa yang terjadi tidak tercatat secara jelas sehingga dapat menimbulkan ketidakpastian.

Dalam tesis ini penulis membahas kasus dimana Bank sebagai pemegang Hak Tanggungan atas obyek Jaminan Hak Tanggungan berupa sebidang tanah dan bangunan di atasnya Sertipikat Hak Milik Nomor 198/Gongangdia seluas 682 M2,

terletak dan dikenal sebagai jalan Suwiryo No. 49 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Kotamadya Jakarta Pusat, milik Nyonya JUDITH SOERYADJAYA sebagai Penggugat yang telah dijaminan oleh PT. SWAKARSA BINASEJAHTERA (Tergugat I) kepada PT. BANK ARTAMEDIA (Tergugat II), pada putusan No : 137/Pdt.G/2000/PN.Jkt.Pst tanggal 27 Juli 2000, yang memutuskan pada intinya sebagai berikut :

1. Menyatakan tanah dan bangunan di atasnya, Sertipikat Hak Milik Nomor 198/Gondangdia seluas 682 M², terletak dan dikenal sebagai jalan Suwiryo No. 49 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Kotamadya Jakarta Pusat, adalah sebagai jaminan hutang Tergugat I (PT. SWAKARSA BINASEJAHTERA).
2. Menghukum Tergugat I untuk segera membayar hutangnya kepada Tergugat II sebesar Rp. 3.350.000.000,- (tiga milyar tiga ratus limapuluh juta rupiah) setelah perkara ini diputus.
3. Menyatakan Akta Penyerahan Jaminan tanggal 12 Maret 1999 dan akta Kuasa Nomor 18 Tanggal 23 Maret 1999 dibuat dihadapan Notaris Tahir Kamili, SH sepanjang mengenai tanah Sertipikat Hak Milik No. 198/Gondangdia, berikut bangunan rumah tinggal di atasnya yang terletak di Jalan Suwiryo No. 49 Menteng Jakarta Pusat adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan bahwa Sita Jaminan yang telah dilaksanakan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 14 April 2000 No. 137/PDT.G.2000/PN.JKT.PST terhadap sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 198/Gondangdia, berikut bangunan rumah tinggal di atasnya yang terletak di Jalan Suwiryo No. 49 Menteng Jakarta adalah syah dan berharga.

Atas putusan Pengadilan Negeri tersebut PT. SWAKARSA BINASEJAHTERA dan PT. BANK ARTAMEDIA, mengajukan banding pada Pengadilan Tinggi dengan amar putusannya No. 335/Pdt/2001/PT.DKI tertanggal 27 November 2001 yang inti dari putusannya sebagai berikut :

1. Menyatakan bahwa Sita Jaminan yang telah dilaksanakan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 14 April 2000 No. 137/PDT.G.2000/PN.JKT.PST terhadap sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 198/Gondangdia, seluas 682 M2 berikut bangunan rumah tinggal di atasnya yang terletak di Jalan Suwiryo No. 49 Menteng Jakarta adalah tidak sah dan tidak berharga
2. Memerintahkan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk mengangkat sita jaminan tersebut.

Dengan adanya putusan dari Pengadilan Tinggi tersebut maka Nyonya JUDITH SOERYADJAYA mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung yang isi dari putusannya nomor 1401 K/Pdt/2003 tanggal 15 Maret 2006 menolak permohonan kasasi.

Membaca dari uraian kasus tersebut diatas bahwa setelah berlakunya Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah maka Akta Penyerahan Jaminan sebagai dasar pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang dinyatakan batal demi hukum, maka seharusnya Akta Pembebanan Hak Tanggungan harus dinyatakan gugur.

B. Pokok Permasalahan

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka permasalahan yang hendak diteliti adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan terhadap putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1401 K/Ptd/2003 ?
2. Apakah putusan hakim sudah tepat/sesuai dengan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan Akta Penyerahan Jaminan dinyatakan batal?
3. Upaya apakah yang bisa dilakukan untuk melindungi pemegang Hak Tanggungan ?
4. Bagaimanakah kedudukan Hak Tanggungan dengan dinyatakan batalnya Akta Penyerahan Jaminan sebagai dasar dibuatnya Akta Pembebanan Hak Tanggungan?

C. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini dipergunakan metode penelitian kepustakaan yang bersifat yuridis normatif dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang di peroleh berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini. Dalam melakukan penelitian ini dipergunakan studi dokumen, yaitu berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, serta bahan hukum tersier yang berkaitan dengan penelitian ini.

Bahan hukum primer yang akan dipergunakan dalam penelitian ini diantaranya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Pembebanan Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah , Peraturan Perundang-undangan Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1401 K/Pdt/2003 yang merupakan putusan dari kasus yang akan dibahas dalam tesis ini.

Bahan hukum sekunder yang akan dipergunakan dalam penelitian berupa buku-buku, makalah, jurnal ilmiah yang berkaitan dengan penelitian ini. Sedangkan bahan hukum tersier yang dipergunakan berupa bahan-bahan yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yaitu kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, kamus bahasa Inggris, *ensiklopedia*.

Metode analisis yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisis data yang bersifat kualitatif. Dengan demikian, hasil penelitian ini akan bersifat evaluatif analitis.

D. Sistematika Penulisan

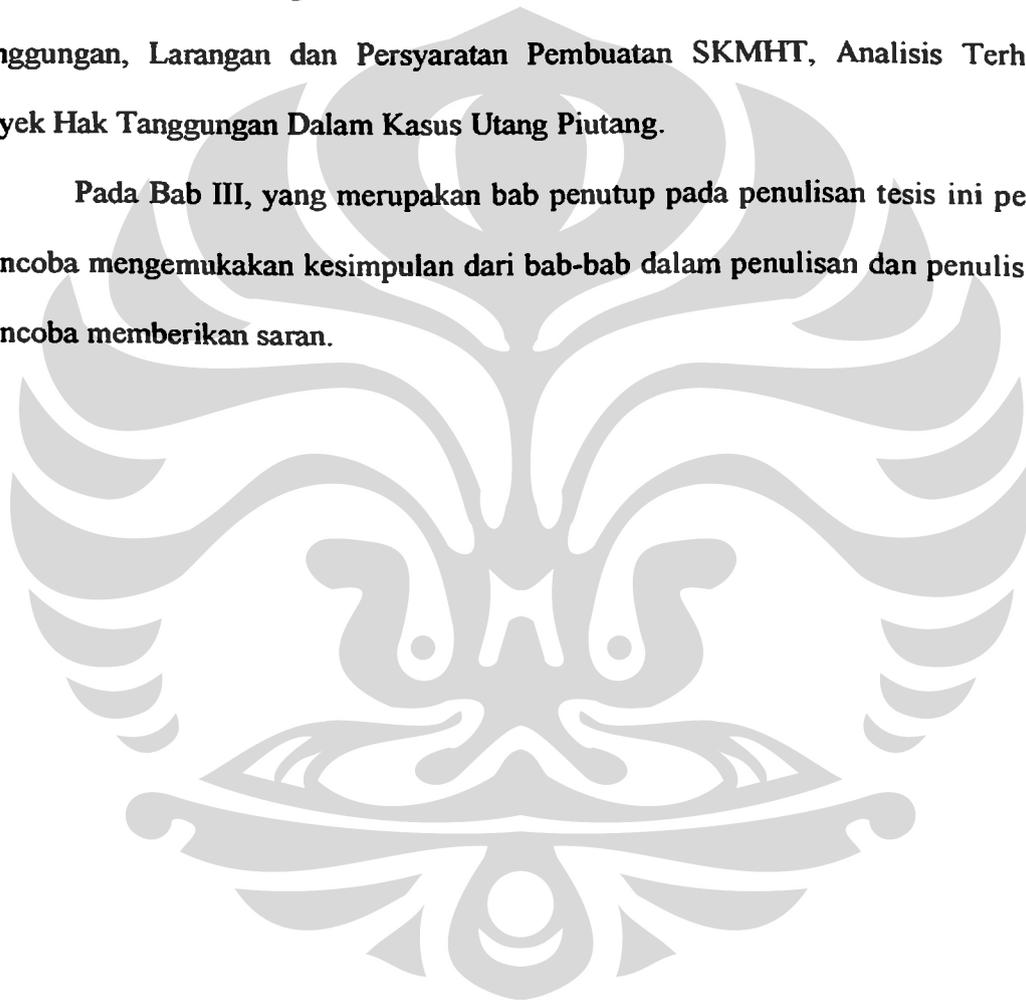
Pada bagian sistematika penulisan ini akan diberikan penjabaran secara singkat isi dari tesis yang terbagi dalam 3 (tiga) bab. Isi dari tiap-tiap bab tersebut secara singkat adalah sebagai berikut;

Pada Bab I akan dijelaskan mengenai latar belakang permasalahan dari judul penulisan tesis ini, pokok permasalahan yang akan dibahas, penggunaan metode penelitian, serta sistematika penulisan.

Pada Bab II : Analisis Yuridis Kasus Utang Piutang Yang Berakibat pada Kedudukan Bank Selaku Pemegang Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor : 1401 K/Pdt/2003 tanggal 15 Maret 2006) terdiri dari tiga bagian yaitu bagian A tentang Tinjauan Umum Perjanjian Kredit dan Hak Tanggungan, bagian B tentang Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit dan bagian C mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagai dasar Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Pada bagian A akan dibahas pengertian perjanjian kredit pada umumnya, perkreditan bank umum termasuk di dalamnya Pengertian dan Unsur-Unsur Kredit, Prinsip-Prinsip Pemberian

Kredit, Beberapa Batasan dan Larangan Pemberian Kredit. Pada bagian B akan dibahas Landasan Hukum Hak Tanggungan, Pengertian Hak Tanggungan, Obyek Hak Tanggungan, Sifat Dan Ciri-Ciri Hak Tanggungan, Pemberi Dan Pemegang Hak Tanggungan, Titel Eksekutorial Pada Hak Tanggungan, Penyelesaian Obyek Jaminan yang Dibeberani Hak Tanggungan, Permasalahan Eksekusi Obyek Hak Tanggungan dalam Praktik . Pada Bagian C akan dibahas Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Larangan dan Persyaratan Pembuatan SKMHT, Analisis Terhadap Obyek Hak Tanggungan Dalam Kasus Utang Piutang.

Pada Bab III, yang merupakan bab penutup pada penulisan tesis ini penulis mencoba mengemukakan kesimpulan dari bab-bab dalam penulisan dan penulis juga mencoba memberikan saran.



BAB II
ANALISIS YURIDIS KASUS UTANG PIUTANG YANG BERAKIBAT PADA
KEDUDUKAN BANK (KREDITUR) SELAKU PEMEGANG HAK
TANGGUNGAN
(ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
No. 1401 K/Pdt/2003 tanggal 15 Maret 2003)

A. Tinjauan Umum Perjanjian Kredit dan Hak Tanggungan

1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya

Pengertian Perjanjian terdapat dalam Pasal 1313 KUHPerdata yang berbunyi; “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Rumusan perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut terdapat kelemahan yaitu yang menyatakan “satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih “. Kata mengikatkan mengandung makna tidak hanya datang dari satu pihak saja, melainkan dari kedua belah pihak. Sedangkan maksud dari perjanjian adalah mengikatkan diri dari kedua belah pihak, sehingga nampak kekurangannya dimana setidaknya-tidaknya harus ada

rumusan “saling mengikatkan diri”. Jadi nampak jelas adanya konsensus/kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian.¹

Menurut Subekti, suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan antara kedua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan perikatan antara kedua orang yang membuatnya.²

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dari bunyi pasal tersebut seolah-olah mengandung suatu pernyataan bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang. Tentu kebebasan itu dengan pembatasan tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Dalam hukum perjanjian berlaku asas yang dinamakan asas konsensualitas (sepakat), berarti suatu perjanjian harus ada kesepakatan. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan. Asas konsensualitas mengandung pengertian bahwa pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul itu sudah lahir sejak tercapainya kata sepakat. Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan: “untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu sepakat mereka yang mengikat dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal”.

Dari uraian pasal tersebut tidak disebutkan suatu formalitas tertentu di samping kesepakatan yang telah tercapai itu, maka dapat disimpulkan bahwa

¹Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan – Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang*, Cet. 1, (Semarang : Mandar Maju, 1994), hal. 45.

²Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. 10, (Jakarta : Intermasa, 1985), hal.1.

suatu perjanjian itu sudah sah apabila tercapai kata sepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian itu. Namun terhadap asas konsensualitas terdapat pengecualian; dalam undang-undang telah ditetapkan formalitas tersebut untuk beberapa jenis perjanjian dengan ancaman batalnya perjanjian tersebut apabila tidak memenuhi bentuk atau cara yang dimaksud, misalnya perjanjian penghibahan untuk benda tidak bergerak harus dilakukan dengan akta notaris, perjanjian perdamaian dilakukan secara tertulis dan sebagainya. Perjanjian-perjanjian yang telah ditetapkan suatu formalitasnya tertentu dinamakan perjanjian formil.

2. Perkreditan Bank Umum

a. Pengertian dan Unsur-Unsur Kredit

Kredit berasal dari bahasa latin “*credere*” yang berarti kepercayaan. Dapat dikatakan bahwa kreditur dalam hubungan perkreditan dengan debitur percaya bahwa dalam waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui bersama, dapat mengembalikan/ membayar kembali utangnya.³

UU No.10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, menggunakan dua istilah yang berbeda, namun mengandung makna yang sama untuk pengertian kredit yaitu istilah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 UU No. 10 Tahun 1998:

”kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

³Rahmadi Usman, *Op. Cit.*, hal. 236.

Sedangkan pengertian pembiayaan menurut Pasal 1 angka 12 UU No. 10

Tahun 1998 adalah:

“Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil”.

Penggunaan istilah tersebut tergantung pada kegiatan usaha yang dijalankan oleh bank, apakah bank dalam menjalankan usahanya secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah. Bank yang menjalankan usahanya secara konvensional menggunakan istilah kredit, sedangkan bank yang menjalankan usahanya berdasarkan syariah menggunakan istilah pembiayaan berdasarkan syariah. Perbedaan rumusan kedua istilah tersebut, terletak pada bentuk kontra prestasi yang diberikan debitur kepada kreditur (bank) atas pemberian kredit atau pembiayaannya. Pada bank konvensional, kontra prestasinya berupa bunga, sedangkan bank syariah kontra prestasinya dapat berupa imbalan atau bagi hasil sesuai dengan persetujuan atau kesepakatan bersama.

Berdasarkan uraian tersebut dapat ditarik kesimpulan unsur-unsur yang terkandung dalam kredit, yaitu :

1. kepercayaan yaitu adanya keyakinan dari pihak bank atas prestasi yang diberikan debitur untuk dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan;
2. waktu yaitu adanya jangka waktu tertentu antara pemberian kredit dan pelunasannya yang telah disepakati antara kreditur dan debitur;
3. prestasi yaitu adanya obyek tertentu berupa prestasi dan kontra prestasi pada saat tercapainya persetujuan atau kesepakatan perjanjian pemberian kredit antara bank dan debitur berupa uang dan bunga atau imbalan;

4. resiko yaitu adanya resiko yang mungkin terjadi selama jangka waktu antara pemberian kredit dan pelunasan kredit tersebut, sehingga untuk mengamankan pengembalian dana atas pemberian kredit dan menutup wanprestasi dari debitur, maka diadakan pengikatan jaminan dan angunan.

b. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko sehingga dalam setiap pemberian kredit harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat dan berdasarkan prinsip kehati-hatian serta penilaian seksama pada berbagai aspek.⁴

Tahap analisis pemberian kredit merupakan tahap yang paling penting, ini merupakan tahap bagi bank untuk memperoleh keyakinan bahwa calon nasabah debitur mempunyai kemauan dan kemampuan untuk melunasi kreditnya yang diberikan oleh bank. Bank melalui analisisnya menentukan *creditworthiness* dari calon nasabah debitur dengan usaha *preventif* antara lain:⁵

1. Tahap sebelum pemberian kredit diputuskan oleh bank, yaitu tahap bank mempertimbangkan permohonan kredit calon nasabah debitur, yaitu tahap analisis pemberian kredit.
2. Tahap setelah kredit diputuskan pemberiannya dan penuangannya dalam perjanjian kredit, yaitu tahap pembuatan perjanjian kredit.
3. Tahap setelah perjanjian kredit ditandatangani oleh kedua belah pihak dan selama kredit itu digunakan oleh debitur sampai jangka waktu kredit belum berakhir, yaitu tahap pengawasan dan pengamanan kredit atau tahap pemantauan dan pengamanan kredit.

⁴*Ibid.*, hal. 246.

⁵Teguh Pujo Mulyono, *Manajemen Perkreditan Sebagai Bank Komersial*, Edisi ketiga, (Yogyakarta: BPEE, 1993), hal. 39.

Berdasarkan penjelasan Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998, yang harus dinilai oleh Bank sebelum memberikan kredit adalah watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur, yang kemudian dikenal dengan istilah “*the five C of credit analysis*” atau prinsip 5 C’s.

Berpedoman pada prinsip 5 C’s ini kreditur dapat memperoleh informasi mengenai itikad baik dan kemampuan membayar debitur untuk melunasi kembali pinjaman beserta bunganya.

Menurut Munir Fuady, selain menerapkan prinsip 5 C’s juga menerapkan apa yang dinamakan dengan prinsip 5 P’s, sebagai berikut:⁶

1. *Party* (Para pihak)

Para pihak merupakan titik sentral yang diperhatikan dalam setiap pemberian kredit. Pihak pemberi kredit harus memperoleh suatu “kepercayaan” terhadap para pihak, dalam hal ini debitur, bagaimana karakter, kemampuan dan sebagainya.

2. *Purpose* (tujuan)

Tujuan dari pemberian kredit juga sangat penting diketahui oleh pihak kreditur. Harus dilihat apakah kredit akan digunakan untuk hal-hal positif yang dapat menaikkan *income* perusahaan, dan harus pula diawasi agar kredit tersebut benar-benar diperuntukan untuk tujuan seperti yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit.

3. *Payment* (pembayaran)

Harus pula diperhatikan apakah sumber pembayaran kredit dari calon debitur cukup tersedia dan cukup aman, sehingga dengan demikian diharapkan bahwa kredit yang akan dikucurkan tersebut dapat dibayar kembali oleh debitur yang bersangkutan.

⁶Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hal. 23.

4. *Profitability* (perolehan laba)

Unsur perolehan laba oleh debitur tidak kurang pula pentingnya dalam suatu pemberian kredit. Untuk kreditur harus berantisipasi apakah laba yang akan diperoleh oleh perusahaan lebih besar daripada bunga pinjaman dan apakah pendapatan perusahaan dapat menutupi pembayaran kembali kredit, *cash flow*, dan sebagainya.

5. *Protection* (perlindungan)

Perlindungan terhadap kredit oleh perusahaan debitur. Untuk itu perlindungan dari kelompok perusahaan atau jaminan dari *holding*, atau jaminan pribadi pemilik perusahaan penting diperhatikan.

C. Beberapa Batasan dan Larangan Dalam Pemberian Kredit

Dalam menjalankan kegiatan usaha perbankan terutama dalam hal penyaluran kredit, bank harus bertindak sesuai dengan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian merupakan dasar ditetapkannya beberapa pembatasan dan larangan dalam pemberian kredit.

Salah satu pembatasan utama dalam pemberian kredit adalah ketentuan BMPK yaitu suatu prosentase perbandingan batas maksimum penyediaan kredit terhadap modal bank. Besarnya BMPK ditetapkan oleh Bank Indonesia sebagai Bank Sentral. Dalam kerangka penyediaan ini terdapat beberapa pengecualian yaitu: penanaman dana pada SBI (Sertifikat Bank Indonesia) dan surat utang yang diterbitkan oleh Pemerintah Indonesia, bagian dana yang diterbitkan atau dijamin oleh Bank Indonesia, penyertaan modal sementara dalam rangka restrukturisasi kredit, bagian penyediaan dana yang dijamin dengan agunan tunai berupa giro, deposito, tabungan, setoran jaminan yang diblokir disertai dengan surat kuasa

pencairan, penempatan sepanjang program penjaminan pemerintah masih berlaku dan bank tersebut memenuhi persyaratan program penjaminan.

Beberapa pengecualian lainnya termasuk adanya pengecualian dari definisi kelompok untuk penyediaan dana dalam bentuk kredit dengan pola kemitraan, perluasan cakupan BMPK terutama penyediaan dana kepada pihak terkait dan tidak diperhitungkannya bentuk penyertaan kepada bank lain dalam BMPK sepanjang laporan keuangan bank dikonsolidasikan serta pengecualian lainnya sebagaimana diatur dalam Bab VII Peraturan Bank Indonesia PBI No.7/3/2005 tanggal 20 Januari 2005. BMPK ditetapkan sebagai berikut :

- a. BMPK kepada BUMN atau pembiayaan proyek yang mempengaruhi hajat hidup orang banyak dan infrastruktur ditetapkan sebesar 30% (tiga puluh persen) dari modal bank
- b. BMPK untuk pihak tidak terkait ditetapkan setinggi-tingginya 25% (dua puluh lima persen) dari modal bank tersebut khusus untuk debitur kelompok peminjam
- c. BMPK untuk pihak tidak terkait ditetapkan setinggi-tingginya 20% (tiga puluh persen) dari modal bank tersebut khusus untuk 1 debitur/peminjam
- d. BMPK untuk pihak terkait ditetapkan setinggi tingginya sebesar 10% dari modal bank.

Selain pembatasan mengenai jumlah maksimal kredit perbankan ada beberapa larangan dan pembatasan lain dalam pemberian kredit yang patut untuk diketahui yaitu :

- a. Bank dilarang memberikan kredit baik dalam Rupiah atau dalam Valuta Asing (Valas) kepada perorangan atau perusahaan yang berstatus bukan

penduduk (*non resident*), termasuk bukan penduduk yang telah menerima surat kuasa. Dasar hukum ketentuan ini ada dalam SEBI No.SE.8/28/UPK Tanggal 27 November 1975 sebagaimana diubah dengan PBI No.3/3/PBI/2001.

- b. Bank tidak diperkenankan mempertimbangkan permohonan kredit yang tidak memenuhi kewajiban penyampaian NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) dan Laporan keuangan sebagaimana ditetapkan dalam SK Direksi BI No.27/121/KEP/DIR tanggal 25 Januari 1995 tentang Penyampaian NPWP Dan Laporan Keuangan Dalam Permohonan Kredit.
- c. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual-beli saham sebagaimana yang ditetapkan dalam SK Direksi BI No.24/32/KEP/DIR dan SEBI No.24/1/UKU masing-masing tanggal 12 Agustus 1991 tentang Pembatasan Pemberian Kredit Untuk Pembelian Saham Dan Pemilikan Saham Oleh Bank.
- d. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk Setoran Margin Deposit Transaksi Derivatif sesuai dengan SK Direksi BI No.28/119/KEP/DTR tanggal 29 Desember 1995.
- e. Pembatasan pemberian kredit oleh bank untuk pengadaan dan pengolahan tanah sebagaimana ditetapkan dalam SK Direksi BI No.30/46/KEP/DIR dan SEBI No.30/2/UKU masing-masing tanggal 7 Juli 1997 tentang Pembatasan Pemberian Kredit Untuk Pembiayaan Pengadaan Dan Atau Pengolahan Tanah.
- f. Larangan bagi bank untuk menerima pelunasan kredit dengan *Commercial Paper (CP)* menurut SK Direksi BI No.28/52/KEP/DIR tanggal 11 Agustus 1995.

- g. Larangan untuk memberikan kredit sebagai pembiayaan yang bertentangan dengan undang-undang. Hal ini sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara dimana suatu perjanjian harus memenuhi syarat kausa yang halal yaitu tidak boleh bertentangan dengan UU, ketertiban umum dan kesusilaan.

Pembatasan seperti tersebut diatas merupakan upaya dalam rangka sikap berhati-hati dan penuh perhitungan yang matang dalam melakukan kegiatan perkreditan (*prudential banking*). Pembatasan ini dilakukan untuk menghindari atau mengurangi resiko dalam pemberian kredit. Sehingga dunia perbankan dapat menjalankan kegiatan perkreditan dengan sebaik mungkin dan tingkat kesehatan bank tetap terjaga.

B. Hak Tanggungan sebagai Jaminan Kredit

1. Landasan Hukum Hak Tanggungan

Tanggal 9 April 1996 diundangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah atau disebut Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), untuk memenuhi ketentuan Pasal 51 UUPA. Sebelum berlakunya UUHT sesuai dengan ketentuan Pasal 57 UUPA, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hipotik yang diatur dalam buku II KUH Perdata Indonesia dan *Credietverband* yang diatur dalam Stb. 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Stb. 1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam UUPA.

Dengan telah disahkan dan undangkannya UUHT, berarti bukan saja tercipta unifikasi Hukum Tanah Nasional, tetapi benar-benar makin memperkuat terwujudnya tujuan UUPA yaitu memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah termasuk hak jaminan atas tanah. Sebelum dikeluarkannya UUHT sering kali timbul perbedaan persepsi dalam

pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencantuman titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain-lain, sehingga mencerminkan kurangnya kepastian hukum dalam pemberian jaminan tersebut.

Dalam UUHT tersebut, telah diatur suatu lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri :

1. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
2. selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapapun obyek itu berada.
3. memenuhi asas spesialitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Ketentuan Pasal 1 angka 1 UUHT telah menentukan pengertian Hak Tanggungan, yaitu: "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut "Hak Tanggungan" adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain".

2. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan di utamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain yang dalam hal ini berhak untuk menjual melalui pelelangan

umum dan cara lainnya terhadap tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan-ketentuan perundangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari pada kreditur lain dalam hal pemenuhan pembayaran utangnya yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut.

3. Obyek Hak Tanggungan

Dalam UUHT ini ada beberapa hal yang perlu diperhatikan yang membedakan Hak Tanggungan dengan lembaga jaminan yang ada sebelum dikeluarkannya Undang-Undang tersebut. Salah satu di antaranya ialah pencantuman “benda-benda yang berkaitan dengan tanah” dalam pembebanannya.

Sebagaimana diketahui Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat yang menggunakan asas pemisahan horisontal; benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut. Namun demikian penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan sesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan masyarakat yang dihadapi.

Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dimungkinkan pula meliputi benda-benda yang ada di atasnya sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Pasal 4 ayat (4) dan (5) UUHT menentukan bahwa obyek Hak Tanggungan dapat meliputi bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah. Hak Tanggungan pada dasarnya adalah Hak

Tanggungannya yang dibebankan atas tanah. Hal ini sesuai dengan asas pemisahan horizontal yang dianut hukum tanah nasional yang didasarkan pada hukum adat.⁷

Namun dalam kenyataan di atas tanah yang bersangkutan sering terdapat benda berupa bangunan, tanaman maupun hasil karya lain yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Benda-benda tersebut dalam praktiknya juga diterima sebagai jaminan kredit bersama-sama dengan tanah yang bersangkutan, bahkan tidak ada pemberian hak tanggungan yang hanya mengenai tanah saja, sedangkan di atas tanah tersebut ada bangunannya. Dalam Pasal 4 ayat (4) dan (5) UUHT memberikan penegasan bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dimungkinkan meliputi juga benda-benda tersebut, seperti yang sudah dilakukan dan dibenarkan dalam praktik selama ini. Untuk tetap berdasarkan pada asas pemisahan horizontal, pembebanan atas bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut harus secara tegas dinyatakan dalam akta pembebanan Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan.⁸

Dalam UUHT selain Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftarkan dan dapat dipindah tangankan, maka Hak Pakai atas tanah negara dimungkinkan untuk dijadikan obyek Hak Tanggungan, dengan ketentuan Hak Pakai atas Tanah Negara tersebut wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.

Hak atas tanah yang dapat dijadikan sebagai obyek Hak Tanggungan harus memenuhi 2 unsur pokok, yaitu:

1. Hak atas tanah tersebut sesuai ketentuan yang berlaku, wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk memenuhi asas publisitas.
2. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindah tangankan.

⁷Sudaryanto W.. "Pokok-pokok Kebijakan Pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan", Seminar Nasional UUHT tanggal 10 April 1990, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta, hal. 10.

⁸Ibid., hal. 5.

Dalam UUPA hak-hak yang sudah jelas memenuhi kedua syarat tersebut diatas adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan. Oleh karena itu, ketiga jenis hak itu ditunjuk dalam Pasal 25,33 dan 39 UUPA sebagai hak-hak yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Sehubungan dengan itu yang disebut dalam Pasal 51 UUPA juga hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan.⁹ Hal ini tidaklah berarti bahwa yang dapat dibebani Hak Tanggungan untuk selanjutnya terbatas pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan saja.

Hak Pakai dalam UUPA tidak ditunjuk secara khusus sebagai obyek Hak Tanggungan karena tidak semua Hak Pakai memenuhi kedua syarat diatas. Sebagaimana diketahui dalam Pasal 41 UUPA, hak pakai dirumuskan sebagai berikut:

“hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan – ketentuan Undang-Undang ini”.

Dalam praktek ada hak pakai yang diberikan pada instansi-instansi pemerintah untuk digunakan sendiri kepada badan-badan keagamaan dan sosial untuk digunakan sendiri untuk peribadatan dan sosial, kepada negara-negara asing untuk gedung kedutaan dan rumah duta, yang berlaku selama tanahnya digunakan untuk itu. Hak pakai yang demikian tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain, kalau tidak lagi diperlukan tanahnya harus dikembalikan kepada negara. Selain itu ada hak pakai yang diberikan kepada badan-badan hukum dan perorangan untuk berbagai keperluan, dengan jangka waktu tertentu dan dapat dipindah tangankan. Semua hak pakai tersebut semula tidak ada yang termasuk hak yang didaftar. Kiranya dapat dimengerti

⁹*Ibid.*, Pasal 4 ayat (1).

bahwa hak pakai dalam pengertian yang beraneka ragam tersebut tidak disebut oleh UUPA sebagai hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan.¹⁰

Penggunaan Hak Pakai sebagai Jaminan Kredit dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara (PP No.40/1996), lebih diperluas lagi yaitu Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan dimungkinkan untuk dibebani Hak Tanggungan (Pasal 53 ayat (1) PP No.40/1996).

Selain tanah-tanah yang sudah bersertipikat, tanah-tanah yang belum bersertipikat juga dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Kemungkinan itu dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit. Hal ini bertujuan selain untuk menampung kepentingan para pihak yang memerlukan uang yang kebanyakan adalah golongan ekonomi lemah, juga memenuhi ketentuan Pasal 8 UU No.10 Tahun 1984 bahwa tanah-tanah yang bukti kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk pajak dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan.

4. Sifat Dan Ciri-Ciri Hak Tanggungan

Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi dimana Hak Tanggungan tersebut akan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian dari padanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan itu melainkan Hak Tanggungan tersebut akan tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dibayar.

¹⁰A.P.lindungan, *Komentar Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UU No.4 Tahun 1996 Tanggal 9 April 1996/Lembar Negara No.42) dan Sejarah Terbentuknya*, Cet. I, (Medan: Mandar Maju, 1996), hal. 43.

Mengenai sifat tidak dapat dibagi ini terdapat pengecualian apabila pada Akta Pemberian Hak Tanggungan diperjanjikan lain, yang berarti dalam hal ini Hak Tanggungan tersebut dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan tersebut terdapat janji bahwa pelunasan utang yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan di bebaskan dari pembebanan Hak Tanggungan tersebut maka Hak Tanggungan tersebut hanya akan membebani sisa obyek Hak Tanggungan guna menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Hak Tanggungan bersifat Accesoar dimana pemberian jaminan berupa Hak Tanggungan ini merupakan suatu perjanjian yang tidak berdiri sendiri melainkan merupakan suatu perjanjian yang mengikuti perjanjian lain yang merupakan perjanjian pokoknya yang biasanya berupa suatu perjanjian yang menimbulkan suatu hubungan Utang Piutang. Dengan demikian suatu jaminan sangat tergantung dari keberadaan dan berakhirnya perjanjian pokoknya.

Hak Tanggungan sebagai suatu lembaga jaminan atas tanah mempunyai ciri-ciri yang antara lain:

1. memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan tersebut (*Droit de preference*).
2. mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek Hak Tanggungan tersebut berada (*Droit de suite*).
3. memenuhi azas spesialisitas dan azas publisitas dimana azas spesialisitas dari Hak Tanggungan ini wajib dicantumkan termuat di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yaitu sebagai berikut:
 - a. nama dan identitas para pihak
 - b. domisili para pihak
 - c. utang yang dijamin dan jumlahnya

- d. nilai tanggungan
- e. uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan

Mengenai pemenuhan azas publisitas dari Hak Tanggungan ini dilakukan dengan adanya kewajiban untuk mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut Kantor Pertanahan setempat sehingga mengikat terhadap pihak ketiga.

4. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya

- a. Pemegang Hak Tanggungan tersebut bisa menjual obyek yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut atas kekuasaan sendiri apabila debitur cidera janji
- b. Obyek Hak Tanggungan tersebut bisa dijual dibawah tangan atas kesepakatan Pemberi dan pemegang Hak Tanggungan jika dengan demikian akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak dengan persyaratan tercantum dalam pasal 20 ayat (3) UUHT

Penggunaan lembaga Parate Eksekusi yang diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBG.

5. Pemberi Dan Pemegang Hak Tanggungan

Para pihak dalam Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan /Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Mengenai pemberi Hak Tanggungan ini J. Satrio menyatakan bahwa yang dimaksud sebagai pemberi Hak Tanggungan tersebut adalah pemilik tanah yang

dibebani dengan Hak Tanggungan sampai sejumlah uang tertentu sesuai dengan kesepakatannya dalam menjamin suatu perikatan utang.¹¹

Secara prinsip pembebanan Hak Tanggungan atas hak atas tanah harus dilakukan oleh pihak yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan karena Hak Tanggungan tersebut baru lahir pada saat didaftarkan, sehingga kewenangan tersebut harus ada pada pemberi Hak Tanggungan terhadap objek Hak Tanggungan tersebut pada saat didaftarkannya Hak Tanggungan tersebut.

Sedangkan pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang atau kreditur yang pada umumnya berupa lembaga keuangan. Dalam praktik badan hukumlah yang lebih banyak meng-

6. Titel Eksekutorial Hak Tanggungan.

Pada sertipikat Hak Tanggungannya dicantumkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, yang dengan adanya irah-irah tersebut maka Hak Tanggungan ini memberikan kepada kreditur jaminan bahwa terhadap jaminan tersebut akan mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya dalam hal debitur cidera janji, dan juga sertipikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah.

Hal ini tetap dipertahankan agar mengenai eksekusi hipotik yang dilaksanakan berdasar Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBG dapat juga berlaku terhadap

¹¹J. Satrio. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku I, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997), hal.245.

eksekusi dari Hak Tanggungan tersebut selama belum ada peraturan perundangan lain yang mengaturnya.

7. Penyelesaian Objek Jaminan Yang Dibebankan Hak Tanggungan

Dalam praktik, Hak Tanggungan merupakan suatu hak yang diberikan oleh debitur kepada kreditur guna menjamin utangnya; apabila debitur cidera janji maka kreditur tersebut berhak untuk melakukan tindakan-tindakan yang diberikan oleh Undang-undang kepadanya yaitu berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan :

1. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagai mana dimaksud dalam Pasal 6 atau ;
 - b. titel Eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagai mana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 2.

Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari kreditur-kreditur lainnya.

2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan penjualan objek Hak Tanggungan dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang dapat menguntungkan semua pihak.
3. Pelaksanaan penjualan sebagai mana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilaksanakan setelah lewat waktu 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),(2) dan ayat (3) batal demi hukum.
5. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagai mana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindari dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Dari ketentuan pasal tersebut diatas, maka bagi kreditur pemegang Hak tanggungan dapat menggunakan tiga cara penyelesaian pelunasan terhadap piutangnya tersebut :

1. Melalui Parate Eksekusi menurut Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.
2. Melalui Titel Eksekutorial dari sertipikat Hak Tanggungan.
3. Melalui penjualan dibawah tangan.

Penulis akan memberikan uraian singkat dari ketiga macam penyelesaian tersebut :

1. Melalui Parate Eksekusi.

Parate Eksekusi merupakan suatu cara dalam mengeksekusi barang jaminan tanpa melalui proses peradilan. Parate Eksekusi sebagai mana diatur dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan ini memberikan kewenangan kepada atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari 1 (satu) Hak Tanggungan untuk menjual objek yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan

mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dalam hal debitur cidera janji, dalam hal ini pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama tersebut tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi Hak Tanggungan dan juga tidak diperlukannya lagi penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri untuk melakukan eksekusi tersebut hanya dengan mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara setempat untuk melaksanakan pelelangan umum dalam rangka eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan tersebut.

Kewenangan yang dimiliki Pemberi Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama ini merupakan kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang yang oleh Kepala Kantor Lelang Negara harus dihormati dan dipatuhi olehnya. Lembaga Parate eksekusi ini sangat memudahkan kreditur dalam rangka mengeksekusi objek Hak Tanggungan tanpa melalui prosedur beracara di pengadilan yang memerlukan waktu yang panjang dan hasilnya tidak pasti.

2. Melalui Titel Eksekutorial dari Sertipikat Hak Tanggungan

Mengenai eksekusi berdasarkan Titel Eksekutorial ini pada Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya dengan memperhatikan ketentuan Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan maka peraturan mengenai eksekusi hipotik ada pada mulai berlakunya UUHT pula terhadap eksekusi objek Hak Tanggungan ini.

Ketentuan yang dimaksud oleh peraturan tersebut mengenai eksekusi hipotik adalah ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 HIR yang menyebutkan;

Surat grosse daripada akta hipotik dan surat utang Yang dibuat dihadapan notaries di Indonesia. dan yang kepalanya memakai perkataan “demi keadilan berdasarkan ke-Tuhanan Yang Maha Esa”, Berkekuatan sama dengan putusan

hakim. Jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai maka perihal menjalankannya dilakukan dengan perintah dan dibawah pimpinan ketua pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya orang yang berutang itu diam atau memilih kedudukannya, yakni secara yang dinyatakan dalam pasal di atas ini dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksa badan hanya boleh dilakukan setelah diizinkan dengan keputusan hakim. Jika hal putusan hakim itu harus dijalankan sama sekali atau sebagian, diluar daerah hukum pengadilan negeri, yang ketuanya menyuruh melakukan itu, maka diturutlah peraturan pada Pasal 195 ayat (2) dan berikutnya.

Dari ketentuan diatas terlihat bahwa grosse akta hipotik dan grosse akta Pengakuan Hutang yang bertitel “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Terdapat beberapa tahapan untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial sebagai mana diatur dalam Pasal 224 HIR tersebut yaitu :

A. Tahap Permohonan

Kreditur mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri dimana objek jaminan tersebut berada atau Pengadilan Negeri yang dalam perjanjian ditetapkan sebagai domisili hukum.

B. Tahap *Aanmaning* (Pasal 196 HIR)

Pengadilan akan memanggil/menegur (*aanmaning*)debitur sebanyak dua kali dengan tenggang waktu delapan hari untuk tiap-tiap *aanmaning* yang diterima. Kemudian Pengadilan akan menetapkan Berita Acara *aanmaningnya*.

Debitur mempunyai 3 (tiga) sikap terhadap *aanmaning* tersebut :

- a. Tidak memperdulikan *aanmaning* tersebut, dalam hal demikian prosedur dapat dilanjutkan.

- b. Mengakui utang dan besar jumlah utangnya; dalam hal demikian kreditur dapat langsung meminta pembayaran seluruh jumlah utang atau meminta kerja sama debitur untuk menjual objek jaminan guna melunasi seluruh jumlah utangnya.
- c. Debitur mengajukan bantahan yang dapat mengenai jumlah utangnya yang tidak sesuai dengan catatan debitur atau mengenai objek jaminannya.

C. Tahap Penyitaan (Pasal 197 HIR)

- a. Permohonan sita diajukan oleh kreditur atas objek jaminan akan yang dilelang.
- b. Pengadilan mengeluarkan penetapan yang kemudian dilanjutkan dengan proses penyitaan oleh petugas pengadilan yang dibuktikan dengan Berita Acara Penyitaan, yang dalam hal ini bila tidak ada tanggapan/bantahan dari debitur maka proses akan dilanjutkan.

D. Tahap Pelelangan/Penjualan dimuka umum (Pasal 200 HIR)

1. Kreditur mengajukan permohonan lelang kepada Pengadilan Negeri.
2. Pengadilan akan membuat penetapan lelang dan akan menetapkan waktu lelang setelah berkonsultasi dengan Kantor Lelang.
3. Pengumuman lelang disurat kabar dilaksanakan dua kali dengan tenggang waktu satu bulan diantaranya.
4. Penentuan plafond harga (harga minimal) oleh pihak kreditur.
5. Acara lelang dilaksanakan di Pengadilan Negeri setempat yang harus dihadiri sekurang-kurangnya oleh dua orang pembeli atau pihak, apabila tidak ada peminat, maka lelang akan ditunda kurang lebih satu bulan

dan harus didahului dengan pemasangan iklan sebanyak satu kali, yang setelah lelang dilaksanakan maka akan dibuatkan risalah lelang.

6. Dibuatkan Berita Acara penyerahan hasil lelang.

Eksekusi Hak Tanggungan melalui titel eksekutorial ini memberikan kemudahan kepada kreditur karena dengan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang dipersamakan dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, hanya membutuhkan penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri saja untuk melakukan eksekusinya.

3 .Melalui Penjualan Dibawah Tangan.

Eksekusi objek Hak Tanggungan yang ketiga yang diberikan oleh Undang-undang Hak Tanggungan kepada kreditur pemegang Hak tanggungan adalah dengan melakukan penjualan terhadap objek jaminan tersebut melalui penjualan dibawah tangan jika diperkirakan dengan hal tersebut akan diperoleh harga yang lebih tinggi dari pada jika dijual melalui pelelangan umum sepanjang mengenai hal tersebut telah disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak tanggungan. Penjualan objek Hak Tanggungan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Pelaksanaan penjualan dibawah tangan dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberi tahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- b. Diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar didaerah yang bersangkutan dan/atau media masa setempat serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Syarat-syarat tersebut diatas dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan dengan objek Hak Tanggungan tersebut yang dalam hal ini pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga dan para kreditur lain dari pemberi Hak Tanggungan tersebut.

Pada penyelesaian kredit macet yang banyak terjadi dewasa ini maka jika mengacu pada ketentuan tersebut diatas kreditur tentu tidak akan mengalami hambatan dalam memperoleh kembali pelunasan atas piutangnya yang dijamin dengan Hak Tanggungan, karena kepada kreditur tersebut oleh ketentuan perundang-undangan tersebut diberikan tiga jenis pelaksanaan eksekusi yang bisa dilakukan pihak kreditur terhadap objek jaminan atas piutangnya. Namun pada kenyataannya dalam pelaksanaannya ketiga jenis eksekusi yang bisa dilakukan tersebut menjadi rancu karena tidak atau belum cukupnya aturan yang jelas mengenai tata cara pelaksanaan dari eksekusi tersebut yang masih menggunakan ketentuan mengenai hipotik yang dalam praktik pelaksanaannya akan memerlukan waktu yang lama dan kurang terjamin kepastiannya.

Selain itu juga banyak hal upaya dapat dipergunakan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai dalih dalam proses eksekusi tersebut yang dapat menggagalkan eksekusi terhadap Hak Tanggungan itu yang keseluruhannya bersumber dari Undang-undang Hak Tanggungan itu sendiri yang mengatur tentang suatu hal tetapi memberikan aturan terhadap hal tersebut pada ketentuan yang lain yang berbeda sehingga tidak terdapat kesamaan pandangan untuk hal yang diatur tersebut.

8. Permasalahan Eksekusi Objek Hak Tanggungan Dalam Praktik

Dalam praktik, penyelesaian suatu eksekusi Hak Tanggungan itu tidak mudah dilaksanakan, umumnya eksekusi dilaksanakan berdasarkan grosse akta dan surat

Pengakuan Hutang yang dibuat oleh notaris. Jika terjadi perlawanan/verzet dari debitur dan/atau pihak ketiga penyelesaiannya dilakukan oleh Pengadilan Negeri. Tapi sering timbul permasalahan yang dapat mengakibatkan terhambatnya penyelesaian eksekusi objek jaminan antara lain :

a. Lamanya waktu penyelesaian

Persoalan waktu dapat dikatakan sudah menjadi hal yang umum dalam penyelesaian eksekusi objek Hak Tanggungan. Adapun hambatan-hambatan mengenai lamanya waktu proses penyelesaian eksekusi objek Hak Tanggungan dapat disebabkan oleh pihak-pihak yang tersangkut dalam eksekusi ini, sebagai berikut :

I. Hambatan dari pihak kreditur :

- a. Membuat plafond harga lelang terlalu rendah sehingga ditolak oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- b. Tidak menyiapkan pembeli;
- c. Tidak menyiapkan harga lelang;
- d. Berdamai dengan debitur sebelum lelang.

II. Hambatan dari pihak pengadilan :

- a. Penundaan oleh Ketua Pengadilan Negeri dengan alasan plafond tidak tercapai, debitur memohon ditunda dan/atau ada bantahan (gugatan) dari pihak ketiga;
- b. Ada surat dari Ketua Pengadilan Tinggi;
- c. Ada surat atau intervensi dari Mahkamah Agung Republik Indonesia (MAKI).

III. Hambatan dari pihak debitur :

- a. Adanya gugat menggugat; bantah membantah;
- b. Minta fatwa kepada Pengadilan Tinggi atau MARI;
- c. Menghalang-halangi lelang dengan mengajukan pembeli-pembeli fiktif.

b. Masalah yang timbul dalam pelelangan

Pada saat pelelangan sering timbul permasalahan sebagai berikut :

1. Barang sulit dijual karena kurang peminat;
2. Adanya efek psikologis, takut ada masalah untuk membeli barang-barang yang dilelang untuk daerah-daerah tertentu;
3. Adanya permohonan penangguhan lelang karena ada gugatan dari debitur yang beritikad tidak baik melalui Pengadilan Negeri;
4. Harga barang yang dilelang terlalu tinggi;
5. Sulit menentukan harga limit;
6. Apabila objek jaminan yang dilelang masih ada penghuninya.

c. Timbulnya Perlawanan/*Verzet*

Dalam rangka eksekusi objek Hak Tanggungan dapat timbul persoalan apabila ada perlawanan/*verzet* dari pihak debitur terhadap utangnya. Dalam mengajukan perlawanan/*verzet* ini debitur dapat menggunakan berbagai alasan sebagai berikut :

1. Debitur menyangkal bahwa ia telah melalaikan kewajibannya terhadap kreditur dan menyatakan bahwa kreditur belum waktunya mengeksekusi agunannya.

2. Debitur tidak mengakui jumlah utang yang meliputi segala biaya yang telah dikeluarkan oleh kreditur terlebih dahulu bagi kepentingan proses pembebanan Hak Tanggungan.

Berdasarkan hasil penelitian penulis, timbulnya *verzet* ini adalah hal yang paling ditakuti terjadi oleh pihak kreditur khususnya kalangan perbankan karena dengan adanya *verzet* berarti eksekusi objek Hak Tanggungan akan ditangguhkan sampai tercapainya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap. Dan itu berarti kreditur pemegang Hak Tanggungan harus menunggu lebih lama lagi, mengingat proses perkara yang panjang, yaitu masih terdapatnya kemungkinan bagi pihak yang dikalahkan dalam putusan untuk mengajukan proses banding dan kemudian kasasi. Selain memerlukan waktu yang lama dengan timbulnya *verzet* ini maka berarti akan timbul biaya-biaya baru bagi keperluan penyelesaian perkara terhadap kreditur.

Kerugian yang utama dari pihak bank yang dalam hal ini berkedudukan sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan adalah dengan ditangguhkannya eksekusi objek Hak Tanggungan tersebut berarti bank tidak dapat segera memperoleh pelunasan kembali piutangnya. Seperti telah diketahui, fungsi bank sebagai lembaga keuangan dengan terhambatnya pengembalian piutang akan menimbulkan kerugian karena perputaran uangnya menjadi terhambat, padahal seharusnya uang tersebut dapat disalurkan kepada debitur lain.

Kadang-kadang perlawanan/*verzet* ini sengaja diajukan oleh debitur yang beritikad tidak baik dengan maksud untuk menghambat pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan sehingga melihat kenyataan tersebut perlu dipikirkan suatu upaya dari berbagai pihak yang dapat mengatasi persoalan ini.

C. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai dasar Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan

1. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atas obyek yang dijadikan jaminan. Hanya apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan kehadirannya untuk memberikan Hak Tanggungan dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungannya dapat dikuasakan kepada pihak lain.

Pemberian kuasa tersebut wajib dilakukan dihadapan seorang notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan suatu akta otentik yang disebut Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Bentuk dan isi SKMHT ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) nomor 3 tahun 1996. Formulir disediakan oleh BPN melalui kantor-kantor Pos, Pasal 15 ayat (1)). SKMHT dibuat oleh notaris atau PPAT yang bersangkutan dalam dua ganda, semuanya asli (*in originali*) ditandatangani oleh pemberi kuasa, penerima kuasa, dua orang saksi dan notaris atau PPAT yang membuatnya. Selebar disimpan di kantor notaris atau PPAT yang bersangkutan dan lembar lainnya diberikan kepada penerima kuasa untuk keperluan pemberian Hak Tanggungan dan pembuat Akta Pemberian Hak Tanggungan-nya. PPAT wajib menolak membuat APHT berdasarkan surat kuasa yang bukan SKMHT *in originali*, yang formulirnya disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional dan bentuk serta isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri.

Pembuatan APHT oleh PPAT atas dasar surat kuasa yang bukan SKMHT *in originali*, yang formulirnya disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional dan

bentuk serta isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri, merupakan cacat hukum dalam proses pembebanan Hak Tanggungan. Biarpun telah dilaksanakan pendaftarannya, keabsahan Hak Tanggungan yang bersangkutan tetap terbuka kemungkinannya untuk digugat oleh pihak-pihak yang dirugikan. Kreditor yang dirugikan dapat menuntut kerugian pada PPAT atau notaris yang bersangkutan.

Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan diberikan kepada Kepala Kantor Pertanahan tidak berwenang, bahkan dilarang meninjau keabsahan APHT yang didasarkan atas surat kuasa yang dimaksudkan. Maka para Kepala Kantor Pertanahan tidak dapat ikut digugat untuk mengganti kerugian yang diderita kreditor yang bersangkutan.

PPAT hanya berwenang membuat SKMHT mengenai obyek Hak Tanggungan yang terletak diwilayah daerah kerjanya. Sebaliknya pembatasan itu tidak berlaku terhadap notaris dalam pembuatan SKMHT.

Ditujukan PPAT sebagai Pejabat yang juga bertugas membuat SKMHT adalah dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan. Berbeda dengan umumnya para notaris, PPAT keberadaannya sampai wilayah kecamatan.

Larangan Dan Persyaratan Pembuatan SKMHT

Pemberian kuasa harus dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, sedang akta pemberian kuasanya harus dibuat oleh notaris atau PPAT dalam bentuk SKMHT yang formulirnya disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Selain itu bagi sahnya SKMHT ada larangan dan persyaratan yang disebutkan dalam Pasal 15 ayat (1) :

1. Dilarang SKMHT memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan.
2. Dilarang memuat kuasa substitusi. Substitusi adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan, sehingga ada penerima kuasa baru. Bukan substitusi, karena tidak terjadi penggantian penerima kuasa, apabila penerima kuasa menugaskan pihak lain untuk atas namanya melaksanakan kuasa itu.
3. Wajib mencatumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang, nama serta identitas krediturnya, nama serta identitas debitur, apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Apabila persyaratan tersebut tidak dipenuhi atau dilanggar larangan-larangan diatas, SKMHT yang bersangkutan menjadi batal demi hukum, demikian ditegaskan dalam Penjelasan pasal tersebut. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat APHT, apabila kuasa tidak diberikan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak dipenuhi ketentuan diatas.

Kuasa untuk memberikan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, juga jika pemberi Hak Tanggungan meninggal dunia; kecuali kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.

Mengenai batas waktu penggunaan SKMHT ditentukan dalam pasal 15 ayat (3) dan (4). Jika yang dijadikan obyek Hak Tanggungan hak atas tanah yang sudah didaftar, dalam waktu selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan, wajib diikuti dengan pembuatan APHT yang bersangkutan, namun jika obyek Hak Tanggungan sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan maka masa berlakunya Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan

(SKMHT) itu adalah 3 (tiga) bulan. Apabila yang dijadikan jaminan hak atas tanah yang belum didaftar, jangka waktu penggunaan SKMHT-nya dibatasi tiga bulan. Jangka waktu tiga bulan tersebut dimaksudkan untuk menyelesaikan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Penyelesaian pendaftaran mengenai Hak Milik bekas hak milik adat, dilakukan sesudah dibuat APHT-nya. Maka pada waktu dibuat APHT Hak Milik bekas hak milik adat tersebut belum perlu bersertipikat.

3. Analisis Terhadap Objek Hak Tanggungan Dalam Kasus Utang

Piutang

Pada dasarnya Hak Tanggungan merupakan suatu lembaga jaminan yang mempunyai fungsi melindungi hak-hak dari pihak kreditur apabila debitur cidera janji. Dari definisi mengenai Hak Tanggungan yang di kemukakan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Kreditur tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut. Mengenai apa yang dimaksudkan dengan pengertian “kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain” tidak dijelaskan dalam penjelasan dari Pasal 1 tersebut, tetapi dapat ditemukan di dalam angka 4 Penjelasan Umum Undang-undang Hak Tanggungan tersebut. Dijelaskan dalam Penjelasan Umum Undang-undang Hak Tanggungan itu bahwa yang dimaksudkan dengan “memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain” ialah:

“bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku”.

Ketentuan angka 4 Penjelasan Umum Undang-undang Hak Tanggungan ini merupakan materialisasi dari asas yang disebut “*droit de preference*”. Asas atau sifat Hak Tanggungan ini memberikan kepastian hak memperoleh pelunasan atas piutangnya mendahului kreditor-kreditor yang lain.

Dalam Pasal 7 Undang-undang Hak Tanggungan menetapkan asas, bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Dengan demikian, Hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek Hak tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh karena sebab apapun juga. Berdasarkan asas ini, pemegang Hak Tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda itu berpindah. Ketentuan Pasal 7 Undang-undang Hak tanggungan ini merupakan materialisasi dari asas yang disebut “*droit de suite*”. Asas atau sifat Hak Tanggungan yang demikianlah yang memberikan kepastian kepada kreditor mengenai haknya untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan atas tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan itu bila debitor cidera janji, sekalipun tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek jaminan itu telah beralih dengan cara apapun kepada pihak ketiga.

Dari ketentuan tersebut, dapat terlihat bahwa kreditor sebagai Pemegang Hak Tanggungan memiliki hak atas pengembalian piutangnya yang dilindungi oleh Undang-undang. Ketangn siapapun dan dengan cara apapun objek jaminan Hak Tanggungan tersebut beralih, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melaksanakan haknya atas pengembalian piutangnya yang telah diberikan kepada

debitur dengan cara menjual melalui pelelangan umum objek yang dijadikan jaminan tersebut.

Mengenai adanya perkara utang piutang antara PT. SWAKARSA BINASEJAHTERA (debitur) dengan kreditur PT. BANK ARTAMEDIA yang melibatkan tanah yang dijadikan sebagai obyek Hak Tanggungan kepada bank tersebut yang merupakan milik Nyonya JUDITH SOERYADJAYA sebagai obyek sengketa sebagai mana dikemukakan dalam Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 1401 K/Pdt/2003, dimana duduk perkaranya adalah sebagai berikut :

- a. Nyonya JUDITH SOERYADJAYA merupakan pemilik yang sah dari sebidang tanah Hak Milik Nomor 198/Gondangdia, seluas 682 M2, berikut sebuah bangunan rumah tinggai yang berdiri di atasnya, setempat dikenal dengan jalan Suwiryo Nomor 49 Menteng, Jakarta Pusat;
- b. Bahwa tanah dan bangunan milik Nyonya JUDITH SOERYADJAYA tersebut oleh PT. SWAKARSA BINASEJAHTERA dijadikan sebagai jaminan atas hutangnya pada PT. BANK ARTHAMEDIA berdasarkan Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan tertanggal 12 Maret 1999 serta Akta Kuasa No. 18 tertanggal 23 Maret 1999 dan Akta Perjanjian Nomor 16 tanggal 23 Maret 1999 yang dibuat dihadapan TAHIR KAMILI, SH, Notaris di Jakarta;
- c. Bahwa obyek yang diperkarakan sejak tanggal 13 Juni 1997 telah menjadi Jaminan Hutang PT. SWAKARSA BINASEJAHTERA dan telah dibebani Hak Tanggungan oleh PT. BANK ARTHAMEDIA, maka sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 dan Undang-Undang Perbankan Nomor 7 tahun 1992, maka pemilik jaminan telah mengetahui konsekwensinya jika debitur macet dalam pembayaran utangnya maka Kreditur diberi hak prioritas untuk mendapat haknya dari

penjualan jaminan tersebut. Akan tetapi berdasarkan keinginan dan permohonan pemilik jaminan dan debitur agar jaminan tersebut tidak dilelang dulu, hal tersebut dikabulkan oleh Kreditur, maka ditanda tanganilah akta Nomor 16 tanggal 23 Maret 1999, perjanjian mana diperkenankan oleh Bank Indonesia berdasarkan Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/Kep/Dir tanggal 12 Nopember 1998;

- d. Bahwa pemilik jaminan dan debitur nyatanya mengingkari akta Perjanjian nomor 16 dan akta Kuasa Menjual Nomor 18 yang telah diberikan kepada kreditur, hal ini sangat merugikan kreditur dan masyarakat pemilik dana yang mempercayakan uangnya kepada kreditur untuk dikelola;
- e. Dari uraian-uraian diatas ternyata pemilik jaminan dan Debitur tidak menghargai dan peduli dengan kesepakatan-kesepakatan/perjanjian-perjanjian yang dibuat dengan kreditur, karenanya terbukti pemilik jaminan dan debitur telah melanggar Pasal 1338 KUH Perdata dengan tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan/disepakati;
- f. Bahwa menurut hemat penulis, seyogyanya tidak mengurangi hak kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan upaya pengembalian piutangnya dengan melakukan penjualan tanah yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam perundang-undangan, berdasarkan hal sebagai berikut:

1. Bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan (*droit de preference*), artinya PT. BANK ARTAMEDIA, selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan memiliki kedudukan yang diutamakan terhadap kreditur-kreditur lain.

2. Bahwa Hak Tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek Hak Tanggungan itu berada (*droit de suite*), artinya PT. BANK ARTAMEDIA, selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya ketangan siapapun tanah yang dijadikan objek jaminan Hak Tanggungan itu berpindah.
3. Bahwa diatas objek Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh Pengadilan. Menurut hemat penulis, peletakkan sita jaminan terhadap tanah yang sedang dijadikan jaminan bertentangan dengan tujuan dari Hak Tanggungan itu sendiri, yaitu memberikan jaminan yang kuat bagi kreditur yang menjadi pemegang Hak Tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditur-kreditur lain. Bila terhadap Hak tanggungan itu dimungkinkan sita jaminan oleh pengadilan, berarti meniadakan kedudukan yang diutamakan dari kreditur pemegang Hak Tanggungan, artinya sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atas permintaan pihak ketiga terhadap tanah yang menjadi objek Hak tanggungan pada telah dibebani Hak Tanggungan tidak tepat.

Dari ketiga hal tersebut, dapat terlihat bahwa dengan adanya perkara utang piutang menyangkut tanah yang menjadi objek jaminan Hak Tanggungan, tidak dapat mengakibatkan hak kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan menjadi gugur, karena kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan memiliki hak istimewa yang dilindungi Undang-undang. PT. BANK ARTAMEDIA selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi berdasarkan “Sertipikat Hak Tanggungan” yang memiliki *executorial title* seperti halnya putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam hal ini pihak PT. BANK ARTAMEDIA selaku pemegang Hak tanggungan mempunyai hak

privilege/hak didahulukan atas pembayaran tagihannya dari kreditur-kreditur dan/atau pihak-pihak lain.

Sehubungan dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menyatakan bahwa Akta Penyerahan Jaminan dan akta Kuasa sepanjang mengenai tanah SERTIPIKAT Hak Milik Nomor 198/Gondangdia, berikut bangunan rumah tinggal di atasnya yang terletak di jalan Suwiryono No. 49 Menteng, Jakarta Pusat adalah tidak mempunyai kekuatan hukum tetap, apabila dikaitkan dengan Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah Pasal 15 dan juga telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum angka 7 pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT, diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan untuk itu tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, apabila Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak tanggungan atau tidak memenuhi syarat termaksud diatas, maka putusan Hakim Jakarta Pusat tersebut adalah tepat karena hanya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan lah yang dapat dipakai sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Pembatalan Akta Kuasa dan akta Penyerahan Jaminan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut seyogyanya Akta Pemberian Hak Tanggungan dinyatakan batal pula, karena apabila kita telaah sebagai dasar pembuatan APHT telah dinyatakan batal maka Pembebanan Hak Tanggungan atas Tanah sertipikat Hak Milik nomor 198/Gondangdia milik Nyonya JUDITH SOERYADJAYA harus juga dinyatakan batal yang artinya bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah tersebut tidak pernah ada atau batal demi hukum, namun karena dalam hal ini PT BANK ARTAMEDIA (kreditur) telah memberikan kredit kepada Debitur dengan Jaminan berupa tanah bersertipikat tersebut maka kreditur tetap harus mendapatkan pengembalian kredit oleh debitur.

BAB III

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisa terhadap pokok permasalahan yang penulis teliti serta dengan mengacu kepada metode penelitian yang digunakan, maka penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Perlindungan hukum bagi pihak kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan terhadap putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1401 K/Pdt/2003 yaitu sebagai berikut :

- Dengan telah disahkan dan diundangkannya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah telah tercipta unifikasi Hukum Tanah Nasional dan terwujudnya tujuan UUPA yaitu memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah termasuk hak jaminan atas tanah, hal ini tercermin dari asas-asas Hak Tanggungan antara lain :

- a). Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegang haknya terhadap kreditur-kreditur lain, sebagai mana ternyata dalam Pasal 1 angka(1) juncto Angka 4 Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan.
- b). Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan). Dengan demikian Hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek Hak Tanggungan telah beralih kepada pihak lain karena sebab apapun juga. Berdasarkan asas ini pemegang Hak Tanggungan selalu dapat melaksanakan haknya kedalam tangan siapapun benda itu berpindah dan pemegang Hak Tanggungan dapat mempertahankan haknya terhadap siapapun.
- c). Hak Tanggungan wajib memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas; mengenai asas spesialisitas dari Hak Tanggungan baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin termuat di dalam akta Pembebanan Hak Tanggungan yang harus menyebutkan identitas dan domisili para pihak, jumlah utang yang dijamin, nilai tanggungan dan benda yang menjadi objek Hak Tanggungan, mengenai pemenuhan asas publisitas dari Hak Tanggungan ini dilakukan dengan adanya kewajiban untuk mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut pada Kantor Pertanahan setempat dan didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan

merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut sehingga mengikat terhadap pihak ketiga.

d). Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti. Hal ini tercermin dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pemegang Hak Tanggungan atau Pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melakukan parate eksekusi, artinya pemegang Hak Tanggungan itu tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat untuk melakukan eksekusi atas objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji.

- Dengan adanya perkara utang piutang terhadap tanah yang menjadi jaminan Hak Tanggungan, tidak dapat mengakibatkan hak kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan menjadi gugur. Hak kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dilindungi dan dijamin oleh Undang-undang dalam pemenuhan pelunasan piutangnya yang diberikan kepada debitur, karena kreditur pemegang Hak Tanggungan memiliki hak istimewa untuk melaksanakan eksekusi berdasarkan “ Sertipikat Hak Tanggungan” yang mempunyai *executorial title* seperti halnya putusan hakim yang telah

berkekuatan hukum tetap. Berdasarkan kekuasaan yang dimiliki oleh kreditur tersebut, maka kreditur dapat melakukan pejualan objek jaminan Hak Tanggungan dan mengambil pelunasan atas piutangnya dari hasil penjualan tersebut sehingga dalam hal ini pihak kreditur terhindar dari kerugian finansial.

2. Putusan Hakim yang menyatakan bahwa Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Akta Kuasa tidak mempunyai kekuatan hukum atau dinyatakan batal bila dikaitkan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1401 K/Pdt/2003 adalah sangat tepat karena dalam Undang Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah Pasal 15 dan juga telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum angka 7 pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT, diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan untuk itu. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat

Akta Pemberian Hak Tanggungan, apabila Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak tanggungan atau tidak memenuhi syarat untuk itu.

3. Upaya Perlindungan terhadap Pemegang Hak Tanggungan yaitu :

- dengan memberikan hak istimewa kepada kreditur Pemegang Hak Tanggungan dalam kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusinya dengan cara :
 - a. Pemegang Hak Tanggungan tersebut bisa menjual obyek yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan tersebut atas kekuasaan sendiri apabila debitur ingkar janji.
 - b. Obyek Hak Tanggungan Tersebut dapat dijual dibawah tanggn atas kesepakatan Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan jika demikian akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak dengan persyaratan tercantum dalam pasal 20 ayat (3) Undang Undang Hak Tanggungan.
 - c. Penggunaan lembaga Parate Eksekusi yang diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBG
- Bahwa diatas obyek Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan Sita Jaminan oleh Pengadilan, karena peletakan sita jaminan terhadap tanah yang sedang dijadikan jaminan bertentangan dengan tujuan Hak Tanggungan itu sendiri, yaitu memberikan jaminan yang kuat bagi kreditur yang menjadi pemegang Hak Tanggungan itu didahulukan dari kreditur-kreditur lain. Bila terhadap Hak

Tanggungannya itu dimungkinkan sita jaminan oleh pengadilan berarti meniadakan kedudukan yang diutamakan dari kreditur pemegang Hak Tanggungan, artinya sita Jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan adalah tidak tepat.

4. Kedudukan Hak Tanggungan dengan dinyatakan batalnya Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Akta Kuasa sebagai dasar dibuatnya Akta Pembebanan Hak Tanggungan bahwa dengan dinyatakan batalnya dasar dari pembuatan Hak Tanggungan maka Akta Pembebanan Hak Tanggungan haruslah juga dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga Akta Pembebanan Hak Tanggungan dianggap tidak pernah ada.

B. SARAN-SARAN

1. Bahwa dalam perkara utang piutang antara debitur dengan pihak ketiga yang menjadikan objek Hak Tanggungan sebagai objek sengketa pihak Pengadilan Negeri sebagai lembaga peradilan yang wajib; berhak dan berwenang melindungi kepastian hukum dan produk perundang-undangan tidak semena-mena meletakkan sita jaminan terhadap objek jaminan, karena hal tersebut bertentangan dengan tujuan dari Hak Tanggungan itu sendiri, yaitu memberikan jaminan yang kuat bagi kreditur yang menjadi pemegang Hak Tanggungan itu dengan didahulukan dari kreditur-kreditur lain.

2. Bahwa pemegang Hak Tanggungan/pemegang Hak Tanggungan Pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dalam upaya mengambil pelunasan piutangnya bilamana debitur cidera janji, namun dalam praktik kreditur harus terlebih dahulu meminta penetapan dari pengadilan. Hal demikian menimbulkan ketidak pastian hukum bagi masyarakat khususnya perbankan. Untuk itu harus dirumuskan kerja sama yang baik antara para pihak yang terkait; dalam hal ini yaitu perbankan, Pengadilan Negeri, Kantor Pertanahan, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kantor Lelang dan Instansi terkait lainnya untuk mengoptimalkan penegakan dan pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut.
3. Pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-banar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT, diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar

permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak tanggungan atau tidak memenuhi syarat yang sudah ditetapkan untuk itu dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

4. Bahwa seharusnya PPAT menolak untuk dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan apabila hanya didasarkan pada Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan dan akta Kuasa, demikian juga Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat juga berhak untuk menolak Pendaftaran Hak Tanggungan yang demikian itu karena pemberiannya tidak sesuai dengan apa yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996.

DAFTAR PUSTAKA

I. BUKU

- Fuady, Munir. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996.
- Gautama, Sudargo. *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- Hadisoeperto, Hartono. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*. Jakarta : Liberty, 1989.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Jilid 1. Jakarta : Djambatan, 2003.
- _____. "*Konsepsi Pemikiran Tentang UUHT*". *Kumpulan Makalah Seminar Nasional UUHT*. Bandung, 27 Mei 1996
- Lindungan, A.P. *Komentar Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UU No.4 Tahun 1996 Tanggal 9 April 1996/Lembar Negara No.42) dan Sejarah Terbentuknya*. Cet. I. Medan: Mandar Maju, 1996.
- Muljadi, Kartini- Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*. Cet. 1. Jakarta : Prenada Media, 2005
- Mulyono, Teguh Pujo. *Manajemen Perkreditan Sebagai Bank Komersial*. Edisi ketiga. Yogyakarta : BPEE, 1993.
- Patrik, Purwahid. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan – Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang*. Cet. 1. Semarang : Mandar Maju, 1994.
- Poerwadarminta, W.J.S. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*
- Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 1993.

Sjahdeini, Sutan. Remy. *Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*. Bandung : Alumni, 1999.

Soekanto, Soejono dan Sri mamudji. *Penelitian Hukum Normatif : Suatu tinjauan singkat*. cet.IV. Jakarta:PT. Rajagrafindo Persada, 1995.

Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Cet. XIV Jakarta: Intermasa, 1992

Sumardjono, Maria S.W. *Prinsip Dasar dan Beberapa Isyu di seputar Undang-Undang Hak Tanggungan. Makalah disampaikan pada seminar UUHT di FHUI*. Depok. 1996.

Usman, Rachmadi. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2001.

W., Sudaryanto, *Pokok-pokok Kebijakan Undang-Undang Hak Tanggungan. Seminar Nasional UUHT tanggal 10 April 1996*. Fakultas Hukum Universitas Trisakti. Jakarta.

II. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Diterjemahkan oleh R. Subekti dan Tjitrosudibio. Cet. XXIV. Jakarta : Pradya Paramita, 1992.

Indonesia. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 tahun 1960, TLN No. 2043.

_____. *Undang-Undang tentang Perbankan*. UU No. 7 Tahun 1992.

_____. *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*. UU No. 10 Tahun 1998.

_____. *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah*. UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 tahun 1996, TLN No. 3632.

yt. Swakarsan

DAFTAR ISI 206

21

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Medan



SERTIPIKAT
(TANDA BUKTI HAK)

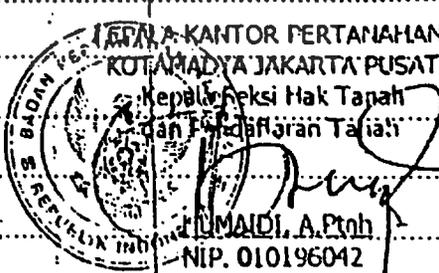
KANTOR PERTANAHAN
-KABUPATEN/KOTAMADYA

JAKARTA PUSAT.-

AF 953477

09.01.03.01.1.00198

DAFTARAN PERAKHIBAN HAK, PEMERIKSAAN DAN PELAYANAN LAIN-LAIN

Jenis perubahan	Tanggal Pengakhiran No. Daftar No. Daftar	Nama yang berhak dan menegakkan hak lain-lainnya	Panda-tangan Kepala Kantor, dan Cap Kantor
<p>HAK TANGGUNGJAWAB</p> <p>No. 1197/1997, -</p> <p>Peringkat Pertama</p> <p>Akta PPAT Blok o-</p> <p>randus I RUMAH-</p> <p>SIHANTHA. 151.30</p> <p>Kel. 1997 No. 40/</p> <p>Henteng/1997, -</p>	<p>13/1/2003</p> <p>1022/1997</p> <p>160/1997</p>	<p>1022/1997</p> <p>160/1997</p>	<p>1022/1997</p> <p>160/1997</p> <p>Kepala Kantor Pertanahan Kotabekas Jakarta Pusat,</p>  <p>NIP : 010055199</p>
<p>PORA :</p> <p>- Berdasarkan</p> <p>12A/1997 - Amg/1997</p>	<p>21-01-2003</p> <p>1100/2003</p>	<p>1100/2003</p>	<p>1100/2003</p> <p>Amg/1997</p> <p>21-05-2002</p> <p>1997 Peringkat Pertama ini hapus:</p> <p>AN. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA JAKARTA PUSAT Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah,</p>  <p>D. ROLLY AKIS, M. Eng. Sc NIP. 010 082 491</p>
<p>LELANG :</p> <p>Berdasarkan Risalah Lelang dari KANTOR PELAYANAN PIUTANG dan LELANG NEGARA (KP2LN) JAKARTA I, Nomor : 06/2002. Tanggal 11- 03-2002 /</p> <p>301 : 13476 /LIG / 2007</p>	<p>Tgl.</p> <p>No.</p> <p>No.</p>	<p>1100/2003/JP/6</p> <p>--- ISMAIL SETIAWAN --- Lahir : 07-06-1958</p>	<p>1100/2003/JP/6</p> <p>ISMAIL SETIAWAN</p> <p>07-06-1958</p> <p>KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTABEKAS JAKARTA PUSAT Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah</p>  <p>MUMADI, A.Ptoh NIP. 010196042</p>

Luas : 602 M2 (Enam ratus delapan puluh dua meter persegi) . -

Penunjukan dan penetapan batas : Batas-batas ditetapkan berdasarkan surat ukur -

No. 571/1986

URAT UKUR
AMBA SESUASI

Nomor : 119 / 1994 / 94

SEKRETARIAT DEPARTEMEN PERTANIAN

Propinsi : Daerah Istimewa Yogyakarta

Kabupaten/Kota : Kabupaten Bantul

Kecamatan : Prambanan

Desa/Kelurahan : Prambanan

Peta : Sekt. 1

Lembar : 5

EX. DKI No. 40/34

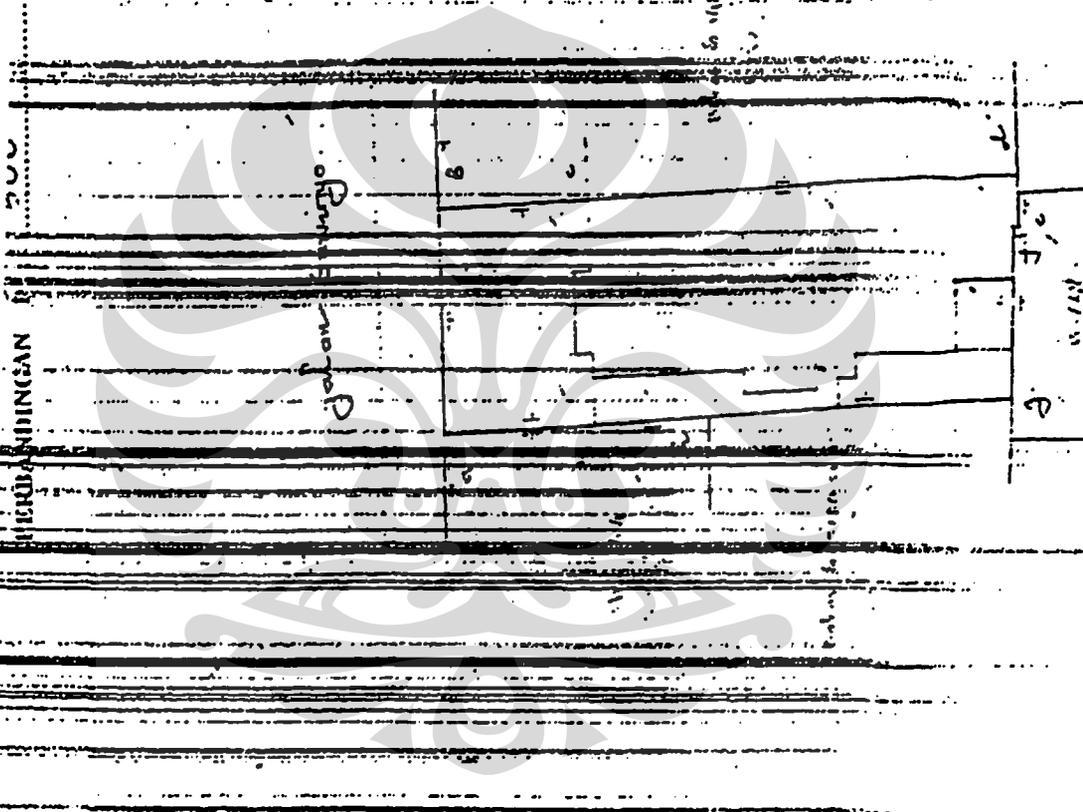
Kendaraan Tanah : Sifatnya pelengkap dan letaknya berdiri sendiri sebagai rumah batu dengan bahagian

batu/darunya

Tanda-tanda batas

Tembok-tembok a-b, b-c dan e-h yang berdiri didalam.

Tembok-tembok dua lajur a-d, f-g dan i-j yang berdiri di luar.



batas tabab ini

PENJELASAN :

ur tanggal 6-9-1996 No. 571 tidak dipergunakan lagi

Daftar Isian 302 gl.

26-9-1994

1516/82

Daftar Isian 307 gl.

26-9-1994

14078/1991

UNTUK SERTIPIKAN

Jakarta, Tgl. 30-9-1994

Jakarta, Tgl. 5-12-1994

Penala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Kotamadya

Kantor Pertanahan
Kabupaten/Kotamadya

Jakarta, Indonesia

Jakarta Pusat

[Handwritten signature]

tid

NIP

100505694

NIP

100505694

Lihat surat ukur
gambar situasi

Pembetulan
Penggabungan
Pengganti

Nomor :

/19

Nomor hak :

Dikeluarkan surat ukur/gambar situasi		Luas	Nomor hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

Sisanya diuraikan dalam surat ukur
gambar situasi

Nomor :

/19

Nomor hak :

P U T U S A N

Nomor : 137/PDT.G/2000/PN.JKT.PST

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang mengadili perkara-perkara Perdata dalam tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara : -----

NY. JUDITH SOERYADJAYA,

beralamat di Jl. Sutan Syalir No. 27 Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Alexius Tantrajaya, SH dan Danny Darmawan, SH, Advokat & Pengacara pada Kantor Advokat & Pengacara Alexius Tantrajaya, SH dan Rekan, berkantor di Gedung Graha Kencana Lt. 8, Jl. Raya Perjuangan No. 88, Kebon Jeruk Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 07 April 2000, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT ; -----

Melawan :

1. PT. SWAKARSA BINASEJAITERA,

berkantor di Jl. Teluk Betung No. 38 Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh H. Teuku Ibrahim, SH, Pengacara pada Kantor oleh H. Teuku Ibrahim, SH, & Associates, berkedudukan di Jalan Danau Datas No. 33-1 Bendungan Hilir, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 April 2000 selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I ; -----

2. PT. BANK ARTAMEDIA (BANK MEDIA),

beralamat di Menara Kadha Indonesia, Jl. H.R. Rasuna Said Blok X.5 Kav. 2-3, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Agus Purwoko Adi, Y. Herry Mulyanto, dkk, semuanya selaku karyawan PT. Bank Artamedia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 April 2000 selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II ; -----

Pengadilan Negeri tersebut ; -----

Setelah membaca surat-surat perkara ; -----

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ; -----

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 08 April 2000 yang tercatat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 10 April 2000, dibawah No. 137/PDT.G/2000/PN.JKT.PST telah mengajukan gugatan kepada para Tergugat dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah Hak Milik Nomor : 198/Gondangdia, seluas : 682 m², berikut sebuah bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya, setempat dikenal sebagai Jalan Suwiryo No. 49, Menteng, Jakarta Pusat ;
2. Bahwa atas tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut, oleh Tergugat I (selaku Debitur) telah dijadikan sebagai Jaminan atas hutangnya kepada Tergugat II (selaku Kreditor), sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan tertanggal 12 Maret 1999 serta Akta Kuasa No. 18 tertanggal 23 Maret 1999 dan Akta Perjanjian No. 16 tanggal 23 Maret 1999 yang dibuat dihadapan TAHIR KAMILI, SH, Notaris di Jakarta ;
3. Bahwa diijinkannya tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut sebagai Jaminan atas hutang Tergugat I kepada Tergugat II tersebut, adalah karena adanya Jaminan yang dibuat oleh Tergugat I dengan Tergugat II melalui kesepakatan Hak Opsi untuk mengambil kembali barang Jaminan yang diberikan Tergugat II kepada Tergugat I, sebagaimana diatur didalam Akta Perjanjian No. 16, tertanggal 23 Maret 1999 ;
4. Bahwa Hak Opsi untuk mengambil tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut, telah disepakati oleh Tergugat I dengan Tergugat II adalah selambat-lambatnya tanggal 23 Maret

2000, dengan Nilai tetap sebesar Rp. 3.350.000.000,- (tiga milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) ;

5. Bahwa oleh karena senyatanya yang menikmati fasilitas kredit yang telah diperoleh dari Tergugat II adalah Tergugat I, sedangkan barang milik Penggugat berupa sebidang tanah Hak Milik Nomor : 198/Gondangdia, seluas : 682 m², berikut sebuah bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya, selengkap dikenal sebagai Jalan Suwiryo No. 49, Menteng, Jakarta Pusat tersebut telah dijadikan sebagai Jaminan atas hutang Tergugat I, dengan demikian telah menimbulkan kekhawatiran Penggugat atas nasib barang jaminan miliknya tersebut, untuk itu sejak sebelum jatuh tempo Hak Opsi yang telah disepakati antara Tergugat I dengan Tergugat II, maka Penggugat telah berkali-kali menegur dan memerintahkan kepada Tergugat I untuk melaksanakan Hak Opsinya mengambil kembali barang Jaminan milik Penggugat tersebut dari Tergugat-II, agar dengan demikian Penggugat dapat segera menarik kembali barang Jaminan miliknya tersebut, namun ternyata teguran-teguran dari Penggugat tersebut tidak diindahkan oleh Tergugat I hingga masa hak opsi terlewati, dan bahkan Penggugat pada tanggal 5 April 2000 telah menerima tembusan surat dari Tergugat II yang ditujukan kepada Tergugat I, perihal : " Somasi untuk mengkosongkan Tanah dan Bangunan di Jl. Suwiryo No. 49, Menteng, Jakarta Pusat ", dengan demikian maka tindakan Tergugat I yang tidak melaksanakan Hak Opsi untuk mengambil kembali barang Jaminan milik Penggugat tersebut adalah merupakan Tindakan ingkar janji / Wanprestasi yang merugikan Penggugat ;
6. Bahwa demikian pula tindakan Tergugat II yang memerintahkan agar tanah dan bangunan di Jl. Suwiryo No. 49, Menteng, Jakarta Pusat. Milik Penggugat tersebut segera dikosongkan adalah keliru dan bertentangan dengan hukum, karena tanah dan bangunan dimaksud hanyalah dijadikan sebagai Jaminan hutang Tergugat I yang disertai Hak Opsi, dan bukan pengalihan Hak, untuk itu maka tindakan Tergugat II tersebut adalah merupakan tindakan ingkar janji / Wanprestasi yang merugikan Penggugat ;
7. Bahwa akibat tindakan Tergugat I yang tidak melaksanakan Hak Opsinya tersebut, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, karena Penggugat sama sekali tidak menikmati fasilitas pinjaman kredit yang diberikan oleh Tergugat II kepada Tergugat I tersebut, namun harus kehilangan harta miliknya berupa tanah dan bangunan Jaminan dimaksud, dengan demikian maka sudah sepatutnya menurut hukum Kepada Tergugat I tersebut harus diperintahkan untuk membayar hutangnya kepada Tergugat II Rp. 3.350.000.000,- (tiga milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) Segera setelah perkara ini diputus, dan kepada Tergugat II haruslah diperintahkan pula untuk memberikan dan menerima pembayaran yang dilakukan para Tergugat I tersebut, dan selanjutnya kepada Tergugat II atau pihak manapun yang memperoleh Hak dari padanya, setelah dibayarnya hutang tersebut segera mengembalikan Sertifikat tanah Hak Milik Nomor : 198/Gondangdia tersebut kepada Penggugat ;
8. Bahwa dengan adanya maksud dari Tergugat II yang akan mengkosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat, sedangkan atas tanah dan bangunan dimaksud hanyalah dijadikan sebagai Jaminan Hutang Tergugat I, dengan demikian maka tindakan Tergugat II tersebut adalah bertentangan dengan hukum, untuk itu guna menghindari tindak lanjut dari Tergugat II yang dapat menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka sudah sepatutnya Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan tertanggal 12 Maret 1999 Juncto Akta Kuasa No. 18 tertanggal 23 Maret 1999 yang dibuat dihadapan Notaris Tahir Kamuli, SH, di Jakarta sepanjang mengenai tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 198/Gondangdia, berikut bangunan rumah tinggal di atasnya, yang terletak di Jl. Suwiryo No. 49, Menteng, Jakarta Pusat, milik Penggugat haruslah dibatalkan atau selidik-tidaknyanya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum (buiten effect stellen) ;
9. Bahwa akibat dari tindakan Tergugat I yang tidak melaksanakan Hak Opsi untuk mengambil kembali barang Jaminan milik Penggugat tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, baik Moral maupun Materiel, yang besarnya bila dihitung dengan uang besarnya tidak kurang dari :
 - Kerugian Moral : adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), sedangkan Kerugian Materiel adalah sebesar, tidak kurang dari Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), sehingga jumlah keseluruhan kerugian Moral dan Materiel adalah : Rp. 5.000.000.000,- + Rp. 500.000.000,- = Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah), yang harus dibayar oleh Tergugat I setelah perkara ini diputus, secara tunai dan lunas ;
10. Bahwa oleh karena adanya kekhawatiran Penggugat atas harta miliknya tersebut akan dialihkan kepada pihak lain selama perkara ini sedang diperiksa, dan bila terjadi akan menjadikan perkara

1. Bahwa dari dua debitur penguat tempat telah dibuat dan dibuat, kemudian yang disebutkan dalam angka 3, 4, dan 5 Surat Gugatan.
- Tergugat I memang benar telah membuat perjanjian, sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan tanggal 12 Maret 1999 serta Akta Kuasa No. 18 tertanggal 23 Maret 1999 dan Akta Perjanjian No. 16 tanggal 23 Maret 1999, yang dibuat dihadapan TAIIB KAMILI, SH, Notaris di Jakarta dengan Tergugat II selaku Kreditur. Sebagai jaminannya adalah sebidang tanah Hak Milik Nomor : 198/Gondangdia, seluas 682 m2, berikut bangunan rumah yang terletak di Jalan Suwiryo No. 49, Menteng, Jakarta Pusat, milik dari Penggugat.
- Namun atas perjanjian-perjanjian tersebut antara Tergugat I selaku nasabah dari Tergugat II telah diikat dengan suatu Perjanjian Kredit.
3. Bahwa Tergugat I sebagai penerima fasilitas kredit (debitur) dari Bank Media/PT. Arta Media Bank telah berjalan dengan baik sejak pertengahan tahun 1997 sampai bulan Desember 1999. Tergugat I yang menggunakan tanah dan bangunan milik Penggugat, semata-mata sebagai jaminan dari pinjaman yang diberikan Tergugat II, jelas bukan merupakan perjanjian penyerahan kepemilikan.
 4. Bahwa Tergugat I memang telah diijinkan untuk mempergunakan tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut sebagai Jaminan atas hutang Tergugat I kepada Tergugat II. Hal ini diberikan, selubung dengan adanya Jaminan yang dibuat oleh Tergugat I dengan Tergugat II melalui kesepakatan Hak Opsi untuk mengambil kembali barang Jaminan yang diberikan Tergugat II kepada Tergugat I, seperti diatur dalam Perjanjian Akta No. 16 tertanggal 23 Maret 1999. (surat gugat angka 3)
- Tergugat I bukannya tidak mau melaksanakan Hak Opsi dimaksud guna menyerahikan kembali tanah dan bangunan milik Penggugat.
- Tergugat I telah berupaya sekuat tenaga untuk menyelesaikan permasalahan antara Tergugat I dengan Tergugat II, agar terlaksana hak Opsi yang telah dibuat itu.
- Namun dalam situasi perekonomian yang sedang dilanda krisis ini, Usaha Tergugat I mengalami kemandegan / ketidak lancarannya, seperti juga dialami oleh pengusaha-pengusaha/perusahaan-perusahaan lain pada umumnya.
- Sejalan dengan itu maka pengembalian kredit kepada Tergugat I, menjadi tersendat.
5. Bahwa Penggugat sudah beberapa kali menulis surat kepada Tergugat II dan telah menjelaskan bahwa dalam kondisi perekonomian yang sedang mengalami krisis yang berkepanjangan, Tergugat I mohon kepada Tergugat II untuk memberikan kelonggaran waktu dalam menyelesaikan pinjamannya tersebut.
- Seharusnya keadaan ini menjadi pertimbangan bagi pihak Tergugat II untuk ikut memikirkan juga posisi Tergugat I sebagai debiturnya selama ini.
6. Bahwa apa yang dikemukakan diatas bukanlah suatu alasan atau upaya untuk mengludard dari tanggung jawab menhbayar kembali hutang, melainkan suatu pertimbangan yang wajar. Seyogianya terhadap Tergugat I PT. Swakarsa, Tergugat II Bank Media dapat memberikan kelonggaran dengan memberikan keringanan pembayaran dengan cara angsuran dan/atau memperpanjang Hak Opsi tersebut untuk jangka waktu tertentu.
- Niat baik untuk membayar hutang oleh Tergugat I itu telah dikesampingkan dengan begitu saja oleh Tergugat II.
- Jadi benar-benar Tergugat II Bank Media sama sekali tidak mau menerima usulan dari Tergugat I sebagai nasabahnya.
- Terakhir Tergugat I sebelum digugat dalam perkara ini, telah menulis surat tertanggal 17 September 1999 dan surat tanggal 21 Pebruari 2000 namun tidak ada tanggapan yang positif dari Tergugat II.
- Bahkan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah menolak mentah-mentah usulan Tergugat I serta mensomasi Tergugat I dan Penggugat untuk mengkosongkan tanah dan bangunan di Jl. Suwiryo No. 49, Menteng, Jakarta Pusat, sehingga telah mengakibatkan Tergugat I digugat dalam perkara ini.
7. Bahwa permohonan peletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) yang dimohon Penggugat tidak ber alasan sedikitpun dan terlalu mengada-ada.

- Kredit Investasi I USD. 5.000.000,00
- Kredit Investasi II USD. 4.000.000,00 (Rp. 10.250.000.000,-)

Dengan tambahan jaminan hutang tersebut adalah :

- SHM No. 13/Kebon Melati, Jl. Teluk Betung No. 40, Jakarta Pusat, milik Ny. Judith Socryadjaya (Penggugat) diheban hak Tanggungan Peringkat I No. 2190/1997, tgl. 12 Nopember 1997 Jo. APHT. No. 111/Tanah Abang/1997, tgl. 26 September 1997 (Bukti TII.7)
- Adanya perubahan hutang Tergugat I sebagaimana dituangkan didalam Perubahan Perjanjian Kredit No. 158/PPK-AMJ/0897, tgl. 19 Agustus 1997, menjadi sebagai berikut :
 - Kredit Investasi I USD. 5.000.000,- menjadi USD. 5.000.000,-
 - Kredit Investasi II USD. 4.000.000,- (Rp. 10.250.000.000,-) menjadi USD. 3.500.000,-
 Sedang jaminan tidak mengalami perubahan. (Dukti TII.8).
 - Bahwa sejak tgl. 26 Maret 1998 PT. Swakarsa Binasejahtera (Tergugat I) telah lalai untuk melaksanakan kewajibannya, sekalipun telah berulang kali ditegor oleh Tergugat II (Bukti TII.9), tetapi Tergugat I dan Penggugat tidak mengindahkannya. Mengingat bahwa usaha Tergugat II untuk menyelesaikan hutang piutang secara musyawarah tidak mencapai hasil, karena Tergugat I dan Penggugat tidak kooperatif, maka Tergugat II mengajukan Permohonan Amanan dan Sita Eksekusi kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana terbukti dari Penetapan Teguran No. 013/1999/EKS/PN.JKT.PST tgl. 28 Januari 1999 yang ditujukan dan dikirim ke Penggugat dan Tergugat I. (Bukti TII.10).
 - Bahwa Teguran/Amanan tersebut diatas tidak diindahkan oleh Penggugat dan Tergugat I, maka Pengadilan Negeri Jakarta Pusat melanjutkan pelaksanaan Sita Eksekusi sebagaimana terlihat pada Penetapan Eksekusi No. 013/1999/EKS/PN.JKT.PST tgl. 17 Pebruari 1999 (Bukti TII.11) dan Berita Acara Sita Eksekusi tgl. 10 Maret 1999 (Bukti TII.12)
 - Bahwa setelah Sita Eksekusi diletakkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atas obyek yang saat ini diperkarakan Penggugat, barulah Penggugat dan Tergugat I didampingi pengacaranya Yan Apul Hasilolan Girsang, SH. menghubungi Tergugat II untuk membicarakan penyelesaian hutang piutang tersebut.
 - Bahwa dari beberapa kali pertemuan antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II dilakukan di kantor Tergugat II dan yang terakhir dilakukan di kantor Penggugat, telah disepakati bahwa untuk melunasi hutang-hutangnya Penggugat dan Tergugat I akan menyerahkan dengan suka rela dan secara baik-baik asset dan jaminan miliknya antara lain :
 - Sertifikat HM No. 198/Gondangdia, Jl. Suwirya No. 49 Jakarta Pusat An. Ny. Judith Socryadjaya (Tjia Mai lan), in casu Penggugat dengan hak opsi 12 bulan maksimum.
 - Tanah Kavling No. A-19 B pada Phase III B, di lokasi Pemukiman Emerald, Cimanggis, Bogor, milik Nyonya Judith Socryadjaya (Penggugat).
 - Sertifikat HGB No.345/Kebon Melati, Jl. Teluk Betung No. 41, Jakarta Pusat atas nama PT. Swakarsa Binasejahtera (Tergugat I)
 Bahwa kesepakatan tersebut telah dituangkan didalam Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan pada tanggal 12 Maret 1999, yang ditandatangani oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II dan dilegalisir oleh Notaris Tahir Karmili, SH (Bukti TII.13)
 - Bahwa seluruh isi Perjanjian Penyerahan Jaminan tersebut (Bukti TII.13) dituangkan kembali dalam Akta Notariil oleh para pihak Tergugat I dan Tergugat II dengan menandatangani Perjanjian akta No. 16 tanggal 23 Maret 1999 (Bukti TII.14), dihadapan Tahir Karmili, SH, Notaris di Jakarta dan sebagai saksi dari pihak Penggugat adalah pengacaranya Yan Apul Hasilolan Girsang, SH. dan dihadiri sendiri oleh Penggugat, dimana sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian tersebut Penggugat telah menandatangani Kuasa Menjual secara Notariil atas bidang tanah yang diperkarakan ini, sebagaimana terbukti dari Akta Kuasa Menjual No. 18 tanggal 23 Maret 1999 (Bukti TII.15)
 - Bahwa Tergugat I dengan suratnya tanggal 17 Maret 2000 molion kepada Tergugat II agar hak opsi yang akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 23 Maret 2000, tetap diberi kesempatan lagi untuk waktu 6 bulan, permintaan tersebut telah ditolak oleh Tergugat II dengan surat No. 053/BM-Dir/III/2000 tanggal 20 Maret 2000 (Bukti TII.16)
 - Bahwa setelah lewatnya masa opsi hal mana cukup menjadi bukti bahwa Tergugat I tidak memiliki kemampuan untuk menebus/membeli kembali rumah yang saat ini sedang diperkarakan Penggugat, maka Tergugat II telah menegor Tergugat I dan Penggugat agar segera mengosongkan rumah tersebut dan memenuhi ketentuan yang ada di dalam Akta No.

16 tanggal 23 Maret 1999 yang diakui Penggugat didalam Gugatannya dalam pokok Perkara hal. 2 Nomor 5 baris ke 15 dan seterusnya, sebagaimana terlihat pada :

1. Surat tegoran pengosongan rumah No. 006/Lgl-Lig/0300 tanggal 28 Maret 2000.
2. Surat tegoran pengosongan rumah No. 007/Lgl-Lig/0400 tanggal 5 April 2000.
3. Surat tegoran terakhir pengosongan rumah No. 008/Lgl-Lig/0400 tanggal 13-4-2000.

(Bukti T.II.17)

Bahwa objek yang saat ini sedang diperkarakan oleh Penggugat jauh sebelumnya sejak tanggal 30 Mei 1997 telah menjadi jaminan hutang Tergugat I, dan telah dibebankan Hak Tanggungan oleh Tergugat II, maka sebagaimana diatur di dalam UU Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996, dan UU Perbankan No. 7 tahun 1992, maka pemilik jaminan in casu Penggugat telah mengetahui konsekwensinya jika debitur macet (Tergugat I) maka Kreditur/Bank/Tergugat II, diberi hak prioritas untuk mendapatkan haknya dari penjualan jaminan tersebut. Akan tetapi berdasarkan keinginan dan permohonan Penggugat dan Tergugat I agar rumah tersebut jangan dilelang dulu, hal tersebut dikabulkan Tergugat II, maka ditandatangani Akta No. 16 tanggal 23 Maret 1999 (Bukti T.II.14) perjanjian mana diperkenankan oleh Bank Indonesia berdasarkan Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 31/150/Kep/Dir tanggal 12 Nopember 1998.

Bahwa sekarang Penggugat dan Tergugat I ingin mengingkari Akta No. 16. Perjanjian dan Akta Kuasa Menjual No. 18 yang telah diberikan kepada Tergugat II, hal ini sangat merugikan Tergugat II dan masyarakat pemilik dana yang mempercayakan uangnya kepada Tergugat II untuk dikelola dan yang uangnya dipakai untuk membiayai pinjaman kepada Tergugat I dan Penggugat sebagai pemegang saham pada Tergugat I.

Oleh karena itu sangat tidak adil bila cara-cara Penggugat yang berbuat melawan hukum, hanya mau enaknyanya sendiri, merugikan Tergugat II dan masyarakat penabung ini kemudian dilindungi oleh hukum.

Dengan uraian-uraian diatas dan didukung oleh bukti-bukti otentik, dapat disimpulkan bahwa Tergugat II tidak pernah melakukan tindakan perbuatan melawan hukum maupun mengingkari janji terhadap perjanjian/kesepakatan-kesepakatan yang dibuat dengan Tergugat I dan Penggugat. Bahkan fakta-fakta diatas menunjukkan betapa Penggugat dan Tergugat I sungguh-sungguh tidak menghargai dan tidak peduli dengan kesepakatan-kesepakatan/perjanjian-perjanjian yang dibuat dengan pihak Tergugat II, karenanya terbukti Penggugat dan Tergugat I telah melanggar pasal 1338 KUH Perdata, yang mana penyelesaian hutang piutang secara musyawarah dan mufakat yang dituangkan di dalam Akta No. 16 tanggal 23 Maret 1999 (Bukti T.II-14) tidak dilaksanakan, bahkan mengajukan gugatan dengan dalil yang sangat mengada-ada. Penggugat dengan dalil bahwa yang menikmati Fasilitas Kredit adalah Tergugat I, sejak tanggal awal pengikatan telah sama-sama dipahami/disetujui oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, jikalau akhirnya kredit tersebut penggunaannya tidak berhasil itu adalah resiko dan urusan interen Tergugat I dan Penggugat sebagai Pemegang Saham di Tergugat I dan pemilik jaminan dan sehingga tidak patut dan tidak dapat dipakai sebagai alasan untuk merugikan Pihak Tergugat II, sebab menurut UU Perseroan Terbatas pasal 56 UU No. 1/Th.95 dan pasal 11 dan 18 dan Anggaran Dasar Tergugat I No. 33 tgl. 8 Mei 1996 kerugian yang dialami Tergugat I harus dipertanggungjawabkan Pengurus Tergugat I di dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tergugat I, dan fakta terpenting dan tak terbantahkan bahwa pada saat kredit diberikan Penggugat telah menandatangani Akta Hak Tanggungan sebagaimana undang-undang mengatur tentang Pengikatan Jaminan Kredit (Bukti T.II.3)

B. DALAM REKONPENSI

- Bahwa dalam dalil-dalil yang telah dipergunakan didalam Kompensi hendaknya dianggap dipergunakan kembali untuk/dalam Rekonpensi.
- Bahwa sesuai dengan Pasal 1 Akta No. 16 tgl. 23 Maret 1999 karena penggugat tidak juga mengosongkan rumah tersebut, maka Penggugat dikenakan dengan sebesar Rp. 2 juta perhari sejak tanggal 24 Maret 2000 dengan maksimal 30 hari.
- Bahwa akibat dari Gugatan ini Tergugat II sangat dirugikan secara materiil dan immateriil, maka atas kerugian immateriil tersebut Tergugat II menuntut Penggugat sebesar Rp. 1 Milyar.

Di berdasarkan segala apa yang diuraikan diatas Tergugat II Kompensi dan Penggugat Kompensi mohon dengan hormat agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat berkenan dengan ini keadilan memutuskan :

Dalam Kompensi :

Dalam Provisi :

Menolak permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya, karena objek yang diperkarakan saat ini telah disita oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk kepentingan Tergugat II, sebagaimana terbukti dari Penetapan No. 013/1999 Eks tanggal 17-2-1999 (Dukti TII.-11) dan Berita Acara Sita tanggal 10 Maret 1999 (Dukti TII.12)

Dalam Pokok Perkara :

- . Menolak gugatan Penggugat tanggal 8-4-2000, untuk seluruhnya.
- . Menerima dan mengabdikan dalil-dalil Tergugat II pada jawabannya dalam perkara ini untuk seluruhnya.
- . Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang tidak benar dan tidak beritikad baik.
- . Menghukum Penggugat agar melaksanakan seluruh isi Perjanjian No. 16 tanggal 23 Maret 1999 dan Akta Kuasa Menjual No. 18 tanggal 23 Maret 1999.
- . Menghukum Penggugat, Tergugat I untuk mematuhi isi Putusan ini.
- . Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini.

Dalam Rekonpensi :

1. Mengabdikan seluruh gugatan Penggugat Rekonpensi.
2. Menyatakan tergugat Rekonpensi melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian materil dan immateril bagi Penggugat rekonpensi.
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian materil sebesar Rp. 2.000.000,- x 30 hari = Rp. 60.000.000,- dan kerugian immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi selambat-lambatnya 7 hari sejak permohonan ini dikabdikan dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat II mohon putusan yang benar dan seadil-adilnya, untuk kemaslahatan masyarakat banyak ; -----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Penggugat dipersidangan telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Fotocopy sesuai asli bermaterai cukup Akta Perjanjian No. 16 tertanggal 23 Maret 1999 (bukti P-1).
2. Fotocopy dari fotocopy bermaterai cukup Surat dari Penggugat kepada PT. Swakarsa Binasejahtera (Tergugat I) tertanggal 08 September 1999 (bukti P-2).
3. Fotocopy dari fotocopy bermaterai cukup Surat dari Penggugat kepada PT. Swakarsa Binasejahtera (Tergugat I) tertanggal 30 September 1999 (bukti P-3).
4. Fotocopy dari fotocopy bermaterai cukup Surat dari Penggugat kepada PT. Swakarsa Binasejahtera (Tergugat I) tertanggal 01 Maret 2000 (bukti P-4).

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalannya Tergugat I telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Fotocopy sesuai asli bermaterai cukup Akta Notaris Tahir Kamili, SH No. 16 tanggal 23 Maret 1999 (bukti T I-1).
2. Fotocopy sesuai asli bermaterai cukup Surat Tergugat I PT. Swakarsa Binasejahtera kepada Tergugat II PT. Bank Artamedia (Bank Media) tertanggal 17 September 1999 (bukti T I-2).
3. Fotocopy sesuai asli bermaterai cukup Surat Tergugat I PT. Swakarsa Binasejahtera kepada Tergugat II PT. Bank Artamedia (Bank Media) tertanggal 17 Maret 2000 (bukti T I-3).
4. Fotocopy sesuai asli bermaterai cukup Surat Tergugat II PT. Bank Media tertanggal 20 Maret 2000 kepada Tergugat I (bukti T I-4).

Foto copy sesuai asli bermaterai cukup Surat Tergugat II. PT. Bank Media tertanggal 28 Maret 2000 kepada Tergugat I (bukti T-5).

Foto copy sesuai asli bermaterai cukup Surat Tergugat II. PT. Bank Media tertanggal 13 April 2000 kepada Tergugat I (bukti T-6).

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalannya Tergugat II telah mengajukan surat bukti sebagai berikut :

1. Fotocopy dari fotocopy bermaterai cukup Akta No.12 tanggal 7 Agustus 1997 (bukti T II-1).
2. Fotocopy sesuai asli bermaterai cukup Akta No. 68 tanggal 7 Mei 1997 (bukti T II-2).
3. Fotocopy sesuai asli bermaterai cukup SHM No. 198/ Gondangdia, Jl. Suwiryo No.49 Jakarta Pusat (bukti T II-3).
4. Fotocopy sesuai asli bermaterai cukup SIUGB No. 345/ Kebou Melati, Jl. Teluk Betung No. 41 Jakarta Pusat (bukti T II-4).
5. Fotocopy sesuai asli bermaterai cukup Surat Pernyataan tertanggal 2 Mei 1997 dan Surat Keterangan No. KD-RE/V/97/SK/017 tertanggal 2 Mei 1997 (bukti T II-5).
6. Fotocopy sesuai asli bermaterai cukup Akta No. 76 tanggal 11 Agustus 1997 (bukti T II-6).
7. Fotocopy dari fotocopy bermaterai cukup SHM No. 13/ Kebou Melati, Jl. Teluk Betung No. 40 Jakarta Pusat (bukti T II-7).
8. Fotocopy sesuai asli bermaterai cukup Perubahan Perjumlahan Kredit No. 158/PPK-AMB/0897 tanggal 19 Agustus 1997 (bukti T II-8).
9. Fotocopy dari fotocopy bermaterai cukup Surat Tegoran Tergugat II ke Tergugat I (bukti T II-9).
10. Fotocopy dari fotocopy bermaterai cukup Penetapan Tegoran/ Aamuaning No. 013/1999/EKS/PN. JET.PST tanggal 28 Januari 1999 (bukti T II-10).
11. Fotocopy dari fotocopy bermaterai cukup Penetapan Sita Eksekusi No. 013/1999/EKS/PN. JET.PST tanggal 17 Februari 1999 (bukti T II-11).
12. Fotocopy dari fotocopy bermaterai cukup Berita Acara Sita Eksekusi No. 013/1999/EKS/PN. JET.PST tanggal 10 maret 1999 (bukti T II-12).
13. Fotocopy sesuai asli bermaterai cukup Akta Perjanjian penyerahan Jaminan pada tanggal 12 maret 1999 (bukti T II-13).
14. Fotocopy sesuai asli bermaterai cukup Akta No. 16 tanggal 23 Maret 1999 (bukti T II-14).
15. Fotocopy sesuai asli bermaterai cukup Akta No. 18 tanggal 23 Maret 1999 (bukti T II-15).
16. Fotocopy dari fotocopy bermaterai cukup Surat Tergugat II No. 053/3M-DIR/III/2000 tanggal 20 Maret 2000 (bukti T II-16).
17. Fotocopy dari fotocopy bermaterai cukup Surat tegoran pengosongan rumah No. 006/Lgl-Ltg/0300 tanggal 28 Maret 2000, Surat tegoran pengosongan rumah No. 007/Lgl-Ltg/0400 tanggal 5 April 2000 dan Surat tegoran terakhir pengosongan rumah No. 008/Lgl-Ltg/0400 tanggal 13 April 2000 (bukti T II-17).

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang telah diberikan, Penggugat dan Tergugat I telah menyatakan tidak mengajukan saksi-saksi dalam perkara ini, sedangkan Tergugat II telah mengajukan 2 (dua) orang saksi-saksinya masing-masing bernama Tahir Kamili, SH yang didengar di bawah sumpah negaranya dan Yan Apul Girsang, SH yang didengar keterangannya tanpa sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagaimana termuat di dalam Berita Acara Perdebatan yang bersangkutan, untuk menyingkat uraian, haruslah dianggap telah dimasukkan dalam uraian putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi hal-hal dipersidangan seperti termaktub dalam Berita Acara Perdebatan dan untuk menyingkat uraian, harus dianggap telah dimasukkan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari uraian putusan ini ;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak telah menyatakan tidak ada lagi yang akan dituntut dalam perkara ini, dan pada akhirnya masing-masing mohon putusan Pengadilan;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat aratan seperti tersebut diatas :

Menimbang, bahwa karena gugatan penggugat disangkal oleh para Tergugat, sesuai hukum pembuktian kepada Penggugat terbebani untuk membuktikan dalil gugatannya, sebaliknya kepada para Tergugat dibebankan pula membuktikan dalil sangkalannya ; -----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya penggugat telah mengajukan bukti surat-surat yang diberi tanda P-1 s/d P-4, dan untuk membuktikan sangkalannya Tergugat I mengajukan bukti surat-surat yang diberi tanda TI-1 s/d TI-6, dan Tergugat II mengajukan bukti surat-surat yang diberi tanda TII-1 s/d TII-17, serta saksi yang didengar dibawah sumpah bernama Tabir Kamili, SH dan Yan Apul Girsang, SH yang didengar keterangannya lupa sumpah ; -----

Menimbang, bahwa setelah mempelajari Gugatan, Jawaban, Replik, Duplik dan bukti surat-surat yang diajukan kedua belah pihak serta saksi-saksi Majelis hakim berpendapat bahwa pokok persoalan yang diperselisihkan dalam perkara ini adalah :

1. Bahwa menurut Penggugat, bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah berikut bangunan diatarnya, selengkap dikenal sebagai Jalan Suwiryo No. 49, Menteng, Jakarta Pusat, Sertifikat hak Milik Nomor : 198/ Gondangdia, seluas : 682 m2. (dalam perkara ini disebut obyek sengketa) ; -----
2. Bahwa obyek sengketa tersebut telah dijadikan jaminan oleh Tergugat I selaku debitur atas hutang, kepada Tergugat II (Kreditur), sedangkan Penggugat tidak menikmati kredit tersebut, melainkan hanya Tergugat I saja ; -----
3. Bahwa penggugat memberikan obyek sengketa sebagai jaminan karena adanya jaminan dari Tergugat I melalui kesepakatan hak opsi untuk mengambil kembali barang jaminan (obyek sengketa) yang diberikan Tergugat II kepada Tergugat I selambat-lambatnya sampai tanggal 23 Maret 2000 dengan nilai tetap sebesar Rp. 3.350.000,000,- ; -----
4. Bahwa setelah beberapa kali ditegur untuk melaksanakan hak opsi tersebut, Tergugat I telah tidak melaksanakannya, sehingga perbuatan Tergugat I merupakan perbuatan ingkar janji/ wanprestasi yang menimbulkan kerugian bagi penggugat, karena itu Tergugat I diperintahkan untuk membayar hutangnya kepada Tergugat II sebesar Rp. 3.350.000,000,- ; -----
5. Bahwa begitu pula tindakan Tergugat II yang memerintahkan agar obyek sengketa dikosongkan adalah bertentangan dengan hukum karena obyek sengketa dijadikan jaminan dengan hak opsi bukan pengalihan hak sehingga tindakan tersebut merupakan perbuatan ingkar janji/ wanprestasi, selanjutnya setelah Tergugat I membayar sejumlah tersebut diatas Tergugat II mengembalikan sertifikat tanah obyek sengketa kepada Penggugat, karena itu Akta Perjanjian penyerahan jaminan tertanggal 12 Maret 1990 jo. Akta Kuasa No. 18 tertanggal 23 Maret 1999, yang dibuat dihadapan Notaris Tabir Kamili, SH, sepanjang mengenai obyek sengketa harus dinyatakan batal ; -----

Bahwa menurut Tergugat I, setelah menerima pinjaman dari Tergugat II dengan jaminan antara lain obyek sengketa, Tergugat I bukanya tidak mau melaksanakan hak opsi tersebut, akan tetapi karena situasi perekonomian yang sedang dilanda krisis, usaha Tergugat I menjadi tidak lancar, sehingga pengembalian hutang kepada Tergugat II menjadi macet, Tergugat I telah memohon agar Tergugat II mau memberikan keringanan cara pembayaran atau memperpanjang hak opsi tersebut untuk jangka waktu tertentu, tetapi dikesampingkan Tergugat II ; -----

Menimbang, bahwa menurut Tergugat II bahwa karena jangka waktu hak opsi yang diberikan kepada Tergugat I telah terlewati, dan Tergugat I telah tidak memenuhi kewajibannya, dalam pihak obyek sengketa telah dibebani Hak Tanggungan, maka Tergugat II mengajukan eksekusi ke Pengadilan Negeri Jakarta, Pusat dibawah No. 013/1999/Eks/PN.JKT.PST dalam eksekusi mana telah dilakukan Aanmaning, kemudian dilanjutkan dengan adanya Sita Eksekusi sehingga perbuatan Tergugat II bukan wanprestasi ; -----

Menimbang, bahwa dari perselisihan tersebut, maka yang harus diselesaikan adalah :

1. Apakah Tergugat I telah menerima pinjaman dari Tergugat II dengan jaminan antara lain

Jika persyaratan hak opsi tidak dilaksanakan oleh Tergugat I, atau telah berakhir, apakah terhadap obyek sengketa harus segera diserahkan kepada Tergugat II ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T II-2, T II-6, dan T II-8, bahwa Tergugat I telah menerima fasilitas kredit investasi dari Tergugat II, dengan jaminan antara lain Sertifikat Hak Milik No. 198/Gondangdia, Jalan Suwiryo No. 49 Jakarta Pusat (obyek sengketa) tercatat sebagai pemegang haknya adalah Judith Socryadjaya (Penggugat), dimana atas obyek sengketa tersebut telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I No. 1197/1997 tanggal 13 Juni 1997 (vide bukti T II-3); ---

Menimbang, bahwa dalam surat gugatan Penggugat menyalakan bahwa Penggugat memberikan obyek sengketa untuk dijadikan jaminan, karena adanya hak opsi oleh Tergugat I untuk mengembalikannya obyek sengketa kepada Penggugat; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah benar bahwa dalam pemberian kredit oleh Tergugat II kepada Tergugat I ada diperjanjikan persyaratan hak opsi terhadap obyek sengketa ; ---

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 yang sama dengan bukti T I-1 dan T II-14, pada Pasal 2 butir a. disebutkan : " bahwa untuk tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 198/Gondangdia Jalan Suwiryo No. 49 Menteng, meskipun pihak pertama (Tergugat I) telah melakukan penyerahan kepada pihak kedua (Tergugat II) dengan menandatangani akta jual beli atau akta pengalihan lainnya di depan Notaris yang ditunjuk pihak kedua, pihak kedua akan memberikan hak opsi untuk jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung tanggal perjanjian ini kepada pihak pertama senilai Rp. 3.350.000.000,-, ... dst, dan hak opsi tersebut atas permintaan pihak pertama, pihak kedua akan memperpanjang hak opsi untuk jangka waktu 6 (enam) bulan ; -----

Menimbang, bahwa ketiga bukti tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa terhadap barang jaminan berupa obyek sengketa tersebut telah diberikan hak opsi oleh Tergugat II kepada Tergugat I ; -----

Menimbang, bahwa sebagaimana diakui dalam jawabannya bahwa Tergugat I tidak dapat melunasi kewajiban hutangnya kepada Tergugat II karena keadaan perekonomian, sehingga untuk mengembalikan hutangnya kepada Tergugat II menjadi macet dan telah meminta untuk memperpanjang hak opsi tersebut; -----

Menimbang, bahwa pengakuan adalah merupakan bukti sempurna, sehingga demikian pula bahwa hingga jangka waktu berakhirnya hak opsi yang diterima Tergugat I tersebut, Tergugat I tidak dapat mengganti barang jaminan berupa obyek sengketa dengan barang jaminan lainnya ; ---

Menimbang, bahwa dengan tidak dapat mengganti barang jaminan berupa obyek sengketa kepada Tergugat II tersebut, dilain pihak Tergugat I sendiri telah menerima pinjaman, maka dengan tidak dapat mengganti barang jaminan tersebut tentunya sangat beralasan bagi Penggugat untuk merasa kekhawatiran akan keberadaan obyek sengketa tersebut, padahal Penggugat sebagaimana bukti P-2, P-3, dan P-4 telah memperingatkan kepada Tergugat I agar melaksanakan opsi tersebut dan selanjutnya menyerahkan surat-surat tersebut kepada Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa karena Tergugat I sekalipun telah beberapa kali diperingatkan Penggugat agar melaksanakan opsi tersebut, akan tetapi ternyata tidak dilaksanakan, maka perbuatan Tergugat I dapat dikwalifisir sebagai perbuatan wanprestasi yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 yang sama dengan bukti T I-1 dan T II-14, yang dalam Pasal 2 butir a. disetujui bahwa nilai obyek sengketa telah ditegaskan sebesar Rp. 3.350.000.000,- dan hal ini merupakan kewajiban hutangnya Tergugat I kepada Tergugat II, maka Tergugat I harus dilukuk untuk membayar sejumlah itu kepada Tergugat II setelah perkara ini diputus, demikian pula Tergugat II karena hal ini telah diperjanjikan harus pula menerima pembayaran dari Tergugat I sebesar tersebut diatas ; -----

Menimbang, bahwa karena obyek sengketa yang dijadikan barang jaminan tersebut merupakan miliknya Penggugat yang nyata-nyata dari pemeriksaan persidangan bahwa Penggugat

tidak pernah menerima pinjaman dari Tergugat II, maka dengan beralihnya kewajiban Tergugat I membayar uang sebesar Rp. 3.350.000.000,- kepada Tergugat UU, maka Tergugat II atau pihak manapun yang memperoleh hak daripadanya dihukum untuk mengembalikan sertifikat tanah Hak Milik No. 198/ Gondangdia, berikut bangunan rumah tinggal di atasnya terletak di Jalan Suwiryo No. 49 Menteng, Jakarta Pusat kepada Penggugat setelah Tergugat I melaksanakan pembayaran hutangnya sebesar Rp. 3.350.000.000,- kepada Tergugat II ; -----

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa perbuatan Tergugat I yang tidak melaksanakan opsi tersebut merupakan perbuatan wanprestasi, dan Tergugat I dihukum untuk membayar sejumlah 3.350.000.000,- kepada Tergugat II, dan obyek sengketa tersebut setelah Tergugat I membayar sejumlah itu harus dikembalikan kepada Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa perjanjian Penyerahan Jaminan tanggal 12 Maret 1999 (vide bukti T II-13) yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II, sekalipun ada persetujuan Penggugat, jika diteliti secara lebih luas, persetujuan Penggugat tersebut dapat diartikan sebagai persetujuan secara umum, dalam arti bahwa Tergugat I dalam batas waktu yang diberikan Tergugat II untuk melakukan hak opsi, sehingga bukti T II-13 dapat dikategorikan sebagai persetujuan Penggugat secara bersyarat ; -----

Menimbang, bahwa karena Tergugat telah tidak melaksanakn hak opsinya, dilain pihak Perjanjian Penyerahan Jaminan sebagai persetujuan bersyarat, maka dengan demikian Perjanjian Penyerahan Jaminan yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II (vide bukti T II-13) dan Akta Kuasa No. 18 tanggal 23 Maret 1999, sepanjang obyek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah di atasnya terletak di jalan Suwiryo No. 49, Sertifikat Hak Milik No. 198/ Gondangdia harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum ; -----

Menimbang, bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II yang akan mengosongkan obyek sengketa adalah bertentangan dengan hukum, Majelis Hakim tidak berpendapat, dan harus dikesampingkan, karena Tergugat II mengajukan pengosongan tersebut didasarkan adanya perbuatan Tergugat I yang tidak melaksanakan prestasinya dalam menerima pinjaman tersebut, karena dalam permohonan eksekusi tersebut tidak hanya atas obyek sengketa saja untuk dilakukan eksekusinya, melainkan masih ada obyek jaminan lainnya ; -----

Menimbang, bahwa akan tetapi karena sebagaimana dipertimbangkan diatas bahwa Tergugat I telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat dengan tidak memenuhi opsi tersebut, dilain pihak Tergugat II dalam hal ini harus menggugat Tergugat I untuk mengganti jaminan baru atau menuntut untuk membayar sejumlah Rp. 3.350.000.000,- ; -----

Menimbang, bahwa tentang tuntutan ganti kerugian sebesar Rp. 5.500.000.000,- harus ditolak, karena selain tuntutan tersebut tidak diperinci, dari pemeriksaan persidangan, Penggugat tidak mengajukan satu alat buktipun yang menunjukkan adanya kerugian tersebut ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 14 April 2000 No. 137/PDT.G/2000/PN.JKT.PST Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah melakukan sita jaminan terhadap : " sebidang tanah Hak Milik Nomor : 198/ Gondangdia, seluas : 682m2, berikut sebuah bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya, bertempat dikenal sebagai Jalan Suwiryo No. 49, Menteng, Jakarta Pusat ; -----

Menimbang, bahwa karena sita jaminan yang telah dilaksanakan/ dilakukan sesuai ketentuan hukum, maka sita jaminan tersebut harus tetap dipertahankan untuk menjaga kerugian yang lebih besar dari Penggugat, karena itu sita jaminan yang diletakkan tersebut harus dinyatakan syah dan berharga ; -----

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan agar putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu, setelah mempelajari surat-surat bukti yang diajukan Penggugat, ketentuan Pasal 180 HIR telah tidak terpenuhi, maka pelitum ini harus ditolak ; -----

Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan tersebut diatas maka tuntutan Penggugat

DALAM REKONPENSI :**DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat dalam Rekonsensi telah mengajukan eksepsi pada pokoknya berpendapat bahwa dalam Surat Kuasa Penggugat Rekonsensi tidak memberikan hal kepada penerima kuasa untuk mengajukan gugatan Rekonsensi ; -----

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah meneliti surat kuasa tanggal 24 April 2000 dari Tergugat II Dalam Kompensi kepada penerima kuasa, telah ternyata tidak disebutkan bahwa dalam surat kuasa tersebut kepada penerima kuasa diberikan kuasa untuk mengajukan gugatan kepada Penggugat Kompensi/Tergugat Dalam Rekonsensi ; -----

Menimbang, bahwa karena dalam surat kuasa tidak diberi hak mengajukan gugatan rekonsensi maka dengan adanya gugatan rekonsensi tersebut, maka penerima kuasa telah melebihi haknya dalam menerima kuasa tersebut, karena itu eksepsi Tergugat Rekonsensi telah tepat, dengan demikian cukup alasan untuk menerimanya ; -----

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa bersama jawabannya Tergugat II Dalam Kompensi telah mengajukan gugatan rekonsensi terhadap Penggugat lebih jauh tentang pokok perkara, gugatan rekonsensi ini harus dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI :

Menimbang, bahwa karena gugatan dalam Kompensi, dikabulkan sebagian, dan gugatan rekonsensi dinyatakan tidak dapat diterima maka Tergugat I dan Tergugat II Dalam Kompensi berad pada pihak yang dikalahkan harus dihukum membayar ongkos perkara ; -----

Mengingat segala ketentuan hukum yang bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I**DALAM KOMPENSI :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ; -----
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan ingkar janji/wanprestasi ; -----
3. Menyatakan tanah sertifikat Hak Milik Nomor : 198/Gondangdia, seluas : 682 m2, berikut sebuah bangunan rumah tangga yang berdiri di atasnya, setempat dikenal sebagai Jalan Suwiryono No. 475 Menteng, Jakarta Pusat adalah sebagai jaminan hutang Tergugat I ; -----
4. Menghukum Tergugat I untuk segera membayar hutangnya kepada Tergugat II sebesar Rp 3.350.000.000,- (tiga milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) setelah perkara ini diputus ; -----
5. Menghukum Tergugat II untuk menerima pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut ; -----
6. Menghukum Tergugat II atau pihak manapun yang memperoleh hak daripadanya untuk segera mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 198/Gondangdia kepada Penggugat setelah Tergugat melaksanakan pembayaran hutangnya kepada Tergugat II ; -----
7. Menyatakan Akta Penyerahan Jaminan tanggal 12 Maret 1999 dan Akta Kuasa No. 18 tanggal 2 Maret 1999 yang dibuat dihadapan Notaris Tahir Kamili, SH, sepanjang mengenai tanah Sertifikat Hak Milik No. 198/Gondangdia, berikut bangunan rumah tinggal di atasnya yang terletak di Jalan Suwiryono No. 49, Menteng Jakarta Pusat adalah tidak mempunyai kekuatan hukum ; -----
8. Menyatakan Sita Jaminan yang telah dilaksanakan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 14 April 2000 No. 137/PDT.G.2000/IPN.JKT.PST terhadap : " sebidang tanah Ha

Milik Nomor : 198/Goudangdia, seluas : 682 m2, berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya, setempat dikenal sebagai Jalan Suwiryo No. 49, Menteng, Jakarta Pusat adalah syah dan berharga " : -----

9. Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya ; -----

DALAM REKONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- 1. Menyatakan eksepsi Tergugat adalah tepat dan beralasan ; -----
- 2. Menerima eksepsi tersebut ; -----

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekompensi tidak dapat diterima ; -----

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukumi Tergugat I dan Tergugat II Dalam Kompensi untuk membayar biaya perkara yang hingga keputusan ini diperhitungkan sebesar Rp.490.000,- (empat ratus sembilan puluh - delapan ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada hari : KAMIS, tanggal : 27 JULI 2000, oleh kami : POERWANTO, SH, sebagai Ketua Majelis, RASADI SALMUN, SH, dan NY. ENDANG SRI MURWATI, SH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari itu juga diucapkan didalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum, oleh kami : POERWANTO, SH, sebagai Hakim Ketua dengan didampingi : RASADI SALMUN, SH, dan NY. ENDANG SRI MURWATI, SH, masing-masing sebagai Hakim Anggota dibantu : CHRISTANTO PUDJIONO, SH, sebagai Panitera Pengganti, dan dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II.

Hakim-Hakim Anggota

Ketua Majelis, 

1. RASADI SALMUN, SH

2. NY. ENDANG SRI MURWATI, SH

POERWANTO, SH

Panitera Pengganti,



CHRISTANTO PUDJIONO, SH

Biaya-biaya :

Penggilan	Rp.209.000,-
Materai	Rp. 6.000,-
Redaksi	Rp. 3.000,-
Administrasi	Rp. 30.000,-
Sita	Rp.250.000,-
Jumlah	Rp.490.000,-

PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT
JALAN GAJAH MADA NO. 17
TELP. (021) 63855052 - (021) 63850224
JAKARTA - 10130

Nomor : W7.Dc.Ht.137/PDT.G/2000/PN.JKT.PST..
VII.2007.03.- 4701

Jakarta, 27 Juli 2007

Lamp. : 2 (dua) eksemplaar.

Perihal : Pendaftaran Pengangkatan Sita Jaminan
atas tanah dan bangunan Jalan Suwiryo
No.49 Menteng, Jakarta Pusat.

KANTOR PERTANAHAN
AGENDA N. : 1612/219-09-01
TANGGAL : 30-7-2007

Kepada Yang Terhormat

Sdr. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KOTAMADYA JAKARTA PUSAT

di-

JAKARTA

Memenuhi ketentuan Pasal 30 ayat 1 sub (d) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 bersama ini dengan hormat kami kirimkan :

1. Turunan foto copy sesuai dengan aslinya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 16 Juli 2007 No.137/PDT.G/2000/PN.JKT.PST. ;
2. Foto copy Berita Acara Pengangkatan Sita Jaminan tanggal 26 Juli 2007 No.137/PDT.G/2000/PN.JKT.PST. ;

Dengan permintaan agar Sita Eksekusi atas tanah dan bangunan tersebut dicatat dalam register yang khusus disediakan untuk itu sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian atas perhatian dan kerjasama yang baik dalam hal ini diucapkan terima kasih.

A.n. KETUA PENGADILAN NEGERI
JAKARTA PUSAT
PANTIERA



H. R. A M L I. S H.
NIP. : 040049500.-

30
/ 7
/ 07

BERITA ACARA PENGANGKATAN SITA JAMINAN
DAFT. NOMOR : 137/PDT.G/2000/PN.JKT.PST.

Pada hari ini : Kami, tanggal : 26 Juli 2007, Saya :

TRI WAHYONO, SH

Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Tugas dan Penunjukkan tertanggal : 20 Juli 2007 No.137/PDT.G/2000/PN.JKT.PST., dari Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam hal ini untuk memenuhi bunyi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tertanggal 16 Juli 2007 No. 137/PDT.G/2000/PN.JKT.PST., dengan disertai 2 (dua) orang saksi, masing-masing bernama :-----

1. RIPERSON SITEPU, SH. 2. B R A H I M.

Keduanya pegawai Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah pergi ke :-----

Jalan Suwiryo No.49 Menteng, Jakarta Pusat

Dan disana kami bertemu serta berbicara dengan :-----

Nusy Aswitawati, kuasa pemohon pengangkatan
sita jaminan.

Kepada kami tunjukan dan serahkan turunan surat tugas dan foto copy sesuai dengan aslinya dari Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut dan kami jelaskan maksud dan kedatangan kami, yakni hendak melakukan Pengangkatan Sita Jaminan terhadap :-----

"Sebidang tanah Hak Milik No.198/Gondangdia, seluas 682 M2, berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri diatasnya, setempat dikenal umum sebagai Jalan Suwiryo No.49, Menteng, Jakarta Pusat ;-----

yang sebelumnya telah diletakkan sita jaminan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 14 April 2000 No.137/PDT.G/2000/PN.JKT.PST. yang dibuat oleh Jusrita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;-----

Kemudian dengan dibantu serta disaksikan kedua saksi-saksi diatas kami lakukan Pengangkatan Sita Jaminan terhadap :-----

"Sebidang tanah Hak Milik No.198/Gondangdia, seluas 682 M2, berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri diatasnya, setempat dikenal umum sebagai Jalan Suwiryono No.49, Menteng, Jakarta Pusat ;-----

yang sebelumnya telah diletakkan sita jaminan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 14 April 2000 No.137/PDT.G/2000/PN.JKT.PST. yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;-----

Maka terhitung sejak Berita Acara ini dibuat Pengangkatan Sita Jaminan terhadap tanah dan bangunan tersebut diatas dinyatakan **DIANGKAT/DICABUT KEMBALI** ;-----

Demikian Berita Acara Pengangkatan Sita Jaminan ini dibuat seketika itu juga, dan ditanda tangani oleh Kami Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat bersama saksi-saksi, dengan menyerahkan lembar kedua dari berita acara ini kepada orang yang berbicara dengan kami tersebut.-

Saksi - saksi



1. RIPERSON SITEPU, SH.



2. B R A H I M.

Jurusita tersebut,



TRI WAHYONO, SH.
NIP.: 040052353.-



- SUSY ASVITAWATI -

P U T U S A N

NOMOR : 335/PDT/2001/PT.DKI.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang memeriksa dan -
mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat
banding, dengan Majelis Hakim berdasarkan Penetapan Ke -
ua Pengadilan Tinggi Jakarta, tanggal 01 Agustus 2001, -
nomor 322/Pen/2001/335/Pdt/2001/PT.DKI menjatuhkan putus
an sebagai berikut, dalam perkara antara :

1. PT. SWAKARSA BINASEJAJHTERA,

berkantor di Jl. Teluk Betung No. 39 Ja -
karta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh
H. TEUKU IBRAHIM, SH, Advokat & Pengacara
berkantor di Jl. Damsu Diatas No. 88 Ben
dungan Hilir, Jakarta, berdasarkan surat
kuasa khusus tertanggal 07 Agustus 2000.
Selanjutnya disebut :

PEMBANDING I semula TERGUGAT I ;

2. PT. BANK ARTAMEDIA (BANK MEDIA),

beralamat di Menara Kadin Indonesia, Jl.
H.R. Rasuna Said Blok X.5 Kav.2-3, Jakar
ta Selatan, dalam hal diwakili oleh Y. -
HERI SULTANTO, SH, karyawan PT. Bank Arta
media, berdasarkan surat kuasa khusus --
tertanggal 24 April 2000.

Selanjutnya disebut :

PEMBANDING II semula TERGUGAT II DA -
LAM KONPENSI/PENGGUGAT DALAM REKONPENSI;

I. A W A N

NY. JUDITH

3. Menyatakan tanah sertifikat Hak Milik Nomor : 198/Gondangdia, seluas 682 M², berikut sebuah bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya, setempat dikenal sebagai Jalan Suwiryo No. 49 Menteng, Jakarta Pusat adalah sebagai jaminan hutang Tergugat I ;
4. Menghukum Tergugat I untuk segera membayar hutangnya kepada Tergugat II sebesar Rp. 3.350.000.000,- (tiga milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) setelah perkara ini diputus ;
5. Menghukum Tergugat II untuk menerima pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut ;
6. Menghukum Tergugat II atau pihak manapun yang memperoleh hak daripadanya untuk segera mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 198/Gondangdia kepada Penggugat setelah Tergugat I melaksanakan pembayaran hutangnya kepada Tergugat II ;
7. Menyatakan Akta Penyerahan Jaminan tanggal 12 Maret 1999 yang dibuat dihadapan Notaris Tahir Kamili, SH, sepanjang mengenai tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 198/Gondangdia, berikut bangunan rumah tinggal di atasnya yang terletak di Jalan Suwiryo No. 49, Menteng, Jakarta Pusat adalah tidak mempunyai kekuatan hukum ;
8. Menyatakan Sita Jaminan yang telah dilaksanakan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 14 April 2000 No. 137/PDT.G/2000/PH.JKT.PST terhadap " sebidang tanah Hak Milik Nomor : 198/Gondangdia, seluas 682 M², berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya setempat dikenal sebagai Jalan Suwiryo No. 49, Menteng Jakarta Pusat adalah syah dan berharga" ;
9. Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya ;

DALAM

DALAM REKONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan eksepsi Tergugat adalah tepat dan beralasan;
2. Menerima eksepsi tersebut ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat di terima ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Dalam Kompensi un-
tuk membayar biaya perkara yang hingga keputusan ini -
diperhitungkan sebesar Rp. 498.000,- (empat ratus sem-
bilan puluh delapan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh U.DJ.SIDABALOK, SH.- Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa Kuasa Pembanding I semula Tergugat I dan Kuasa Pembanding II semula Tergugat II Dalam Kompensi/Penggu- gat Dalam Rekonpensi masing-masing pada tanggal 09,10 Agustus 2000 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 27 Juli- 2000 nomor 137/PDT.G/2000/PN.JKT.PST, dan permohonan ban- ding tersebut dengan resmi telah diberitahukan kepada -- pihak lawan masing-masing tanggal 15, 19, 20 Juni 2001 - dengan seksama ;

Menimbang, bahwa Pembanding II semula Tergugat- II Dalam Kompensi/Penggugat Dalam Rekonpensi telah menga- jukan Memori Banding tertanggal 18 September 2000, yang- diterima di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 18 -

September

September 2000, dan telah diberitahukan kepada pihak lawan pada tanggal 15 Juni 2001 dengan sempurna ;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat-II Dalam Kompensi/Penggugat Dalam Rekompensi telah pula-mengajukan tambahan memori banding tertanggal 27 Agustus 2001 yang diterima di Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal-30 Agustus 2001, dan telah pula diberitahukan kepada pihak lawannya pada tanggal 5, 7 September 2001 dengan sempurna ;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II Dalam Kompensi/Penggugat Dalam Rekompensi tersebut diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta-telah memenuhi syarat-syarat lainnya yang ditentukan Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut dapat di-terima ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut, yang terdiri dari berita Acara sidang peradilan tingkat pertama, surat-surat bukti yang diajukan dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara; -- Memori Banding dan Tambahan Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding II semula Tergugat II Dalam Kompensi/ -- Penggugat Dalam Rekompensi serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 27 Juli 2000, No mor 137/PDT.G/2000/PN.JKT.PST, maka Pengadilan Tinggi --

memberikan pertimbangannya untuk perkara ini sebagaimana yang akan diuraikan dibawah ini :

DALAM KONPENSI :

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini, adalah perbuatan " ingkar janji (- wanprestasi)", yang dilakukan oleh Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II Dalam Kompensi/Penggugat Dalam Rekonpensi, terhadap Terbanding semula Penggugat Dalam Kompensi/Tergugat Dalam Rekonpensi yang menimbulkan kerugian terhadap Terbanding semula Penggugat Dalam Kompensi/Tergugat Dalam Rekonpensi ;

Menimbang, bahwa kalau kita berbicara tentang - wanprestasi, yang menjadi objek gugatan dari Terbanding- semula Penggugat Dalam Kompensi/Tergugat Dalam Rekonpensi terhadap Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II Dalam Kompensi/Penggugat Dalam Rekonpensi, maka kita harus melihat adanya suatu atau beberapa perjanjian antara Terbanding semula Penggugat Dalam Kompensi/Tergugat Dalam Rekonpensi disuatu pihak dengan Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II Dalam Kompensi/Penggugat Dalam Rekonpensi dilain pihak ;

Menimbang, bahwa didasarkan kepada " posita " - dan " petitum " gugatan dari Terbanding semula Penggugat Dalam Kompensi/Tergugat Dalam Rekonpensi, maka dapatlah disimpulkan, bahwa perbuatan ingkar janji / wanprestasi yang dipermasalahkan Terbanding semula Penggugat Dalam Kompensi/Tergugat Dalam Rekonpensi dalam perkara ini --

yang dilakukan oleh Pembanding I semula Tergugat I dan -
Pembanding II semula Tergugat II Dalam Kompensi/Penggugat
Dalam Rekonpensi adalah " ingkar janji/wanprestasi " da-
lam melaksanakan perjanjian-perjanjian / perikatan-perikat
an sebagai berikut :

1. Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan, tanggal 12 Maret-
1999 (TII-13).
2. Akta Perjanjian No. 16 tanggal 23 Maret 1999 (TII-14).
3. Akta kuasa No. 18 tanggal 23 Maret 1999 (TII-15).

bahwa ketiga Akta tersebut diatas dibuat diha -
dapan TAHIR RAMLI, SH, Notaris di Jakarta ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan sek
sama :

1. Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan, tanggal 12 Maret-
1999 (T.II-13).
2. Akta Perjanjian No. 16 tanggal 23 Maret 1999 (T. II-
14).
3. Akta kuasa No. 18 tanggal 23 Maret 1999 (T.II-15).

maka ternyata terbukti bahwa ketiga Akta tersebut san-
ngat erat hubungannya dengan " Perjanjian Kredit Dengan-
Jaminan No.68, tanggal 7 Mei 1997 (bukti T.II-2)' ter-
sebut diatas, terbukti bahwa Pembanding I semula Tergugat
I selaku " debitur " telah memperoleh fasilitas kredit -
dari Pembanding II semula Tergugat II Dalam Kompensi/ --
Penggugat Dalam Rekonpensi selaku kreditur sejumlah USD.
5.000,000,- (lima juta dollar Amerika Serikat).

Bahwa jangka waktu kredit tersebut adalah sejak
tanggal 7 Mei 1997 sampai tanggal 7 Mei 2002 ;

Menimbang,

Menimbang, bahwa berdasarkan kepada pasal 8 dari Perjanjian Kredit dengan Jaminan No. 68 (bukti T.II-2) tersebut diatas ditentukan bahwa salah satu barang jaminan dalam Perjanjian Kredit tersebut adalah tanah dan bangunan yang menjadi objek yang diperkarakan sekarang ini (yaitu tanah Sertifikat Hak Milik No. 198/Gondangdia, Jl. Suwiryo No. 49, Menteng Jakarta Pusat, atas nama JUDITH SOERYADJAYA (TJIANAI LAN) yang adalah Terbanding semula Penggugat Dalam Kompensi/Tergugat Dalam Rekonpensi sekarang ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan kepada " Surat Perjanjian Penyerahan Jaminan " tanggal 12 Maret 1999 (bukti T.II-13), terbukti Pembanding I semula Tergugat I, -- yang diwakili AGUS WIDJAYA dan NY. JUNITA INDRA TJUATJA (selaku Direktur pada Pembanding I semula Tergugat I), -- telah menyerahkan barang-barang jaminan yang disebut dalam " Perjanjian Kredit dengan jaminan No. 68 " tersebut diatas kepada Pembanding II semula Tergugat II Dalam Kompensi/Penggugat Dalam Rekonpensi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan kepada pasal 1 butir III dari " Surat Perjanjian Penyerahan Jaminan " (bukti T.II-13), ternyata bahwa sekalipun Pembanding I semula Tergugat I telah menyerahkan tanah dan bangunan terpekerja (tanah Hak Milik No.198/Gondangdia, Jl.Suwiryo No.49 Menteng Jakarta Pusat) kepada Pembanding II semula Tergugat II Dalam Kompensi/Penggugat Dalam Rekonpensi, namun Pembanding II semula Tergugat II Dalam Kompensi/Penggugat Dalam Rekonpensi memberikan Hak Optic kepada Pembanding I

semula

semula Tergugat I untuk membeli kembali tanah dan bangunan terperkara untuk masa jangka waktu 2 X 6 bulan, terhitung sejak tanggal Perjanjian (bukti T.II-13) tersebut, yaitu terhitung sejak tanggal 12 Maret 1999, yang berarti Hak Optie ini berakhir pada tanggal 12 Maret 2000 ;

Menimbang, bahwa ketentuan-ketentuan yang dipergunakan dalam " Surat Perjanjian Penyerahan Jaminan " - (bukti T.II-13) tersebut, yang berupa akta dibawah tangan dimuat dan dikuatkan dengan " Akte Perjanjian No.16 tanggal 23 Maret 1999 " yang dibuat dihadapan TAHIR RAMLI, SH. Notaris di Jakarta (bukti T.II-14) ;

Menimbang, bahwa didaftarkan kepada " Akte Kuasa No.18, tanggal 23 Maret 1999 " terbukti Terbanding semula Penggugat Dalam Kompensi/Tergugat Dalam Rekonpensi -- telah membuat " KUASA KHUSUS " kepada Pembanding II semula Tergugat II Dalam Kompensi/Penggugat Dalam Rekonpensi untuk menjual tanah dan bangunan terperkara, apabila-masa Optie yang dimaksud dalam :

- a. Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan tanggal 12 Maret 1999, yang dibuat dibawah tangan (bukti T.II-13) dan
- b. Akta Perjanjian No. 16, tanggal 23 Maret 199 (bukti-T.II-14) berakhir ;

Menimbang, bahwa " hak optie " tersebut diatas, - telah berakhir pada tanggal 12 Maret 2000 atau setidaknya pada tanggal 23 Maret 2000, oleh karena itu Terbanding semula Penggugat Dalam Kompensi/Tergugat Dalam Rekonpensi tidak berwenang lagi untuk mempergunakan hak-optie tersebut terhitung sejak tanggal 23 Maret 2000 tersebut ;

Menimbang,

Menimbang, bahwa bukti-bukti yang diajukan Terbanding semula Penggugat Dalam Kompensi/Tergugat Dalam Rekompensi tidak dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya :

Menimbang, bahwa bukti-bukti yang diajukan Pembanding I semula Tergugat I tidak dapat membuktikan kebenaran sanggahannya atas gugatan Terbanding semula Penggugat Dalam Kompensi/Tergugat Dalam Rekompensi atau sanggahannya terhadap jawaban Pembanding II semula Tergugat II Dalam Kompensi/Penggugat Dalam Rekompensi :

Menimbang, bahwa didasarkan kepada pertimbangan pertimbangan yang disebut diatas, maka gugatan Terbanding semula Penggugat Dalam Kompensi/Tergugat Dalam Rekompensi haruslah ditolak untuk seluruhnya :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Terbanding semula Penggugat Dalam Kompensi/Tergugat Dalam Rekompensi ditolak, maka Sita jaminan yang dilaksanakan tanggal 14 April 2000 No.137/Pdt.G/2000/PN.JKT.PST haruslah dinyatakan tidak syah dan tidak berharga, dan oleh karena itu haruslah diangkat :

DALAM REKOMPENSI :

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri telah mempertimbangkan secara tepat segi-segi hukum yang menyangkut gugatan Rekompensi dari Pembanding II semula Tergugat II Dalam Kompensi/Penggugat Dalam Rekompensi, oleh karena itu dengan mengambil alih pertimbangan Pengadilan Negeri menjadi pertimbangannya, Pengadilan Tinggi beralasan hukum untuk tetap menyatakan gugatan Rekompensi dari Pem-

banding

banding II semula Tergugat II Dalam Kompensi/Penggugat -
Dalam Rekompensi tidak dapat diterima ;

DALAM KOMPENSI DAN DALAM REKOMPENSI :

Menimbang, bahwa didasarkan kepada keseluruhan-
pertimbangan-pertimbangan yang disebut diatas, maka pu -
tusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 27 Juli 2000 nomor 137/Pdt.G/2000/PN.JKT.PST barulah dibatalkan
dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan amar
putusan sebagaimana yang disebut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semulo-
Penggugat Dalam Kompensi/Tergugat Dalam Rekompensi adalah
pihak yang kalah dalam perkara ini, maka segala biaya-bia-
ya yang ditimbulkan dalam perkara ini dalam kedua tingkat
peradilan barulah dibebankan kepadanya ;

Mengingat H.I.R., Undang-Undang Nomor 14 Tahun-
1970, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 serta pasal-pasal dari-
peraturan-peraturan hukum lainnya yang bersangkutan ;

M E M O R I A L

- Menerima permohonan pemeriksaan dalam tingkat
banding dari Pembanding I semula Tergugat I -
dan Pembanding II semula Tergugat II Dalam --
Kompensi/Penggugat Dalam Rekompensi tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta
Pusat tanggal 27 Juli 2000 nomor 137/PDT.G/ -
2000/PN.JKT.PST, yang dimohonkan banding ter-
sebut ;

DENGAN

DENGAN MENGADILI SENDIRI

DALAM KOMPENSI :

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat - Dalam Kompensi/Tergugat Dalam rekompensi untuk seluruhnya ;
- Menyatakan sita jaminan yang telah dilaksanakan berdasarkan berita acara sita jaminan tanggal 14 April 2000 nomor 137/Pdt.G/2000/PN JKT.PST terhadap sebidang tanah Hak Milik No. 198/Gondangdia, seluas 682 M² berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya, setempat dikenal sebagai jalan Suwiryo No.49 Menteng Jakarta Pusat adalah tidak syah dan tidak berharga.
- Memerintahkan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk mengangkat sita jaminan tersebut ;

DALAM REKOMPENSI :

- Menyatakan gugatan Pembanding II semula Tergugat II Dalam Kompensi/Penggugat Dalam Rekompensi tidak dapat diterima ;

DALAM KOMPENSI DAN DALAM REKOMPENSI :

- Menghukum Terbanding semula Penggugat Dalam Kompensi/Tergugat Dalam Rekompensi untuk membayar ongkos perkara di kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditaksir sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi pada hari : SELASA,

tanggal 27 NOPEMBER 2001. oleh Kami : AGUSTINUS HUTAURUK
SH, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jakarta selaku -
Hakim Ketua Majelis, NY. Hj. NURHAYATI, SH dan I GDE ---
KETUT SUKARATA, SH, masing-masing selaku Hakim Anggota -
yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat -
banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua da -
lam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga dengan
didampingi para Hakim Anggota dengan dibantu oleh -----
NY. Hj. YETTI OYONG, SH, Panitera Pengganti pada Pengadil
an Tinggi Jakarta akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua-
belah pihak yang berperkara.-

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

Hid

Hid

1. NY. Hj. NURHAYATI, SH

AGUSTINUS HUTAURUK, SH

Hid

2. I GDE KETUT SUKARATA, SH

PANITERA PENGGANTI,

Hid

NY. Hj. YETTI OYONG, SH

Perincian biaya banding :

1. Mecepa I.	Rp.	6.000,-
2. Redaksi	Rp.	3.000,-
3. Administrasi	Rp.	40.000,-
4. Pemberkasan	Rp.	51.000,-
Jumlah	Rp.	100.000,-

(seratus ribu rupiah),-

PUTUSAN

Nomor. 1401 K/Pdt/2003

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara perdata dalam tingkat Kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

- **NY. JUDITH SOERYADJAYA**, beralamat di Jl. Sutan Sjahrir No. 27 Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Alexius Tantrajaya, SH dan Danny Darmawan, SH, Advokat & Pengacara pada Kantor Advokat & Pengacara Alexius Tantrajaya, SH dan Rekan, berkantor di Jl. Raya Perjuangan No. 9/I, Kebon Jeruk Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Mei 2002 ;



Pemohon Kasasi dahulu Penggugat Dalam Kompensi/Tergugat Dalam Rekonpensi/Terbanding ;

Melawan:

1. **PT. SWAKARSA BINASEJAHTERA.**, berkantor di Jl. Teluk Betung No. 38 Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh H. Teuku Ibrahim, SH, Pengacara berkedudukan di Jalan Danau Datas No. 88, Bendungan Hilir, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 April 2000,
 2. **PT. BANK ARTAMEDIA (BANK MEDIA)** beralamat di Menara Kadin Indonesia, Jl. H.R. Rasuna Said Blok X.5 Kav. 2-3, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Agus Punwoko Adi, Y. Hastuti Nainggolan dkk, semuanya selaku karyawan PT. Bank Artamedia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juni 2002;
- Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi/Para Pemanding ;**

Mahkamah. 

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang bahwa, dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi sebagai Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi sebagai Para Tergugat dalam Kompensi/Para Penggugat dalam Rekonpensi dimuka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 198/Gondangdia, seluas : 682 m2, berikut sebuah bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya, setempat dikenal sebagai Jalan Suwiryo No. 49, Menteng, Jakarta Pusat ;

Bahwa atas tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut, oleh Tergugat I (selaku Debitur) telah dijadikan sebagai Jaminan atas hutangnya kepada Tergugat II (selaku Kreditur), sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan tertanggal 12 Maret 1999 serta Akta Kuasa No. 18 tertanggal 23 Maret 1999 dan Akta Perjanjian No.16 tanggal 23 Maret 1999, yang dibuat di Notaris Tahir Kamili, SH ;

Bahwa diijinkannya tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut sebagai Jaminan atas hutang Tergugat I kepada Tergugat II tersebut, adalah karena adanya Jaminan yang dibuat oleh Tergugat I dengan Tergugat II melalui kesepakatan Hak Opsi untuk mengambil kembali jaminan sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian No. 16 tanggal 23 Maret 1999 dengan selambat lambatnya tanggal 23 Maret 2000 dengan nilai tetap sebesar Rp. 3.350.000.000,- (tiga milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) ;

Bahwa sebelum jatuh tempo Hak Opsi yang telah disepakati antara Tergugat I dengan Tergugat II, maka Penggugat telah berkali-kali menegur dan memerintahkan kepada Tergugat I untuk melaksanakan Hak Opsinya mengambil kembali barang Jaminan milik Penggugat tersebut dari Tergugat II, agar dengan demikian Penggugat dapat segera menarik kembali barang Jaminan miliknya tersebut, namun ternyata teguran-teguran dari Penggugat tersebut tidak diindahkan oleh Tergugat I hingga masa hak opsi terlewati, dan bahkan Penggugat pada tanggal 5 April 2000 telah menerima tembusan surat dari Tergugat II yang ditujukan kepada Tergugat I, perihal : " Somasi untuk mengkosongkan



Tanah dan Bangunan di Jl. Suwiryono No. 49, Menteng, Jakarta Pusat ", dengan demikian maka tindakan Tergugat I yang tidak melaksanakan Hak Opsi untuk mengambil kembali barang Jaminan milik Penggugat tersebut adalah merupakan Tindakan ingkar janji / Wanprestasi yang merugikan Pengugat ;

Bahwa demikian pula tindakan Tergugat II yang memerintahkan agar tanah dan bangunan di Jl. Suwiryono No. 49, Menteng, Jakarta Pusat milik Penggugat tersebut segera dikosongkan adalah keliru dan bertentangan dengan hukum, karena tanah dan bangunan dimaksud hanyalah dijadikan sebagai Jaminan hutang Tergugat I yang disertai hak Opsi, dan bukan pengalihan Hak, untuk itu maka tindakan Tergugat II tersebut adalah merupakan tindakan ingkar janji / Wanprestasi yang merugikan Pengugat ;

Bahwa dengan adanya maksud dari Tergugat II yang akan mengkosongkan tanah dan bangunan milik Pengugat, sedangkan atas tanah dan bangunan dimaksud hanyalah dijadikan sebagai Jaminan Hutang Tergugat I, dengan demikian maka tindakan Tergugat II tersebut adalah bertentangan dengan hukum, untuk itu guna menghindari tindak lanjut dari Tergugat II yang dapat menimbulkan kerugian bagi Pengugat, maka sudah sepatutnya Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan tertanggal 12 Maret 1999 Juncto Akta Kuasa No. 18 tertanggal 23 Maret 1999 yang dibuat dihadapan Notaris Tahir Kamili, SH, di Jakarta sepanjang mengenai tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 198/Gondangdia, berikut bangunan rumah tinggal di atasnya, yang terletak di Jl. Suwiryono No. 49, Menteng, Jakarta Pusat, milik Penggugat haruslah dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Bahwa akibat dari tindakan Tergugat I yang tidak melaksanakan Hak Opsi untuk mengambil kembali barang Jaminan milik Penggugat tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, baik Moril maupun Materiel, yang besarnya bila dihitung dengan uang besarnya Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) ;

Bahwa untuk menjaga gugatan Penggugat tidak sia sia mohon Kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan terlebih dahulu atas : a. sebidang tanah Hak Milik Nomor : 198/Gondangdia, seluas : 182 m², berikut sebuah bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya, setempat dikenal sebagai

Jalan.. 

Jalan Suwiryo No. 49, Menteng, Jakarta Pusat dan b. Harta kekayaan Tergugat I yang akan diajukan kemudian di persidangan ;

Bahwa oleh karena dasar gugatan Penggugat tersebut adalah didasarkan pada alasan hukum yang benar disertai bukti autentik, karenanya cukup alasan apabila putusannya dinyatakan dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada bantahan, vernet, banding, ataupun Kasasi (uit voerbaar bij Voerraad), dan kepada para Tergugat haruslah dibebani pula secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Penggugat dengan ini mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini serta memutus sesuai dengan rasa keadilan sebagai berikut :

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat tersebut untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah diletakan ;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan ingkar janji / Wanprestasi yang merugikan Penggugat ;
4. Menyatakan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 198/Gondangdia, seluas : 682 m2, berikut sebuah bangunan rumah tinggal yang berdiri diatasnya, setempat dikenal sebagai Jalan Suwiryo No. 49, Menteng, Jakarta Pusat adalah sebagai Jaminan Hutang Tergugat I ;
5. Menghukum Tergugat I untuk segera membayar hutangnya kepada Tergugat II sebesar Rp. 3.350.000.000,- (tiga milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) setelah perkara ini diputus ;
6. Menghukum Tergugat II untuk menerima pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut ;
7. Menghukum Tergugat II atau pihak manapun yang memperoleh hak dari padanya untuk segera mengembalikan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor : 198/Gondangdia Kepada Penggugat setelah Tergugat I melaksanakan pembayaran hutangnya kepada Tergugat II sebagaimana butir 5 diatas ;
8. Menyatakan..



8. Menyatakan Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan tertanggal 12 Maret 1999 dan Akta Kuasa No. 18 tertanggal 23 Maret 1999 yang dibuat dihadapan Notaris Tahir Kamili, SH, sepanjang ntengenai tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 198/Gondangdia berikut bangunan rumah tinggal diatasnya, yang terletak di Jl. Suwiryo 49, Menteng, Jakarta Pusat, adalah batal atau setidak tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum (Buiten effect Stellen) ;

9. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) setelah perkara ini diputus, seketika secara tunai dan lunas ;

10. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding, atau Kasasi (uit voerbaar bij Voerraad) ;

SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

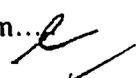
Bahwa berdasarkan dalil dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II mengajukan gugatan Rekonpensi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Bahwa sesuai dengan pasal 1 Akta No 16 tanggal 23 Maret 1999 maka apabila Penggugat/Tergugat Rekonpensi tidak mengosongkan rumah maka dikenakan denda sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) perhari dengan maksimal 30 hari ;

Bahwa akibat adanya gugatan ini Tergugat II/Penggugat Rekonpensi sangat dirugikan secara materiil maupun immateriil sebesar Rp. 1 milyar ;

Bahwa berdasarkan dalil dalil tersebut mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan seluruh gugatan penggugat Rekonpensi ;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian materiil dan immateriil bagi Penggugat Rekonpensi ;

3. Menghukum... 

3. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 2.000.000,- X 30 hari = Rp. 60.000.000,- dan kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat rekonpensi selembat lambatnya 7 hari sejak permohonan ini dikabulkan dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;

Atau apabila mejelis berpendapat lain, Tergugat II mohon putusan yang benar dan seadil adilnya, untuk kemaslahatan masyarakat banyak ;

Bahwa terhadap dalil dalil gugatan rekonpensi tersebut Tergugat Rekonpensi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Bahwa dalam surat kuasa Penggugat Rekonpensi tidak memberikan hak kepada penerima kuasanya untuk mengajukan gugatan rekonpensi ;



Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat memberikan putusan, yaitu putusannya tanggal 27 Juli 2000 No. 137/Pdt.G/2000/PN.Jkt. Pst. yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan ingkar janji/wanprestasi ;
3. Menyatakan tanah sertifikat Hak Milik Nomor : i98/Gondangdia, seluas : 682 m2, berikut sebuah bangunan rumah tangga yang berdiri diatasnya, setempat dikenal sebagai Jalan Suwiryo No. 479, Menteng, Jakarta Pusat adalah sebagai jaminan hutang Tergugat I ;
4. Menghukum Tergugat I untuk segera membayar hutangnya kepada Tergugat II sebesar Rp. 3.350.000.000,- (tiga milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) setelah perkara ini diputus ;
5. Menghukum Tergugat II untuk menerima pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut ;

6. Menghukum.. 

6. Menghukum Tergugat II atau pihak manapun yang memperoleh hak daripadanya untuk segera mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 198/Gondangdia kepada Penggugat setelah Tergugat I melaksanakan pembayaran hutangnya kepada Tergugat II ;
7. Menyatakan Akta Penyerahan Jaminan tanggal 12 Maret 1999 dan Akta Kuasa No. 18 tanggal 23 Maret 1999 yang dibuat dihadapan Notaris Tahir Kamili, SH, sepanjang mengenai tanah Sertifikat Hak Milik No. 198/Gondangdia, berikut bangunan rumah tinggal di atasnya yang terletak di Jalan Suwiryo No. 49, Menteng Jakarta Pusat adalah tidak mempunyai kekuatan hukum ;
8. Menyatakan Sita Jaminan yang telah dilaksanakan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 14 April 2000 No. 137 / PDT.G.2000 /PN.JKT.PST terhadap: "sebidang tanah Hak Milik Nomor : 198/Gondangdia, seluas : 682 m2, berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri di atasnya, setempat dikenal sebagai Jalan Suwiryo No. 49, Menteng, Jakarta Pusat adalah syah dan berharga
9. Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya



DALAM REKONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan eksepsi Tergugat adalah tepat dan beralasan ;
2. Menerima eksepsi tersebut ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Dalam Konpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga keputusan ini diperhitungkan sebesar Rp. 498.000,- (empat ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah) ;

Menimbang, putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusannya tanggal 27 Nopember 2001 No. 335/Pdt/2001/PT.DKI. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- o
- Menerima permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding dari Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II Dalam Kompensi / Penggugat Dalam Rekonpensi tersebut ;
 - Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 27 Juli 2000 No. 137/Pdt.G/2000/PN.JKT.PST yang dimohonkan banding tersebut ;

DENGAN MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONPENSI :

- Menolak Gugatan Terbanding semula Penggugat Dalam Kompensi / Tergugat Dalam Rekonpensi untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Sita Jaminan yang telah dilaksanakan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 14 April 2000 No. 137/Pdt.G/2000/PN.JKT.PST terhadap sebidang tanah Hak Milik No. 198/Gondangdia, seluas 682 M2 berikutan bangunan rumah tinggal yang berdiri diatasnya, setempat dikenal sebagai Jl. Suwiryono No. 49 Menteng, Jakarta Pusat adalah tidak sah dan tidak berharga ;
- Memerintahkan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk mengangkat Sita Jaminan tersebut ;



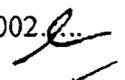
DALAM REKONPENSI :

- Menyatakan Gugatan Pembanding II semula Tergugat II Dalam Kompensi / Penggugat Dalam Rekonpensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI :

- Menghukum Terbanding semula Penggugat Dalam Kompensi / Tergugat Dalam Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara di kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditaksir sebesar Rp. 100.000.- (Seratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak pada tanggal 20 Mei 2002 kemudian terhadapnya oleh Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi / Terbanding melalui kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Mei 2002 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 28

Mei 2002. 

Mei 2002 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 137/Pdt.G/2000/PN. Jkt. Pst jo No. 46/Srt.Pdt.Kas/2002/PN. Jkt. Pst yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan mana kemudian disusul oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 Mei 2002 ;

Bahwa setelah itu oleh Para Termohon Kasasi yang pada tanggal 18 Juni 2002 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Pemohon Kasasi diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 1 Juli 2002 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum, sehingga dalam putusannya terdapat suatu kekeliruan yang sangat fatal dan merugikan Pemohon Kasasi, dimana pada halaman 6 sampai halaman 9 Putusannya tersebut, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah mengambil pertimbangan hukum putusannya didasarkan pada :

- a. Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan, tanggal 12 Maret 1999 (T.II-13) ;
- b. Akta Perjanjian Kredit Dengan Jaminan No.68, tanggal 7 Mei 1997 (Bukti T.II-2)

Padahal akta akta tersebut sudah tidak mempunyai kekuatan hukum sebagaimana ditegaskan " bahwa para pihak yang satu terhadap yang lainnya telah saling setuju dan mufakat bahwa hutang piutang antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah dilunasi oleh pihak pertama kepada pihak kedua dengan pihak pertama menyerahkan kepada pihak kedua 3 (tiga) hak atas tanah "...
.....dstnya.

2. Bahwa

2. Bahwa demikian pula Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum, sehingga dalam putusannya terdapat suatu kekeliruan yang sangat fatal dan merugikan Pemohon Kasasi, yakni dengan menyatakan bahwa " oleh karena itu Terbanding semula Penggugat Dalam Konpensasi/Tergugat Dalam Rekonpensasi tidak berwenang lagi untuk mempergunakan Hak Opsi tersebut terhitung sejak tanggal 23 Maret 2000 tersebut ", sebagaimana seperti yang disebutkan dalam pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada halaman 9 alinea 3 putusannya tersebut ;
- Bahwa dari pertimbangan hukum tersebut, terbukti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah tidak cermat dalam memeriksa bukti-bukti dalam perkara a quo, sehingga salah dan keliru menilai kualitas Pemohon Kasasi / semula Penggugat Dalam perkara a quo, karena senyatanya Pemohon Kasasi / semula Penggugat Terbanding bukanlah pihak dalam Perjanjian tersebut, melainkan barang miliknya berupa tanah Hak Milik No. 198/Gondangdia, berikutan bangunan rumah yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jl. Suwiryo No. 49 Menteng, Jakarta Pusat tersebut, yang diikat dalam perjanjian sebagai barang Jaminan untuk pembayaran hutang Termohon Kasasi I / semula Tergugat I Konpensasi kepada Termohon Kasasi II / Tergugat II Konpensasi, sebagaimana yang dituangkan didalam Perjanjian No.16 tanggal 23 Maret 1999 ;
- Dengan demikian maka Hak untuk melaksanakan Opsi sebagaimana yang diatur didalam Perjanjian No.16 tanggal 23 Maret 1999 tersebut adalah pada Tergugat I Dalam Konpensasi ; Pemandang / kini Termohon Kasasi I, dan bukan Pemohon Kasasi, dan oleh karena dengan tidak dilaksanakannya Hak Opsi tersebut oleh Termohon Kasasi I / Tergugat I, maka berakibat barang Jaminan milik Pemohon Kasasi belum dapat dikembalikan kepada Pemohon Kasasi, untuk itu maka perbuatan Termohon Kasasi I / Tergugat I tersebut adalah perbuatan Ingkar Janji / Wanprestasi terhadap Pemohon Kasasi, oleh karenanya maka terbukti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam Putusan a quo telah salah

dalam....

dalam menerapkan hukum, dan karenanya sudah sepatutnya putusannya haruslah dibatalkan;

3. Bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum, sehingga dalam putusannya terdapat suatu kekeliruan yang sangat fatal dan merugikan Pemohon Kasasi, yakni mengenai perbuatan " ingkar janji ", sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 6 sampai halaman 10 yang menyatakan bahwa Hak Opsi telah berakhir pada tanggal 12 Maret 2000 atau setidak tidaknya tanggal 23 Maret 2000 karena itu Pemohon Kasasi dinyatakan tidak berwenang lagi mempergunakan Hak Opsi terhitung sejak tanggal 23 Maret 2000 ;



Menimbang, bahwa terhadap keberatan keberatan tersebut Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut :

Mengenai keberatan keberatan ad 1 s/d ad 3:

Bahwa keberatan keberatan ini tidak dapat dibenarkan karena Pengadilan Tinggi Jakarta tidak salah menerapkan hukum, lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagai mana yang dimaksud dalam pasal 30 Undang Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang No. 5 Tahun 2004 ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas lagi pula dari sebab tidak ternyata bahwa putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan/atau Undang Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Ny. JUDITH SOERYADJAYA tersebut harus ditolak ;

Menimbang, oleh karena Permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi telah dinyatakan ditolak, maka kepadanya harus dibebani untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan... 

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang No. 4 tahun 2004 dan Undang-undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang No. 5 tahun 2004 yang bersangkutan ;

MENGADILI

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : Ny. **JUDITH SOERYADJAYA** tersebut ;

Menghukum Pemohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 15 Maret 2006 dengan Prof. DR. Paulus E. Lotulung, SH Ketua Muda yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang Titi Nurmala Siagian, SH., MH. dan Chairani A. Wani, SH., MH. Hakim Hakim Anggota, dan diucapkan dalam Sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Sidang tersebut dengan dihadiri Titi Nurmala Siagian, SH., MH dan Chairani A. Wani, SH., MH. Hakim – Hakim Anggota serta Tri Peni Irianto Putro, SH. M.Si. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak ;

Anggota Anggota :

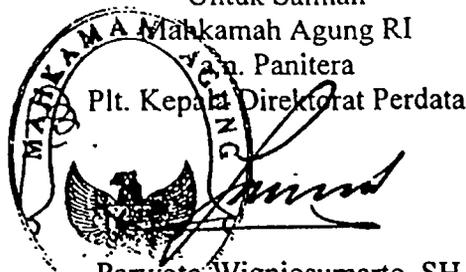
Ketua :

Ttd./Titi Nurmala Siagian, SH., MH Ttd./Prof. DR. Paulus E. Lotulung, SH
Ttd./Widayatno Sastrohardjono, SH., MS.c.

Biaya biaya :

Materai	Rp. 6.000,-	Panitera Pengganti:
Redaksi	Rp. 1.000,-	Ttd./ Tri Peni Irianto Putro, SH. M.Si.
<u>Adm. Kasasi.....</u>	<u>Rp. 393.000,-</u>	
Jumlah	Rp. 400.000,-	

Untuk Salinan



Parwoto Wignjosumarto, SH
Nip. 040018142