

**ANALISIS EKSEKUSI JAMINAN PRIBADI (*PERSONAL
GUARANTEE*) SEBAGAI JAMINAN KREDIT BANK**
(Studi Kasus Putusan PN JAK.SEL NO.580/PDT.G/2002 dan Putusan PT.DKI JAKARTA
NO.322/PDT/2003)

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Guna Memperoleh
Gelara Magister Kenotariatan**

Oleh :

Nama : FERRY SABELA, SH
NPM : 0606007440



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

**ANALIZE OF PERSONAL GUARANTEE EXECUTION
AS BANK'S LOAN COLATERAL**
(Study Case Putusan PN JAK.SEL NO.580/PDT.G/2002 and Putusan PT.DKI JAKARTA
NO.322/PDT/2003)

THESIS

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

By :

Name : FERRY SABELA
NPM : 0606007440



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

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : FERRY SABELA, S.H.
NPM : 0606007440
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : ANALISIS EKSEKUSI JAMINAN PRIBADI (*PERSONAL GUARANTEE*) SEBAGAI JAMINAN KREDIT BANK
(Studi Kasus Putusan PN JAK.SEL NO.580/PDT.G/2002 dan Putusan PT.DKI JAKARTA NO.322/PDT/2003)

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

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : DR YUNUS HUSEIN, S.H., LL.M. (.....)

Penguji : FARIDA PRIHATINI, S.H., M.H.CN (.....)

Penguji : AAD RUSYAD NURDIN, SH,M.Kn (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 26 Juli 2008

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

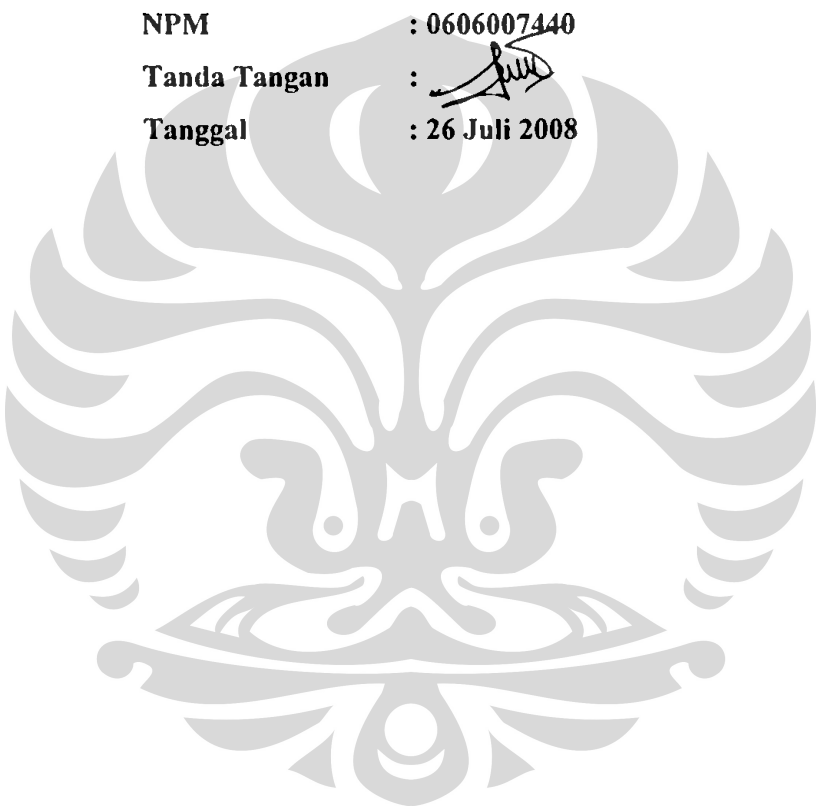
Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : FERRY SABELA .S.H.

NPM : 0606007440

Tanda Tangan : 

Tanggal : 26 Juli 2008



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

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

Nama : FERRY SABELA, S.H.
NPM : 0606007440
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**ANALISIS EKSEKUSI JAMINAN PRIBADI (*PERSONAL GUARANTEE*)
SEBAGAI JAMINAN KREDIT BANK (Studi Kasus Putusan PN JAK.SEL
NO.580/PDT.G/2002 dan Putusan PT.DKI JAKARTA NO.322/PDT/2003)**

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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 26 juli 2008



(FERRY SABELA, S.H.)

ABSTRAK

Nama : FERRY SABELA, S.H.

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul : ANALISIS EKSEKUSI JAMINAN PRIBADI
(PERSONAL GUARANTEE) SEBAGAI JAMINAN
KREDIT BANK)

Tesis ini membahas mengenai perjanjian Jaminan Pribadi sebagai jaminan kredit bank yang dalam praktek perbankan lebih dikenal sebagai *Personal Guarantee*, adalah perjanjian penanggungan (*borgtocth*) antara kreditur dengan pihak ketiga. Jaminan pribadi merupakan janji atau kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban debitur, apabila debitur cidera janji (*wanprestasi*) dikemudian hari (Pasal 1820 KUHPerdara). Jaminan pribadi yang diberikan oleh pihak ketiga yang bertindak sebagai penanggung/penjamin debitur dalam pelunasan hutang debitur merupakan salah satu alternatif sebagai jaminan kredit dan penyelesaian kredit macet pada bank manakala debitur cidera janji. Dalam tulisan ini dicoba untuk membahas, meneliti permasalahan – permasalahan upaya bank dalam menyelesaikan kredit macet yang menggunakan jaminan pribadi serta. Juga analisis atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.580/Pdt.G/2002 dan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.322/PDT/2003 untuk melakukan eksekusi jaminan pribadi apakah sudah tepat secara hukum. Metode penelitiannya adalah penelitian normatif melalui studi kepustakaan dengan menggunakan data sekunder, baik melalui studi dokumen maupun wawancara yang dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menyimpulkan dalam prakteknya eksekusi jaminan pribadi banyak kendala-kendala yang menyulitkan kreditur bank untuk melaksanakan eksekusi terhadap harta/ aset milik penjamin sehingga sering kali timbul masalah lain dalam pelaksanaan eksekusi terhadap penjamin pribadi, sehingga dalam perjanjian jaminan pribadi perlu dilakukan atau dibarengi dengan jaminan kebendaan atas harta/aset milik penanggung/penjamin sehingga kreditur bank dapat memperoleh kepastian hukum dalam meminta pertanggung jawaban penanggung / penjamin atas hutang-hutang debitur. Namun demikian dalam pelaksanaan eksekusi Jaminan Pribadi tersebut tetap bergantung pada itikad baik penjamin.

Kata kunci: Jaminan Pribadi, Eksekusi

ABSTRACT

Name : FERRY SABELA, S.H.

Study Programme : Master of Notary

Title : **Analyze of Personal Guarantee Execution for Bank's Loan Collateral**

This thesis specifically, discuss personal guarantee agreement as credit bank guarantee, with bank's effort in settling bad debt using personal agreement and execution Acton personal property/assets on bearer/guarantor. Personal guarantee in banking practice is an agreement of the bearer (borgtooth) between creditor with third party. Personal Guarantee is an agreement of capability of third party to fulfill debtor's duty, if then debtor miss fulfill (wanprestasi). (np 1820 KUH Perdata). Personal Guarantee which is given by third party acts as guarantor to debtor in debt settlement considered as alternative credit guarantee and bad debt settlement to bank if debtor miss promised. The bearer agreement is accessories, in meaning always hooked with main agreement, so can be meaning no bearer without legal main debt. In personal guarantee agreement no personal property of debtor attached, what is attached is the capability of third party to settle debtor's debt, so in personal guarantee agreement will apply terms as in common guarantee which is born by Law and given equal degree among creditors, as only concurrent. The survey method is normative by appendix studies using secondary data, by documents study and qualified analytic interviews. The result comply in practice execution on personal guarantee occurs obstacles that hustle bank creditors to execute assets/treasures of guarantor, so other problem occurs , therefore in personal guarantee agreement needs to be added property guarantee on assets/treasures of guarantor, then bank creditor have legal demanding guarantor responsibility debts

Keyword: Personal Guarantee, Execution

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan Kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan berkat dan rahmatNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Penulisan tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam menyelesaikan program Magister Kenotariatan, untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan

Dalam penulisan tesis ini kiranya banyak kesulitan yang dihadapi oleh penulis, tetapi berkat bantuan dan dukungan dari segenap pihak maka penulisan tesis ini terselesaikan juga, terutama bantuan dan dukungan baik secara moril maupun meteril dari isteri tercinta, LINDA dan putera-puteriku tersayang Louise dan Ben.

Pada kesempatan ini perkenankanlah penulis menyampaikan penghargaan yang setinggi-tingginya dan ucapan terima kasih kepada yang terhormat :

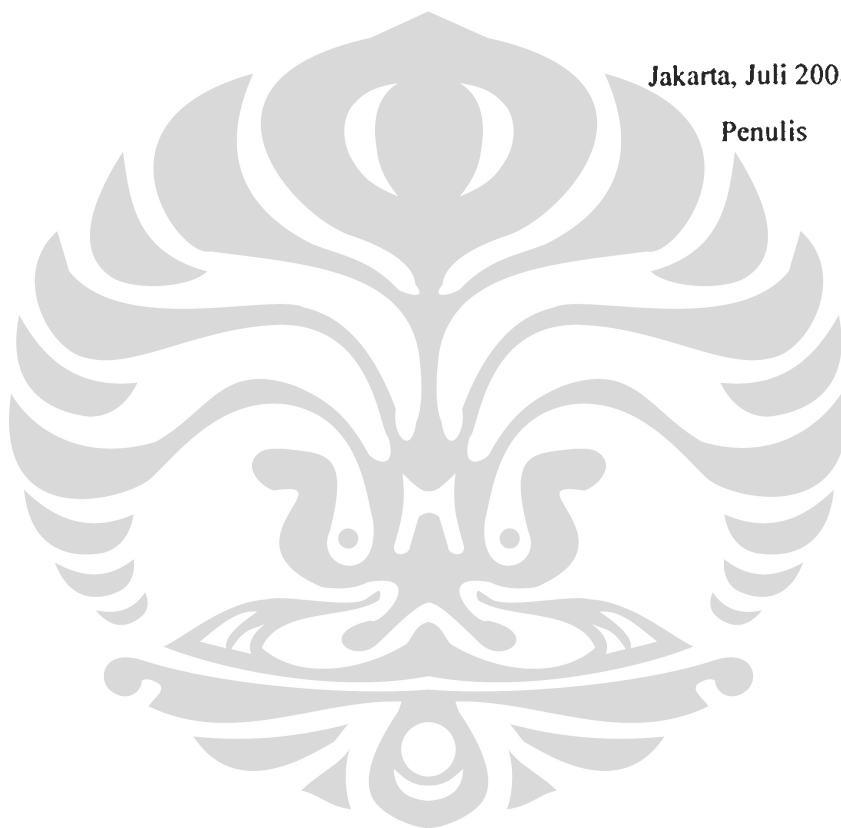
1. Bapak Dr YUNUS HUSEIN, SH, LLM, selaku Dosen Pembimbing Tesis ini dan juga Dosen mata kuliah Perbankan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia Program Magister Kenotariatan, dan karena atas bimbingan beliau maka tesis ini dapat disusun dengan baik.
2. Ibu FARIDA PRIHATINI, SH, MH, CN. Ketua Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
3. Bapak AAD RUSYAD NURDIN, SH, M.Kn, selaku Penguji dan juga Dosen mata kuliah Perbankan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
4. Para dosen dan staf pengajar pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia Program Magister Kenotariatan.

5. Rekan-rekan mahasiswa/mahasiswi pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia Program Magister Kenotariatan angkatan 2006.
6. Isteriku tercinta dan anak-anakku tersayang, yang telah memberikan dukungan, semangat dan doa dalam menempuh jenjang pendidikan Strata Dua (S2).

Akhirnya penulis berharap, semoga apa yang disusun dalam tesis ini bermanfaat bagi pembaca dan ilmu pengetahuan. Amien.

Jakarta, Juli 2008

Penulis



DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
KATA PENGANTAR	ii
ABSTRAK	iv
DAFTAR ISI	vi
BAB I	
PENDAHULUAN	1
A. LATAR BELAKANG MASALAH.....	1
B. POKOK PERMASALAHAN	9
C. METODE PENELITIAN	9
D. SISTEMATIKA PENULISAN	11
BAB II	
PEMBAHASAN DAN ANALISIS EKSEKUSI JAMINAN PRIBADI	
SEBAGAI JAMINAN KREDIT BANK'	12
A. PEMBERIAN KREDIT OLEH BANK.	12
1. Pengertian Kredit dan Perjanjian	
Kredit.....	12
2. Dasar Hukum Perjanjian Kredit.....	16
3. Syarat Sah nya Perjanjian Kredit.	17
4. Asas-asas Perjanjian Kredit.	20
5. Tujuan Kredit.....	22
6. Jenis-Jenis Kredit.....	23
7. Berakhirnya Perjanjian Kredit.	24
8. Prosedur dan Kebijakan Dalam	
Pemberian Kredit Bank.	25
B. PERJANJIAN JAMINAN DALAM PEMBERIAN	
KREDIT.	38
1. Pengertian Jaminan Kredit.	38
2. Macam-macam Jaminan Kredit.....	40
3. Perjanjian Jaminan Pribadi.....	52
4. Ruang Lingkup Tanggung Jawab	
Atas Jaminan Pribadi.....	56

C. PENGIKATAN JAMINAN PRIBADI DALAM PRAKTEK PERBANKAN.	60
1. Penilaian Umum Kreditur Terhadap Jaminan Pribadi.....	60
2. Klausula-Klausula Pokok Dalam Perjanjian Jaminan Pribadi.....	62
3. Syarat-Syarat Formil Pengikatan Jaminan Pribadi dan Hubungan Hukum Yang Timbul Di Dalamnya.....	67
4. Kendala-Kendala Utama Dalam Jaminan Pribadi.....	88
D. PEMBAHASAN DAN ANALISA KASUS	91
1. Upaya bank dalam penyelamatan dan penyelesaian terjadinya kredit macet yang menggunakan Jaminan Pribadi (<i>Personal Guarantee</i>).....	91
2. Analisis Putusan PN Jak.Sel No.580/Pdt.G/2002 dan Putusan PT DKI Jakarta No.322/PDT/2003 dalam melakukan eksekusi Jaminan Pribadi sebagai jaminan kredit bank.	98
BAB III PENUTUP.....	105
A. KESIMPULAN.....	105
B. SARAN.....	106
DAFTAR PUSTAKA.....	107
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Berbagai deregulasi dalam bidang keuangan moneter dan perbankan telah merubah wajah perbankan nasional Indonesia. Kemudahan dan kebebasan usaha lebih luas yang diberikan pemerintah kepada dunia perbankan dan telah menyebabkan peningkatan jumlah bank, volume usaha dan jenis produk yang ditawarkan antar bank dan tingkat persaingan lembaga keuangan non bank menjadi semakin tajam. Masing-masing bank telah berupaya memperkenalkan produk baru dengan berbagai rangsangan hadiah berupa uang maupun barang, guna mendapatkan dana dari masyarakat yang dapat dihimpun perbankan nasional.

Sejalan dengan peningkatan dana yang yang dapat dihimpun diikuti pula dengan peningkatan pemberian kredit di segala sektor ekonomi baik sektor perdagangan industri jasa perbankan maupun sektor lainnya, seperti; sektor industri, sektor jasa, sektor pertanian, sektor pertambangan dan masih banyak lagi. Dengan adanya pemberian kredit kepada masyarakat, maka akan meningkatkan keuntungan bank.

Menurut Gatot Supramono, salah satu bentuk kredit yang dikembangkan oleh bank saat ini adalah kredit usaha kecil dan menengah (Kredit Ritel) dan

kegiatan usaha besar (Kredit Korporasi).¹ Lebih lanjut menurut Gatot Supramono pinjaman kredit perbankan dapat dibedakan jangka waktunya, yaitu :²

1. Kredit jangka pendek, yaitu kredit yang berjangka waktu maksimal 1 tahun. Bentuknya dapat berupa kredit rekening Koran, kredit penjualan, kredit pembeli, dan kredit wesel.
2. Kredit jangka menengah, yaitu kredit berjangka waktu antara 1 tahun sampai 3 tahun.
3. Kredit jangka panjang, yaitu kredit yang berjangka waktu lebih dari 3 tahun. Kredit jangka panjang ini pada umumnya adalah kredit investasi yang bertujuan untuk menambah modal perusahaan dalam rangka rehabilitasi, ekspansi (perluasan), dan pendirian proyek baru.

Berhubungan dengan pinjaman kredit, tidak jarang para debitur kesulitan dalam membayar tagihan yang diajukan oleh pihak kreditur. Hal ini disebabkan karena sering kali uang pinjaman yang digunakan untuk usaha belum memberikan hasil, bahkan ada yang usahanya yang gagal. Disinilah kemudian timbul permasalahan, karena pihak debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar pinjaman kredit yang dimaksud.

Kelalaian atau keterlambatan (baik disengaja maupun tidak disengaja) dalam pembayaran kredit akan menimbulkan denda yang harus dipikul oleh debitur. Akibatnya bunga dan denda keterlambatan jumlahnya jauh lebih besar

¹ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1997), hlm. 14.

² *Ibid*, hlm. 19

dari jumlah pokok pinjaman yang semestinya, hal inilah yang kemudian dapat mencekik leher para debitur bila tidak berhati-hati dalam menggunakannya.

Bank sebagai lembaga keuangan yang mempunyai fungsi utama adalah menghimpun dana masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat melalui pemberian kredit bertanggung jawab atas kepastian dan keamanan pengembaliannya dari penerima kredit, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 8 ayat 1 Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan yang sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, (selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan), penjelasan pasal tersebut dinyatakan bahwa:

”Dalam memberikan kredit atau pembayaran berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”.

”Kredit atas pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh Bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penelitian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur”.

Pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur sangat beresiko tinggi, agar tidak terjadi banyaknya kredit macet atau adanya wanprestasi dari pihak debitur, maka bank dalam memberikan kredit atau pinjaman harus

menerapkan prinsip kehati-hatian yaitu adanya keyakinan bank atas kemampuan dan kesanggupan nasabah untuk membayar hutangnya.

Prinsip kehati-hatian tersebut, merupakan pegangan dalam upaya menyalurkan kredit kepada pengusaha kecil dan kredit usaha besar (kredit korporasi), dimana prinsip kehati-hatian ini antara lain tertera dalam Pasal 2 Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dan Pasal 29 ayat 2 Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan berikut penjelasannya.

Pada Pasal 2 Undang-Undang No.7 Tahun 1992, menyatakan:

”Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian”.

Sesuai dengan demokrasi ekonomi, penyaluran kredit juga harus diberikan terhadap sektor usaha kecil, dengan melihat kenyataan bahwa pengusaha kecil mempunyai andil yang tidak dapat diabaikan dalam turut membangun ekonomi kerakyatan antara lain dalam menciptakan lapangan kerja yang baru, menambah pendapatan negara melalui pajak dan untuk rencana jangka panjang diharapkan mampu untuk menghadapi era perdagangan bebas.

Pada pasal 29 Undang-Undang No.10 Tahun 1998 ayat 2 menyatakan :

“Bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank, dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian.”

Kegiatan perbankan antara lain menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dimana simpanan tersebut akan disalurkan kembali dalam bentuk kredit calon debitur yang layak.

Mengacu pada ketentuan dari berbagai peraturan di atas, maka prinsip kehati-hatian harus diperhatikan dalam penyaluran kredit agar terhindar dari timbulnya kredit bermasalah, yang akan merugikan bank dan masyarakat penyimpanan dana pada perbankan, dan dari prinsip kehati-hatian tersebut diatas terlihat pada kita bahwa Jaminan adalah salah satu komponen yang turut menentukan dalam pengambilan keputusan apakah permohonan suatu kredit akan dikabulkan atau ditolak oleh kreditur.

Dalam hukum, jaminan dikenal jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan umum adalah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

“Segala kebendaan berutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan”.

Didalam pasal 1132 KUHPerdara, dinyatakan bahwa:

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi menurut besar kecilnya piutang”.

Sehubungan dengan itu, dikemukakan oleh Subekti bahwa jaminan secara umum itu sering dirasakan kurang cukup aman, karena kekayaan siberutang pada suatu waktu dapat habis dan jaminan secara umum itu berlaku untuk semua kreditur. Oleh karena itu, kreditur minta diberikan jaminan khusus

berupa jaminan kebendaan dan atau berupa jaminan pribadi yang dinamakan penanggungan utang.³

Faktor jaminan merupakan faktor yang sangat penting bagi kreditur dalam rangka memperoleh kepastian bahwa pinjaman yang diberikan itu akan dilunasi oleh debitur sesuai dengan janji yang diberikan secara tepat pada waktunya.

Dengan adanya lembaga jaminan, kedudukan kreditur menjadi lebih tinggi dari kreditur lainnya yaitu piutangnya akan dibayar lebih dahulu yang dituangkan didalam suatu perjanjian.

Undang-undang memberi kebebasan kepada setiap kreditur untuk membuat perjanjian apa saja yang bertujuan untuk memperoleh jaminan guna menambah kepastian bahwa piutangnya akan dibayar kembali dalam hal ini dimungkinkan oleh pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara, yang menyebutkan:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang”.

Upaya mewujudkan keseimbangan, perlindungan dan kepastian hukum bagi kepentingan para kreditur dapat dimungkinkan melalui keberadaan lembaga jaminan yang tersedia didalam perangkat hukum yang berlaku, yaitu:

1. Lembaga Jaminan Kebendaan

Dalam perjanjian kredit bank, perihal lembaga jaminan diatur dalam Surat Edaran Direksi Bank Indonesia Nomor 4/248/UK/PK, tanggal 16 Maret 1972 yang menyebutkan bahwa untuk benda-benda bergerak dipakai lembaga jaminan fiducia dan gadai. Sedangkan untuk benda-benda tetap

³ Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1985), him.164.

dipakai lembaga jaminan hipotik dan crediet verband yang dengan berlakunya Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Pelaksananya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, lembaga hipotik dan crediet verband diganti dengan lembaga hak tanggungan.

2. Lembaga Jaminan Pribadi atau Penanggungan

Dalam KUHPerdara, Penanggungan atau Borgtocht diatur dalam Pasal 1820

KUHPerdara yang memberikan perumusan penanggungan sebagai berikut:

“Penanggungan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan siberpiutang mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhi”.

Beberapa unsur perumusan yang tampak dan perlu mendapatkan perhatian adalah:

1. Penanggungan merupakan suatu perjanjian
2. Borg adalah pihak ketiga
3. Penanggungan diberikan demi kepentingan kreditur
4. Borg mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur kalau debitur wanprestasi
5. Ada perjanjian bersyarat⁴

Perjanjian jaminan pribadi merupakan hak relatif yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu yang terikat oleh perjanjian. Perjanjian jaminan pribadi yang dalam praktek perbankan lebih dikenal sebagai *Personal Guarantee*, adalah perjanjian jaminan antara kreditur dengan pihak ketiga, perjanjian ini diadakan untuk kepentingan debitur. Dalam perjanjian

⁴ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak-hak Jaminan Pribadi tentang Perjanjian Penanggungan dan Perikatan Tanggung Menanggung*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1996), hlm.12.

jaminan pribadi pihak ketiga bertindak sebagai penjamin debitur dalam pelunasan hutang debitur. Ini berarti perjanjian jaminan pribadi (*Borgtocht*) merupakan janji atau kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban debitur, apabila debitur cidera janji (*wanprestasi*) dikemudian hari.

Dalam perjanjian jaminan pribadi tidak ada benda tertentu milik debitur yang diikat, disini yang diikat adalah kesanggupan pihak ketiga untuk melunasi hutang debitur. Dalam perjanjian jaminan pribadi tidak jelas benda apa atau yang dimiliki pihak ketiga yang akan menjadi jaminan, sehingga disini akan berlaku ketentuan seperti dalam jaminan umum yang lahir karena Undang-undang dan hanya memberikan kedudukan yang sama antara para kreditur, yaitu sebagai kreditur konkuren saja.

Meskipun demikian dengan adanya jaminan pribadi, kreditur akan merasa lebih aman daripada tidak ada jaminan sama sekali, karena dengan adanya jaminan pihak ketiga berarti kreditur dapat menagih tidak hanya kepada debitur tetapi juga kepada pihak ketiga yang kadang-kadang juga pihak ketiga ini dapat terdiri dari beberapa orang. Dimungkinkan pula penjaminan terhadap penjamin debitur, yaitu jaminan terhadap pihak ketiga bahwa penjamin akan melaksanakan kewajibannya yaitu melunasi hutang debitur (*sub borg*).

Berdasarkan uraian di atas, maka dalam penelitian ini akan dikaji tentang :“ *Analisis Eksekusi Jaminan Pribadi Sebagai Jaminan Kredit Bank (Studi Kasus Putusan PN Jak.Sel No.580/Pdt.G/2002 Dan Putusan PT. DKI Jakarta No.322/Pdt/2003)*”

B. POKOK PERMASALAHAN

Berdasarkan latar belakang di atas, maka pokok permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah upaya bank dalam penyelamatan dan penyelesaian terjadinya kredit macet yang menggunakan Jaminan Pribadi?
2. Apakah Putusan PN Jak.Sel No.580/Pdt.G/2002 dan Putusan PT DKI Jakarta No.322/PDT/2003 untuk melakukan eksekusi Jaminan Pribadi sudah tepat secara hukum?

C. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Metode Hukum Normatif

Dalam penelitian ini penulis mengadakan penelitian serta pengumpulan data melalui studi kepustakaan atau kegiatan studi dokumen, dimana kegiatan tersebut menghasilkan data sekunder. Data sekunder tersebut dapat diperoleh melalui :

- a. Bahan hukum primer, yaitu hukum positif seperti Undang-Undang, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan perundangan lainnya yang berhubungan dengan penulisan tesis ini, seperti:
 - 1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1968 tentang Bank Indonesia.
 - 2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
 - 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

- 4) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
 - 5) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fiducia.
 - 6) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) Terjemahan oleh R.Subekti dan R.Tjitrosudibio. Cet. 25, Jakarta : Pradnya Paramita, 1992.
 - 7) Bank Indonesia Surat Keputusan Direksi No. 30/4/KKP/DIR tentang Usaha Kecil, Jakarta : BI, 1997.
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan buku-buku literatur, dan lain-lain yang berhubungan dengan penulisan tesis ini.
- c. Bahan Hukum Tertier Kamus Bahasa Indonesia
- Dari data atau bahan-bahan hukum yang tersebut di atas kemudian dilakukan penulisan tesis ini.

2. Metode Hukum Empiris

Penelitian ini dilakukan untuk memperoleh data primer, dimana data primer adalah data pendukung data sekunder.

Untuk mendapatkan data primer ini dapat dilakukan dengan wawancara kepada hakim atau panitera di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Pengadilan tinggi DKI Jakarta. Sedangkan untuk mendapatkan data sekunder, penulis melakukan kegiatan studi dokumen.

Selanjutnya untuk menganalisis data dilakukan dengan analisis kualitatif baik terhadap data sekunder maupun data primer yang sudah dikumpulkan dan

diolah, guna menjawab permasalahan yang dikemukakan dan dirumuskan menjadi suatu kesimpulan.

D. SISTEMATIKA PENULISAN

Agar dalam penulisan tesis ini terfokus, maka penulis membagi dalam tiga bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Di dalam bab pendahuluan ini diuraikan tentang latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : PEMBAHASAN DAN ANALISIS KASUS

Dalam bab ini didahului dengan menguraikan kajian teori seperti: pengertian perjanjian kredit, macam-macam perjanjian kredit, manfaat dan fungsi kredit, prosedur dalam pemberian kredit, prinsip-prinsip dalam pemberian kredit, dan upaya penyelesaian kredit bermasalah, yang selanjutnya dilakukan pembahasan tentang Keputusan PN Jak.Sel No.580/Pdt.G/2002 dan Keputusan PT DKI Jakarta No.322/PDT/2003.

BAB III : PENUTUP

Merupakan bab terakhir ini berisikan dua hal yaitu kesimpulan dan saran-saran dari penulis.

BAB II

PEMBAHASAN DAN ANALISIS EKSEKUSI JAMINAN PRIBADI SEBAGAI JAMINAN KREDIT BANK

A. PEMBERIAN KREDIT OLEH BANK

1. Pengertian Kredit dan Perjanjian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani “credere” atau bahasa Latin “creditum” yang berarti “percaya”⁵, oleh karena itu dasar dari pemberian kredit adalah kepercayaan. Dengan demikian orang memperoleh kredit pada hakekatnya memperoleh suatu kepercayaan atau bila dihubungkan dengan bank terkandung pengertian bahwa bank selaku kreditur percaya meminjamkan sejumlah uang kepada debitur, karena debitur dapat dipercaya kemampuannya untuk membayar lunas pinjamannya pada waktu yang disepakati bersama.

Dilihat dari sudut ekonomi, kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran. Maksudnya pengembalian atas penerimaan uang dan atau suatu barang tidak dilakukan bersama pada saat menerimanya akan tetapi pengembalian dilakukan pada masa tertentu atau masa yang akan datang.⁶

⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991), hlm.21.

⁶MGS. Edy Putra Tje Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, (Yogyakarta: Liberty, 1986), hlm.1.

Di dalam literatur hukum perdata terdapat beberapa pengertian mengenai kredit, antara lain:⁷

H.M.A. Savelberg menyatakan kredit mempunyai arti:

- a. Sebagai dasar dari setiap perikatan dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari yang lain.
- b. Sebagai jaminan dimana seseorang menyerahkan sesuatu kepada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan.

A.J. Levy merumuskan arti hukum dari kredit sebagai berikut:

Menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh si penerima kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya.

Sedangkan pengertian yang lebih mapan untuk kegiatan perbankan di Indonesia dirumuskan dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang No.10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yaitu:

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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dari pengertian-pengertian kredit diatas, dapat dilihat terdapatnya beberapa unsur kredit, yaitu:

- a. Adanya kesepakatan atau perjanjian antara pihak kreditur dengan debitur yang disebut dengan perjanjian kredit
- b. Adanya para pihak, yaitu pihak kreditur sebagai pihak yang memberikan pinjaman seperti bank, dan pihak debitur yang merupakan pihak yang membutuhkan pinjaman.

⁷Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Op.cit, hlm.21.

- c. Adanya unsur kepercayaan dari kreditur bahwa pihak debitur mau dan mampu membayar kreditnya.
- d. Adanya kesanggupan dan janji membayar hutang dari pihak debitur.
- e. Adanya pemberian sejumlah uang oleh pihak kreditur kepada pihak debitur.
- f. Adanya pembayaran kembali sejumlah uang oleh pihak debitur kepada kreditur, disertai dengan pemberian imbalan/ bunga atau pembagian keuntungan.⁸

Pemberian Kredit sangat beresiko tinggi, karena setelah kredit diluncurkan, mungkin saja terjadi sesuatu yang tidak diinginkan. Oleh karena itu peluncuran kredit oleh suatu bank haruslah dilakukan dengan berpegang pada beberapa prinsip, yaitu:

a. Prinsip Kepercayaan

Prinsip kepercayaan ini sesuai dengan asal kata kredit yang artinya kepercayaan, maka pemberian kredit sebenarnya harus selalu dibarengi oleh kepercayaan, yakni kepercayaan dari kreditur kepada debitur sekaligus kepercayaan oleh kreditur bahwa debitur dapat membayar kembali kreditnya. Akan tetapi untuk memenuhi unsur kepercayaan ini, kreditur harus melihat apakah calon debiturnya memenuhi berbagai kriteria yang biasanya dilakukan terhadap pemberian kredit

⁸ Abdurahman, *Ensiklopedia Ekonomi, Keuangan, Perdagangan*. (Jakarta: Pradnya Paramita, 1991), hlm.279.

b. **Prinsip Kehati-hatian**

Prinsip kehati-hatian ini adalah salah satu konkretisasi dari prinsip kepercayaan dalam suatu pemberian kredit. Untuk mewujudkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit ini, maka perlu dilakukan berbagai usaha pengawasan, baik oleh bank itu sendiri (internal) maupun oleh pihak luar (eksternal), dalam hal ini oleh Bank Indonesia sebagai bank sentral. Pasal 29 ayat 3 Undang-undang Perbankan, secara tegas menyebutkan bahwa bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank. Disamping itu, dalam menerapkan pula batas maksimum pemberian kredit terhadap orang atau kegiatan atau kelompok peminjam tertentu, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat 1 Undang-undang Perbankan.⁹

Didalam kehidupan perekonomian, perdagangan keuangan, dalam garis besarnya kredit mempunyai fungsi sebagai berikut:

- a. Meningkatkan utility (daya guna) modal atau uang
- b. Meningkatkan utility suatu barang
- c. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas barang
- d. Menimbulkan kegairahan berusaha masyarakat
- e. Sebagai alat stabilitas ekonomi
- f. Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional

⁹ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm.21.

- g. Sebagai alat hubungan ekonomi internasional¹⁰

2. Dasar Hukum Perjanjian Kredit

Menurut sistem hukum perjanjian yang berlandaskan pada KUHPdata, khususnya Buku Ketiga, maka suatu perjanjian dapat diklasifikasikan ke dalam dua kategori, yaitu perjanjian bernama (nominat) dan perjanjian tidak bernama (innominat). Yang dimaksud dengan memakai bernama dan tunduk kepada salah satu nama perjanjian seperti yang diatur khusus dalam Buku Ketiga KUHPdata. Artinya terhadap perjanjian yang dibuat tersebut, berlaku ketentuan-ketentuan khusus tentang perjanjian bernama yang bersangkutan. Jika ada perjanjian yang tidak termasuk dalam salah satu dari perjanjian bernama tersebut, maka berarti perjanjian yang bersangkutan termasuk dalam perjanjian tidak bernama. Maksudnya terhadap perjanjian tersebut hanya berlaku ketentuan-ketentuan umum tentang perjanjian yang juga diatur dalam Buku Ketiga KUHPdata. Disamping tentunya juga berlaku ketentuan-ketentuan yang mengatur sendiri oleh para pihak dalam perjanjian yang bersangkutan, ditambah dengan kebiasaan-kebiasaan dan yurisprudensi yang berlaku untuk hal yang dimaksud.

Dalam hal perjanjian kredit, ada pendapat yang mengatakan bahwa perjanjian semacam itu digolongkan ke dalam salah satu perjanjian bernama,

¹⁰ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 152.

jadi bukan termasuk ke dalam perjanjian bernama. Perjanjian bernama tersebut adalah perjanjian pinjam pakai habis yang diatur dalam Bab XIII KUHPerdara. Pendapat seperti ini dianut oleh Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, SH. Beliau mengatakan bahwa dalam hubungan dengan perjanjian kredit, “Apabila uang diserahkan kepada pihak peminjam, lahirilah perjanjian pinjam mengganti dalam pengertian undang-undang menurut Bab XII Buku Ketiga KUHPerdara”.¹¹ Sedangkan pendapat lain seperti yang dianut di Negeri Belanda mengatakan bahwa perjanjian kredit bukan perjanjian bernama, tetapi hanya merupakan perjanjian tidak bernama.

Berdasarkan pendapat kedua yang menyatakan bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian yang tidak bernama, maka terhadap perjanjian kredit selain berlakunya ketentuan-ketentuan umum yang diatur oleh para pihak, kebiasaan-kebiasaan dan yurisprudensi. Oleh karena yang diperjanjikan adalah perihal kredit dan pemberi kredit adalah bank, maka disamping seluruh ketentuan tersebut berlaku pula Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang No.10 Tahun 1998.

3. Syarat Sahnya Perjanjian Kredit

Mengenai sah atau tidaknya suatu perjanjian yang diadakan oleh para pihak harus ditinjau apakah perjanjian tersebut sudah dilakukan menurut hukum dan tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku. Oleh karena

¹¹Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank, Op.cit*, hlm.24.

itu pembahasan perjanjian kredit dari sudut ilmu hukum tidak dapat dipisahkan dari ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang perjanjian dalam Buku Ketiga KUHPerdota.

Menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota, disebutkan bahwa untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat yang harus dipenuhi, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

ad.1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan para pihak diatur dalam ketentuan Pasal 1321 sampai dengan 1328 KUHPerdota. Menurut ketentuan dalam KUHPerdota pada dasarnya kesepakatan dianggap terjadi pada saat dibuatnya suatu perjanjian oleh para pihak, kecuali dapat dibuktikan bahwa kesepakatan tersebut terjadi karena adanya kekhilafan, paksaan maupun penipuan.

ad.2. Kecakapan untuk membuat perikatan

Menurut Pasal 1330 KUHPerdota menyatakan bahwa pada prinsipnya semua orang dianggap cakap untuk melakukan tindakan hukum, kecuali mereka yang belum dewasa dan mereka yang masih berada di bawah pengampuan.

ad.3. Suatu hal tertentu

Terdapat dalam Pasal 1332 sampai dengan 1334 KUHPerdata mengenai keharusan adanya suatu objek dalam perjanjian. Hal ini adalah konsekuensi logis dari perjanjian itu sendiri. Tanpa adanya suatu objek yang merupakan tujuan dari para pihak yang berisikan hak dan kewajiban dari salah satu atau para pihak dalam perjanjian, maka itu sendiri “absurd” adanya.

ad.4. Suatu sebab yang halal

Terdapat dalam Pasal 1335 sampai dengan Pasal 1337 KUHPerdata yang mengatur mengenai kewajiban adanya suatu causa yang halal dalam setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1337 KUHPerdata bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Maka dapat dikatakan causa yang halal itu adalah apabila isi dari suatu perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan maupun ketertiban umum.

Dua syarat pertama oleh Prof. Subekti disebut sebagai syarat subjektif karena menyangkut para pihak yang mengadakan perjanjian dan dua syarat terakhir disebut sebagai syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan.¹²

Dihubungkan dengan pendapat Prof. Subekti tentang syarat subjektif dan syarat objektif, bilamana suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif maka perjanjian itu adalah batal demi hukum. Artinya dari semula tidak

¹² Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet.16, (Jakarta: Intermasa, 1996), hal.17.

pernah ada suatu perikatan, dengan demikian tidak ada dasar untuk saling menuntut di muka hakim. Bilamana syarat subjektif tidak dipenuhi maka salah satu pihak berhak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan oleh hakim. Selama belum dimintakan pembatalannya oleh salah satu pihak, maka perjanjian tersebut tetap mengikat.

Keabsahan perjanjian kredit merupakan hal yang penting karena dihubungkan dengan fungsi dari perjanjian kredit, yaitu sebagai syarat bagi lahirnya perikatan

antara bank dan debitur. Dengan adanya suatu pengikatan kredit yang sah, maka apa yang telah disetujui atau dicantumkan dalam akad kredit berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga apa yang telah disetujui tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

4. Asas-asas Perjanjian Kredit

Asas-asas perjanjian mengenal beberapa asas penting yang berlaku bagi perjanjian, termasuk pula perjanjian kredit. Asas-asas tersebut antara lain:

a. Asas kebebasan berkontrak

Dengan adanya asas ini dalam hukum perjanjian, maka setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja baik yang sudah atau yang belum diatur

dalam undang-undang. Hal ini diatur dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”¹³

Asas kebebasan berkontrak yang dimaksud dalam pasal ini bukan berarti tidak ada batasannya sama sekali, melainkan kebebasan seseorang dalam membuat perjanjian tersebut hanya sejauh perjanjian yang dibuatnya tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum dan undang-undang.

b. Asas konsensualitas

Konsensualitas berasal dari bahasa latin, yaitu “consensus” yang berarti kata sepakat. Artinya perjanjian ini terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak mengenai pokok perjanjian. Sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum.

Asas konsensualitas merupakan pengejawantahan dari sistem terbuka Buku Ketiga KUHPerdara yang memberikan kesempatan seluas-luasnya kepada para pihak untuk membuat perjanjian yang akan mengikat mereka sebagai undang-undang dan sepanjang dapat dicapai kesepakatan oleh para pihak. Oleh karena kesepakatan diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka rumusan pasal tersebut dianggap sebagai dasar hukum asas konsensualitas dalam hukum perjanjian.

c. Asas personalitas

Asas personalitas dapat ditemui dalam rumusan Pasal 1315 KUHPerdara yang dipertegas lagi oleh ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara. Dari kedua

¹³ *Ibid.*, hal. 18.

rumusan tersebut dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya para pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian hanya dapat mengikat dirinya sendiri dan tidak dapat mengikat orang lain yang tidak turut serta dalam perjanjian itu.

d. Asas obligatoir

Artinya perjanjian yang dibuat oleh para pihak itu baru hanya dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban, belum memindahkan hak milik. Hak milik baru berpindah apabila dilakukan dengan perjanjian yang bersifat kebendaan (*zakelijk overeenkomst*), yaitu melalui penyerahan (*levering*).

5. Tujuan Kredit

Tujuan pemberian kredit bank secara umum adalah merangsang pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan, yaitu dengan memperkuat permodalan dunia usaha khususnya golongan ekonomi lemah agar mereka lebih aktif dalam upaya merealisasikan tujuan pembangunan nasional, yaitu meningkatkan taraf hidup perekonomian masyarakat secara adil dan merata.

Dari segi intern bank sendiri, ada dua tujuan pokok dalam hal pemberian kredit, yaitu:

- a. *Profitability*, yaitu tujuan untuk memperoleh hasil dari kredit yang berupa keuntungan ataupun laba yang diterima dari pemungutan bunga.
- b. *Safety*, yaitu keamanan dari prestasi atau fasilitas kredit yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan *profitability* dapat tercapai.

6. Jenis-jenis Perjanjian Kredit

Secara yuridis formal ada dua jenis perjanjian kredit yang digunakan bank dalam memberikan kreditnya, yaitu:¹⁴

a. Akta atau Perjanjian Kredit di Bawah Tangan

Yang dimaksud dengan akta perjanjian kredit di bawah tangan adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat diantara mereka (kreditur dan debitur) tanpa notaris. Bahkan lazimnya dalam penandatanganan akta perjanjian tersebut, tidak ada saksi yang turut serta dalam membubuhkan tanda tangannya.

b. Akta atau Perjanjian Kredit Notariel (Otentik)

Yang dimaksud dengan akta perjanjian notariel otentik adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau dihadapan notaris. Mengenai definisi akta otentik tersebut dapat diketahui beberapa hal:¹⁵

- 1) Yang berwenang membuat akta otentik adalah notaris, kecuali wewenang tersebut diserahkan kepada pejabat atau orang lain.
- 2) Akte otentik dibedakan atas: (1) yang dibuat “oleh” dan (2) yang dibuat “di hadapan” pejabat umum.

¹⁴ Hassanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia : Panduan Dasar Legal Officer*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998), hlm. 141-144.

¹⁵ John Z. Laodoc, *Beberapa Aspek Hukum Materiil dan Hukum Acara dalam Praktek*, (Jakarta: Bina Aksara, 1982), hlm. 111-117.

- 3) Isi daripada akta otentik adalah (1) semua “perbuatan” yang oleh undang-undang diwajibkan dalam akta otentik dan (2) semua “perjanjian” dan “penguasaan” yang dikehendaki oleh mereka yang berkepentingan.
- 4) Akta otentik memberikan kepastian mengenai penanggalan.

7. Berakhirnya Perjanjian Kredit

Oleh karena perjanjian kredit tunduk pada ketentuan hukum perjanjian pada umumnya, maka hapus atau berakhirnya perjanjian kredit dapat diberlakukan Pasal 1338 KUHPerduta, yaitu mengenai hapusnya perikatan. Dari sekian penyebab hapus atau berakhirnya perjanjian tersebut dalam pasal tersebut, dalam praktik hapus atau berakhirnya perjanjian kredit lebih banyak disebabkan oleh:

a. Pembayaran

Pembayaran lunas ini merupakan pemenuhan prestasi dari debitur, baik pembayaran uang pokok, bunga, denda maupun biaya-biaya lainnya yang wajib dibayar lunas oleh debitur. Pembayaran lunas ini, baik karena jatuh tempo kreditnya atau karena diharuskannya debitur melunasi kreditnya secara seketika.

b. Subrogasi

Subrogasi oleh Pasal 1400 KUHPerduta disebutkan sebagai penggantian hak-hak si berpiutang oleh seorang pihak ketiga yang membayar kepada si berpiutang itu. Dengan demikian suborgasi dapat terjadi apabila ada

penggantian hak-hak oleh seorang pihak ketiga yang mengadakan pembayaran.

c. Novasi

Yang dimaksud dengan novasi adalah dibuatnya suatu perjanjian kredit yang baru untuk atau sebagai pengganti perjanjian kredit yang lama.

Dengan demikian yang hapus atau berakhir adalah perjanjian yang lama.

d. Kompensasi

Pada dasarnya kompensasi yang dimaksudkan oleh Pasal 1425 KUHPerdata adalah suatu keadaan dimana dua orang atau pihak saling berhutang satu sama lain, yang selanjutnya para pihak sepakat untuk mengkompensasikan hutang itu menjadi hapus.

8. Prosedur dan Kebijakan Dalam Pemberian Kredit Bank

Bank dalam menyalurkan kredit kepada debitur (nasabah) mengandung resiko adanya kredit bermasalah dikemudian hari, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh Bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, maka sebelum memberikan kredit, Bank harus melaksanakan penilaian yang seksama terhadap 5 C, yaitu:

- 1) *Character* (watak),
- 2) *Capacity* (kemampuan),
- 3) *Capital* (modal),
- 4) *Collateral* (Jaminan),
- 5) *Condition of Economic* (prospek usaha dalam perkembangan ekonomi).¹⁶

ad.1). *Character* (watak)

Character diperlukan untuk mengetahui sifat-sifat positif atau negatif dari para calon debitur sebagai manajemen atau pemilik perusahaan, Bank harus melakukan survey, studi, dan riset terhadap tingkah laku, terutama sikap, tingkah laku mengenai kemauan dan tanggung jawab (*willingness and responsibility*) atas setiap kewajiban yang diperjanjikan. Untuk mendapatkan dan mengetahui character seseorang adalah tidak mudah, namun Bank dapat melacaknya melalui *curriculum vitae*, sejarah hidup, *family information system*, pejabat (Lurah, Kepolisian, Asosiasi usaha) dan sebagainya.

ad.2). *Capacity* (kapasitas)

Capacity (kapasitas) di sini adalah gambaran mengenai kemampuan debitur untuk mencari dan mengkombinasikan resources yang terkait dengan bidang usaha, kemampuan memproduksi barang dan jasa yang dapat memenuhi tuntutan kebutuhan konsumen atau pasar. Selain itu juga

¹⁶Tjoekam, *Prekreditasi Bisnis Inti Bank Komersial*, (Jakarta: Gramedia, 1999), hlm. 95.

kemampuan mengantisipasi variabel dari cash flow usaha, sehingga cash flow tersebut dapat menjadi sumber pelunasan kredit yang utama dan pembayarannya sesuai dengan jadwal yang ditetapkan bersama.

ad.3). *Capital* (modal)

Capital adalah penilaian pada kondisi kemampuan nasabah, dengan melihat, debt to equity ratio, yaitu besarnya seluruh utang debitor dibandingkan dengan seluruh modal dan cadangan perusahaan serta likuiditas perusahaan (likuiditas, solvabilitas, profitabilitas).

ad.4) *Collateral* (Jaminan)

Collateral adalah jaminan kredit yang mempertinggi tingkat keyakinan Bank, bahwa debitor dengan bisnisnya mampu melunasi kredit, dimana agunan merupakan jaminan tambahan. Jika Bank menganggap aspek-aspek yang mendukung usaha debitor lemah. Jaminan tambahan ini terlepas dari obyek kredit dan dapat berupa keyakinan lain dari debitor atau jaminan dari pihak ketiga.

ad.5). *Condition of Economic*.

Condition of Economic adalah kondisi yang disyaratkan, bahwa kegiatan usaha debitor mampu mengikuti fluktuasi ekonomi baik dalam negeri, maupun luar negeri, dan usaha masih mempunyai prospek kealpaan selama kredit masih dinikmati oleh debitor.

Dalam melakukan analisis atas permohonan kredit suatu nasabah dapat pula digunakan konsep 5 P yang terdiri dari *Party, Purpose, Payment,*

*Profitability, Protection.*¹⁷ Untuk itu akan ditinjau satu persatu dari prinsip tersebut.

a. Party (Para Pihak)

Para pihak merupakan titik sentral yang perlu diperhatikan dalam setiap pemberian kredit. Untuk itu pihak pemberi kredit harus memperoleh suatu kepercayaan terhadap para pihak, dalam hal ini debitur. Bagaimana karakternya, kemampuannya dan sebagainya.

b. Purpose (Tujuan)

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

c. Payment (Pembayaran)

Harus pula diperhatikan apakah sumber pembiayaan kredit dari calon debitur tersedia dan cukup aman, sehingga dengan demikian diharapkan bahwa kredit yang akan diluncurkan tersebut dapat dibayar kembali oleh debitur yang bersangkutan. Oleh karena itu harus dilihat dan dianalisis apakah setelah pemberian kredit nanti, debitur punya sumber pendapatan, dan apakah pendapatan tersebut mencukupi untuk membayar kembali kreditnya.

¹⁷ Munir Fuady, *Op. Cit.*, 24-26.

d. Profitability (Perolehan Laba)

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

e. Protection (Perlindungan)

Diperlukan suatu perlindungan terhadap kredit oleh perusahaan debitur. Untuk itu, perlindungan dari kelompok perusahaan, atau jaminan dari holding atau jaminan pribadi pemilik perusahaan penting diperhatikan. Terutama untuk berjaga-jaga sekiranya terjadi hal-hal di luar yang direncanakan atau di luar prediksi semula.

Seanjutnya analisis kredit dapat lebih dipersempit dengan menilai 3 unsur R, yaitu *Return, Repayment, dan Risk Bearing Ability*.¹⁸

a. Returns (hasil yang diperoleh)

Returns, adalah merupakan hasil yang akan diperoleh oleh debitur, dalam hal ini ketika kredit telah dimanfaatkan nanti mestilah dapat diantisipasi oleh calon kreditur. Artinya perolehan tersebut mencukupi untuk membayar kembali kredit beserta bunga, ongkos-ongkos, disamping membayar keperluan perusahaan yang lain seperti untuk cash flow dan kredit lainnya.

¹⁸ Badruzaman, Op. Cit. hlm.43.

b. Repayment (Pembayaran Kembali)

Kemampuan bayar dari pihak debitur tentu saja juga mesti dipertimbangkan. Selain itu apakah kemampuan bayar tersebut match dengan schedule pembayaran kembali dari kredit yang akan diberikan itu. Ini juga merupakan hal yang tidak boleh diabaikan.

c. Risk Bearing Ability (Kemampuan Menanggung Resiko)

Hal lain yang perlu diperhatikan juga adalah sejauh mana kemampuan debitur untuk menanggung resiko. Misalnya dalam hal terjadi sesuatu yang di luar antisipasi kedua belah pihak. Terutama jika dapat menyebabkan timbulnya kredit macet. Untuk itu harus diperhitungkan antara lain mengenai jaminan, asuransi, atau kredit sudah cukup aman untuk menutupi resiko tersebut.

Pemberian jaminan kredit atas penggunaan kredit, tidak dapat dipersamakan dengan kredit lainnya. Untuk kredit tidak ada jaminan yang berupa barang atau kebendaan atau surat tertentu. Akan tetapi jaminan utama atas penggunaan kredit adalah sebagaimana isi Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.24/Kep/Dir, tanggal 28 Pebruari 2004, tentang Jaminan Pemberian Kredit, pada pasal 2 ayat (1) yakni keyakinan bahwa bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.

Selain pihak Bank harus memperhatikan prinsip-prinsip tersebut di atas, Bank juga perlu melakukan asas manajemen kredit yang sehat, yaitu sebagai berikut:

a. Menyusun Kebijakan Pokok Perkreditan yang Sehat

Kebijakan Pokok Perkreditan setiap Bank harus dinyatakan secara tertulis. Dengan demikian setiap pejabat yang berkaitan dengan penyaluran kredit, mempunyai pedoman yang dapat dipergunakan sebagai pegangan dalam melaksanakan tugasnya. Walaupun kebijakan kredit tiap Bank tidak sama dengan Bank yang lain, namun ketentuan utama yang dapat menjamin kesehatan mutu kredit, harus dimasukkan dalam kebijakan tersebut. Ketentuan utama tersebut adalah sebagai berikut :

- 1) Organisasi Perkreditan, agar dapat menerapkan asas manajemen kredit yang sehat, Bank harus mempunyai organisasi yang sehat pula. Oleh karena itu dalam kebijakan penyaluran kredit, wajib dicantumkan hal-hal yang bersangkutan dengan organisasi perkreditan. Tugas pokok, wewenang dan tanggung jawab dari dewan komisaris, dewan direksi, komite kredit, manajer di Kantor Pusat, Manajer Cabang dan Eksekutif lain yang berkaitan dengan penyaluran kredit, harus dinyatakan dengan tegas dan jelas.¹⁹
- 2) Kebijakan Persetujuan Kredit, persetujuan pemberian kredit dapat dikatakan sehat bilamana diberikan berdasarkan hasil dari penilaian total atas permintaan kredit dan atas diri debitur. Yang dimaksud dengan penilaian total adalah penilaian atas kelayakan permintaan kredit yang sedang diajukan, dan mutu kredit yang pernah diberikan

¹⁹ Siswanto, *Menangani kredit Bermasalah*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996). hlm. 213

kepada calon debitur. Disamping ketentuan persetujuan pemberian kredit, dalam kebijaksanaan pokok penyaluran kredit wajib dicantumkan juga ketentuan tentang persetujuan pencairan kredit yang telah disetujui untuk diberikan kepada debitur. Pada dasarnya Bank baru dapat menyetujui debitur menarik kredit yang telah disediakan untuk mereka, apabila mereka dapat memenuhi syarat-syarat tentang pencairan kredit yang telah disepakati bersama dalam perjanjian kredit. Selain itu, kebanyakan Bank baru dapat menyetujui debitur mencairkan kredit yang diberikan kepada mereka, apabila berbagai macam aspek yuridis yang dapat melindungi Bank (misalnya pemasangan hak tanggungan atas harta yang dijaminkan) telah dipenuhi.²⁰

3) Batas jumlah pemberian kredit kepada Debitur, berkaitan dengan ini dapat dibedakan menjadi dua golongan, yaitu debitur biasa dan debitur yang mempunyai kaitan khusus dengan Bank.

Debitur yang berkaitan dengan Bank adalah debitur yang mempunyai kaitan khusus dengan Bank kreditur, yaitu:²¹

- 1) Mereka yang memiliki saham sebesar 10% atau lebih dari modal disetor Bank kreditur.
- 2) Para anggota dewan komisaris Bank.
- 3) Para anggota dewan direksi Bank.
- 4) Keluarga dari pemegang saham, dewan komisaris dan dewan direksi Bank.

²⁰ Siswanto, *Op.Cit.* hlm. 215.

²¹ *Ibid.* hlm. 217.

- 5) Pejabat Bank yang bersangkutan.
- 6) Perusahaan yang menjadi anggota kelompok perusahaan yang sama dengan Bank kreditur.
- 7) Perusahaan yang para pejabatnya (termasuk anggota dewan komisaris) juga menjadi pejabat Bank kreditur.

Untuk menghindari terjadinya konsentrasi kredit pada satu atau sekelompok debitur, sehingga terjadi konsentrasi resiko kredit pada para debitur tersebut, untuk itu terdapat pembatasan jumlah maksimum kredit yang dapat diberikan kepada satu atau sekelompok debitur harus dibatasi.

Pembatasan jumlah maksimal pemberian kredit tersebut harus dinyatakan secara tegas dan jelas dalam kebijaksanaan pokok penyaluran kredit. Batas maksimal pemberian kredit (BMPK) ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang menyatakan sebagai berikut :²²

1) Pasal 11 ayat (1):

Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai batas maksimum pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, pemberian jaminan, penempatan investasi surat berharga, atau hal lain yang serupa, yang dapat dilakukan oleh Bank kepada peminjam atau sekelompok peminjam yang terkait, termasuk kepada perusahaan-perusahaan dalam kelompok yang sama dengan Bank yang bersangkutan.

2) Pasal 11 ayat (2):

Batas maksimum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak boleh melebihi 30% (tiga puluh perseratus) dari modal Bank yang sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

²² Indonesia, *Undang-Undang tentang Perbankan*, UU No.10 Tahun 1998, ps. 11

3) Pasal 11 ayat (3):

Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai batas maksimum pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, pemberian jaminan, penempatan investasi surat berharga, atau hal lain yang serupa, yang dapat dilakukan oleh Bank kepada:

- a) Pemegang saham yang dimiliki 10% (sepuluh perseratus) atau lebih dari modal disetor Bank;
- b) Anggota dewan komisaris;
- c) Anggota direksi;
- d) Keluarga dari pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c;
- e) Pejabat Bank lainnya;
- f) Perusahaan-perusahaan yang di dalamnya terdapat kepentingan dari pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, dan huruf e.

4) Pasal 11 ayat (4):

Batas maksimum sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) tidak boleh melebihi 10% (sepuluh perseratus) dari modal Bank yang sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

5) Pasal 11 ayat (4A):

Dalam pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank dilarang melampaui batas maksimum pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah sebagaimana diatur dalam ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4).

6) Pasal 11 ayat (5):

Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) wajib dilaporkan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/21/Kep/Dir. Tertanggal 29 Mei 1993, Bank Indonesia menentukan BMPK yang dapat diberikan Bank kepada satu kelompok debitur biasa adalah 20% dari modal Bank. Adapun

BMPK yang dapat diberikan kepada satu kelompok debitur yang terkait dengan Bank adalah 10% dari modal Bank. Dalam keadaan seperti itu, mau tidak mau setiap Bank harus mencantumkan ketentuan tersebut di atas dalam kebijaksanaan penyaluran kredit mereka.

7) Kriteria Tentang Kredit Beresiko Tinggi, untuk mencegah timbulnya kasus kredit bermasalah, Bank harus berusaha untuk menghindari kredit yang beresiko tinggi. Untuk itu Bank harus mencantumkan secara tegas dan jelas tentang kredit yang beresiko tinggi dalam kebijaksanaan penyaluran kredit mereka. Sebagai pedoman umum dapat diutarakan bahwa suatu kredit dapat dikategorikan beresiko tinggi oleh masing-masing Bank, bilamana termasuk dalam salah satu atau lebih kriteria yang berikut.²³

- a) Calon debitur mempergunakan kredit yang mereka minta untuk tujuan spekulasi, misalnya membeli tanah dengan harapan akan memperoleh capital gain dikemudian hari.
- b) Calon debitur tidak dapat memberikan data dan informasi pokok tentang perusahaan, bidang usaha dan kondisi keuangan mereka (termasuk daftar keuangan dan informasi pendukung).
- c) Calon debitur akan mempergunakan kredit yang diminta untuk mendanai bidang usaha atau proyek yang memerlukan keahlian khusus yang tidak dikuasai Bank.
- d) Calon debitur akan mempergunakan kredit yang diminta untuk melunasi kredit bermasalah mereka pada Bank lain.

b. Meningkatkan Mutu Sumber Daya Manusia

Sumber daya manusia yang merupakan aset operasional Bank yang perlu mendapat perhatian, karena sumber daya manusia di bidang perbankan

²³ Siswanto, *Op.Cit.*, hlm. 222.

akan memproduksi berbagai macam produk seperti kredit yang diberikan, jasa pendanaan perdagangan Internasional, deposito, surat berharga dan sebagainya. Seberapa besar jumlah yang dihasilkan dan tinggi rendahnya mutu kredit, deposito, dan produk lain yang dihasilkan oleh Bank akan dipengaruhi oleh tinggi rendahnya mutu sumber daya manusia. Oleh karena itu, setiap Bank mempunyai kewajiban untuk meningkatkan sumber daya manusia mereka, antara lain dengan jalan menyelenggarakan program pelatihan dan pendidikan secara berkesinambungan, baik yang diselenggarakan sendiri oleh Bank yang bersangkutan ataupun yang dilaksanakan oleh lembaga pendidikan di luar Bank tersebut.

c. Pengawasan Kredit

Pengawasan kredit pada pokoknya bertujuan untuk dapat mencegah sedini mungkin timbulnya praktek pemberian kredit yang tidak sehat, merosotnya mutu kredit yang diberikan dan hal-hal lain yang dapat merugikan Bank.

Ruang lingkup program pengawasan kredit tersebut di atas, minimal harus mencakup hal-hal sebagai berikut:²⁴

- 1) Pengawasan terhadap setiap kredit yang akan diberikan. Apakah pemberian kredit tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang digariskan dalam kebijaksanaan pokok penyaluran kredit dan ketentuan perbankan yang berlaku.
- 2) Pemantauan terhadap perkembangan mutu kredit yang telah diberikan c.q perkembangan kegiatan usaha debitur, baik secara langsung (peninjauan

²⁴ Siswanto, *Op.Cit.* hlm. 223.

lapangan) dan dengan mempelajari laporan kegiatan dan kondisi keuangan yang disampaikan debitur secara periodik.

- 3) Pengawasan terhadap setiap kredit yang akan diberikan kepada debitur yang terkait dengan Bank dan debitur besar tertentu. Apakah sudah sesuai dengan kebijaksanaan pokok penyaluran kredit dan ketentuan lain yang telah digariskan oleh pemerintah c.q Bank Sentral.
- 4) Memantau gejala awal kredit bermasalah dari para debitur yang kemampuan dan kesediaannya melunasi kredit mulai diragukan.
- 5) Mengevaluasi apakah penilaian terhadap tingkat kolektibilitas kredit yang telah disalurkan telah sesuai dengan kriteria yang ditentukan oleh Bank Sentral.
- 6) Pembinaan terhadap debitur bermasalah yang masih ada harapan untuk diselamatkan.
- 7) Memantau pelaksanaan dokumen dan administrasi kredit yang telah disalurkan.
- 8) Memantau perkembangan cadangan penghapusan kredit.

Untuk menunjang keberhasilan program pengawasan kredit, Bank harus mempunyai sistem pengendalian intern yang cukup memadai. Sistem pengendalian intern kredit tersebut harus dapat diterapkan dalam semua tahap proses penyaluran kredit, mulai saat permintaan kredit diajukan oleh debitur sampai saat kredit dibayar lunas.

B. PERJANJIAN JAMINAN DALAM PEMBERIAN KREDIT

1. Pengertian Jaminan Kredit

Istilah jaminan berasal dari kata “jamin” yang berarti “tanggung”, sehingga kata jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan. Jadi jaminan kredit dapat diartikan sebagai tanggungan kredit.

Lembaga jaminan atau tanggungan ini sangat penting dalam mendapatkan pinjaman uang baik dari perseorangan maupun badan hukum. Tanpa adanya jaminan maka tidak mungkin dana yang mereka pinjam dapat diberikan, mengingat tidak semua orang dapat dianggap sebagai debitur yang jujur, sehingga untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan sehubungan dengan dana yang akan dipinjam, biasanya selalu ada jaminan yang diberikan.

Dalam KUHPdata pada Pasal 1131 dan 1132, hanya mengatur jaminan secara umum saja.²⁵ Kedua Pasal tersebut berbunyi sebagai berikut:

Segala kebendaan si berhutang baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

Pasal 1132 KUHPdata:

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

²⁵ A. Hamzah dan Senjun Manullang, *Lembaga Fidusia dan Penerapannya di Indonesia* (Jakarta: IND HILL-CO, 1996), hlm. 11.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara memberikan dua macam perlindungan, yaitu yang bersifat umum dan khusus.

Dalam perlindungan yang bersifat umum, maka secara otomatis para pihak berkewajiban untuk menjamin prestasi yang diperjanjikan, hal ini berlaku tanpa memerlukan suatu perjanjian khusus. Dengan demikian jika debitur tidak memenuhi kewajibannya, maka kepada setiap krediturnya diberikan hak yang sama untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan harta kekayaan debitur menurut perimbangan dari banyaknya piutang masing-masing.

Jaminan secara umum ini dirasakan kurang aman bagi kreditur. Untuk mendapatkan pembayaran yang cukup aman, seorang kreditur dapat memintakan kepada debitur untuk mengadakan perjanjian tambahan yang berupa jaminan khusus, dimana kreditur berhak mengambil sebagian atau seluruh hasil penjualan barang-barang tertentu milik debitur yang ditunjuk menjadi pelunasan hutang tanpa perlu memperhatikan kreditur-kreditur lain, apabila si debitur lalai membayar hutangnya.

Jaminan khusus ini dapat ditemui dalam KUHPerdara, yaitu dalam Pasal 1132 yang berbunyi: "... Kecuali di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan" dan Pasal 1133 KUHPerdara berbunyi:

Hak untuk mendahulukan di antara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotik. Perihal gadai dan hipotik diatur dalam bab ke dua puluh dan ke dua puluh satu dari buku ini.

Selain itu ada jaminan khusus lain yang pernah diatur di luar KUHPerdara, yaitu lembaga credietverband yang tersebut dalam Staatsblad Tahun 1908 No.542, yang kini telah hapus, karena sudah diatur dalam Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (yang juga menggantikan ketentuan mengenai hipotik yang sepanjang berkaitan dengan tanah) dalam bentuk lembaga hak tanggungan. Demikian juga lembaga fidusia yang timbul melalui yurisprudensi dan kemudian diatur dalam Undang-undang No.42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

2. Macam-macam Jaminan Kredit

Sebagaimana telah diuraikan secara singkat di atas, jaminan kredit dapat dibedakan menurut sifatnya menjadi jaminan kebendaan dan jaminan pribadi. Masing-masing terdiri dari berbagai macam jaminan kredit yang telah dikenal dalam praktik.

a. Jaminan Kebendaan

Pemberian Jaminan kebendaan selalu berupa penyediaan suatu bagian dari kekayaan seseorang pemberi jaminan untuk pemenuhan kewajiban pembayaran hutang debitur. Kekayaan tersebut dapat berupa kekayaan debitur sendiri atau kekayaan pihak ketiga yang diperuntukan bagi kreditur tertentu yang telah memintanya karena kalau tidak ada penyediaan secara khusus bagian dari kekayaan tadi, akan sama halnya dengan seluruh

kekayaan debitur dijadikan jaminan untuk pembayaran semua hutang debitur.

Subekti memberikan pengertian perjanjian jaminan kebendaan sebagai berikut:

Pemberian jaminan kebendaan selalu berupaya menyendirikan suatu pembagian dari kekayaan seseorang, si pemberi jaminan, dan menyediakan guna pemenuhan (pembayaran) kewajiban (hutang) seorang debitur”.²⁶

Selanjutnya dikatakan pula bahwa kekayaan tersebut dapat berupa kekayaan debitur sendiri atau kekayaan seorang ketiga

“Kekayaan tersebut dapat berupa kekayaan si debitur sendiri atau kekayaan seorang ketiga. Penyendirian atau penyediaan secara khusus itu diperuntukan bagi keuntungan seorang kreditur tertentu yang telah memintanya, karena bila tidak ada penyendirian atau penyediaan secara khusus itu, bagian dari kekayaan tadi, seperti halnya seluruh kekayaan si debitur dijadikan jaminan untuk pembayaran semua hutang debitur. Dengan demikian, maka pemberian jaminan kebendaan kepada seorang kreditur tertentu memberikan kepada kreditur tersebut suatu privilege atau kedudukan istimewa terhadap kreditur lainnya.”²⁷

Dengan demikian, maka pemberian jaminan kebendaan merupakan hak mutlak atas suatu benda yang mempunyai ciri-ciri hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*), yang lebih tua mempunyai kedudukan yang lebih tinggi dan dapat diperalihkan.²⁸

²⁶ R.Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan Menurut Hukum Indonesia)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm.18.

²⁷ *Ibid.*, hlm.19.

²⁸ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty Offset, 1980), hlm.46

Hak preferen yang dikandung dalam jaminan kebendaan memberikan suatu privileg atau kedudukan istimewa terhadap kreditur lainnya untuk didahulukan dalam pengambilan pelunasan piutang dari benda obyek jaminan. Bahkan apabila debitur pailit, para kreditur ini dapat bertindak terhadap benda obyek jaminan seolah-olah tidak ada kepailitan, kreditur preferen disini merupakan kreditur separatis.²⁹

Dengan demikian hak jaminan kebendaan adalah hak yang memberikan kepada seorang kreditur kedudukan yang lebih baik, karena:

- 1) Kreditur didahulukan dan dimudahkan dalam mengambil pelunasan atas tagihannya atas hasil penjualan benda tertentu atau sekelompok benda tertentu milik debitur; dan/atau
- 2) Ada benda tertentu milik debitur yang dipegang oleh kreditur atau terikat kepada hak kreditur, yang berharga bagi debitur dan dapat memberikan suatu tekanan psikologis terhadap debitur untuk memenuhi kewajibannya terhadap kreditur. Sifatnya menusia untuk berusaha mempertahankan apa yang berharga dan telah dianggap atau diakui telah menjadi miliknya, menjadi dasar hukum jaminan.³⁰

Disamping itu, hak jaminan kebendaan, sesuai dengan sifat-sifat hak kebendaan, memberikan warna tertentu yang khas, yaitu:

- 1) Mempunyai hubungan langsung dengan/atas benda tertentu milik debitur

²⁹ R. Subekti, *op.cit*, hlm.26

³⁰ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993), hlm. 12.

- 2) Dapat dipertahankan maupun ditujukan kepada siapa saja (semua orang)
- 3) Mempunyai sifat *droit de suite*, artinya hak tersebut mengikuti bendanya ditangan siapapun berada
- 4) Yang lebih tua mempunyai kedudukan yang lebih tinggi
- 5) Dapat dipindah tangankan/dialihkan kepada orang lain

Atas dasar ciri-ciri tersebut, maka benda jaminan, pada hak jaminan kebendaan harus benda yang dapat dialihkan dan mempunyai nilai jual (ekonomis).³¹

Dalam perjanjian jaminan kebendaan selalu terdapat atau disediakan suatu benda tertentu sebagai obyek jaminan, sehingga apabila terjadi ingkar janji atau kredit macet, maka benda tersebut telah tersedia untuk sewaktu-waktu dapat dicairkan.

Benda yang dapat menjadi obyek perjanjian jaminan adalah benda dalam perdagangan, sedangkan benda diluar perdagangan tidak dapat menjadi obyek perjanjian jaminan. Benda dalam perdagangan itu dapat berupa benda tanah dan benda bukan tanah baik yang tetap maupun yang bergerak.

Mengingat fungsi jaminan secara yuridis adalah adanya kepastian hukum bagi pelunasan hutang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi maka jelas sekali benda yang dapat dijaminan itu harus dapat diuangkan. Karena jaminan kebendaan merupakan tindakan preventif dalam pengamanan kredit

³¹ *Ibid.*, hlm.13.

maka tidak mungkin menjaminkan sesuatu yang tidak dapat dicairkan atau diuangkan.³²

Pengelompokan jaminan kebendaan yang paling dikenal di Indonesia adalah pengelompokan dengan membedakan jaminan kebendaan atas benda bertubuh (benda berujud) dan benda tidak bertubuh (benda tidak berujud)³³. Benda bertubuh terdiri atas bergerak dan benda tidak bergerak. Macam jaminan kebendaan yang bertubuh adalah:

1) Hipotik

Menurut Pasal 1162 KUHPerdara yang dimaksud dengan hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan. Hipotik merupakan perjanjian yang *accessoir*. Objek-objek sesuai dengan Pasal 1164 KUHPerdara adalah benda tidak bergerak. Hipotik juga dapat dibebankan atas kapal-kapal Indonesia yang terdaftar yang berat isinya paling sedikit 20 m³ isi kotor berdasarkan Pasal 314 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD).

Dengan berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), maka hak-hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam UUPA hanya dapat dibebani dengan hak

³² Djuhaendah Hasan, *op.cit*, hlm.294

³³ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Benda*, (Yogyakarta: Liberty, 1984), hlm. 14.

tanggungan menurut ketentuan UUHT. Sedangkan hipotik yang diatur oleh Pasal 314 ayat (3) KUHD tetap berlaku, yaitu mengenai hipotik atas kapal udara dan kapal laut. Hipotik atas kapal udara (pesawat udara) diatur dalam Undang-Undang No.15 Tahun 1992 tentang Penerbangan dan hipotik atas Kapal laut diatur dalam Undang-Undang No.21 Tahun 1992 tentang Pelayaran.

2) Credietverband

Credietverband merupakan suatu lembaga jaminan yang seolah-olah merupakan lembaga dari hipotik yang diciptakan untuk memberikan kesempatan kepada golongan pribumi untuk memperoleh kredit lembaga perbankan, dengan jaminan hak-hak atas tanah yang bukan merupakan hak-hak yang dikenal dalam KUHPerdara, yaitu terutama hak-hak atas tanah menurut hukum adat yang mereka punyai. Setelah lahirnya UUHT, sebagaimana juga dialami oleh hipotik, credietverband dihapus digantikan oleh hak tanggungan.

3) Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikud atau tidak berikud benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Dengan lahirnya UUPA, maka Pasal 51 jo Pasal 57 UUPA bermaksud mengganti ketentuan-ketentuan mengenai jaminan atas tanah dalam Buku Kedua KUHPerdara dan menyatakan bahwa peraturan hipotik masih berlaku hanya sementara, sampai kemudian lahir undang-undang mengenai hak tanggungan. Dengan diundangkannya UUHT, maka tuntaslah unifikasi hukum tanah nasional yang merupakan salah satu tujuan UUPA. Hak tanggungan menjadi satu-satunya lembaga jaminan atas tanah.³⁴

4) Gadai

Menurut Pasal 1150 KUHPerdara gadai didefinisikan sebagai hak yang diperoleh kreditur atas suatu kebendaan bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang debitur, dan yang memberikan kekuasaan kepada kreditur untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan dari para kreditur lainnya. Hak gadai ini timbul dari perjanjian yang mengikuti perjanjian pokok, yaitu perjanjian hutang piutang yang menimbulkan hak dan kewajiban pemberi dan pemegang gadai seperti yang diatur dalam Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 KUHPerdara.

5) Fidusia

Fidusia adalah penyerahan hak milik atas suatu barang debitur atau pihak ketiga kepada kreditur secara kepercayaan sebagai jaminan hutang.

³⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, ed. Rev., cet. 8 (Jakarta: Djambatan, 1999), hlm. 409.

Lembaga jaminan ini yang semulanya untuk benda bergerak di Indonesia kemudian berkembang menjadi lembaga fidusia benda tidak bergerak.

Sedangkan jaminan kebendaan yang tidak bertubuh ialah jaminan dengan cara Cessie (penyerahan hak tagih) sebagaimana diatur dalam pasal 613 KUHPerdara, yang bunyi lengkapnya sebagai berikut:

“Penyerahan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat akta otentik atau akta dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dialihkan kepada orang lain.

Penyerahan yang demikian, bagi si debitur tiada akibatnya kecuali setelah penyerahan itu diberi-tahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.

Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu, penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endoosement”

Pertanyaan yang essensial untuk dijawab ialah bagaimana kalau pemberitahuan kepada pihak ketiga sebagaimana diisyaratkan dalam ketentuan tersebut diatas tidak dilakukan? Apakah cessie seperti itu jadi tidak sah?

Pada umumnya dianut pendapat bahwa keharusan adanya pemberitahuan itu, tidak berakibat cessie menjadi tidak sah, akan tetapi tanpa adanya pemberitahuan itu pihak ketiga dapat membayar dengan sah kepada kreditur pemberi cessie asal saja ia melakukan pembayaran itu secara “tegoeder trouw” (dengan itikad baik), artinya: pada waktu ia melakukan pembayaran itu ia betul-betul tidak tahu tentang telah diadakannya “Cessie”, sehingga ia betul-betul mengira bahwa krediturnya yang semula itu (pemberi cessie) benar-benar adalah krediturnya yang sah.

Dalam prakteknya bahwa debitur pemberi cessie tetap berwenang untuk menagih sendiri dan menerima pembayarannya atas tagihan-tagihannya yang di-cessie-kan itu.

Kewajiban yang dibebankan oleh penerima cessie kepada debitur pemberi cessie ialah bahwa yang disebut terakhir itu secara berkala (mungkin bulanan ataupun kwartalan) harus melaporkan daftar tagihan-tagihannya kepada kreditur penerima cessie. Dalam akta cessie biasanya disebutkan pula bahwa penerima cessie jika dianggap perlu dapat juga secara langsung memberitahukan kepada pihak ketiga akan adanya cessie tersebut.

b. Jaminan Pribadi (Personal Guarantee)

Dalam Jaminan Pribadi pihak ketiga bertindak sebagai penanggung/penjamin debitur dalam pelunasan hutang debitur, hal ini berarti jaminan pribadi merupakan janji atau kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban debitur apabila debitur ingkar janji (wanprestasi), hal ini sebagaimana dimaksud dalam pasal 1820 KUHPerdara, yang menyatakan:

“Penanggungan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berhutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya.”

Sementara itu Subekti menyatakan bahwa:³⁵

“Jaminan perorangan adalah selalu suatu perjanjian antara seorang berpiutang (kreditur) dengan seorang ketiga yang menjamin dipenuhinya

³⁵ Subekti, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty, 1980), hlm.25.

kewajiban si berhutang (debitur) ia bahkan dapat diadakan diluar (tanpa) pengetahuan si berhutang.”

Dalam jaminan pribadi tidak ada benda tertentu milik debitur yang diikat, tetapi yang diikat adalah kesanggupan pihak ketiga untuk melunasi hutang debitur untuk seluruhnya atau sampai bagian tertentu.

Menurut pasal 1822 KUHPerdara, seorang penanggung tidak dapat mengikatkan diri untuk lebih atau syarat-syarat yang lebih berat dari perikatan debitur.

Jaminan pribadi bersifat accessories, yaitu jaminan pribadi timbul karena atau bergantung pada perjanjian lain yang telah ada lebih dulu. Dengan demikian tidak ada jaminan pribadi apabila tidak ada perikatan/perjanjian pokok, seperti dinyatakan dalam ketentuan pasal 1821 bahwa “Tiada penanggungan jika tidak ada suatu perikatan pokok yang sah.”

Mengingat sifatnya accessor, maka seorang penanggung diberikan hak istimewa untuk:

- 1) Menuntut supaya harta kekayaan si berhutang utama disita dan dilelang
- 2) Dalam hal adanya beberapa orang penanggung hutang bersama-sama menanggung pembayaran untuk satu hutang, dapat menuntut diadakannya pemecahan atau pembagian beban tanggungannya yang dibatasi sampai suatu jumlah tertentu
- 3) Menuntut pembagian atau pemecahan beban tanggungan ditiadakan, sehingga semua penanggung berkedudukan seperti seorang debitur

tanggung menanggung, yang masing-masing dapat dituntut untuk membayar seluruh hutang yang ditanggungnya

- 4) Dalam praktek jaminan pribadi sering digunakan tetapi dibarengi dengan jaminan kebendaan, karenanya penjamin-penjamin tersebut masing-masing dapat dituntut untuk dibebani pembayaran sepenuhnya, yang dikemudian hari penjamin mempunyai hak untuk menuntut kembali kepada debitur atas apa yang telah dibayarkan kepada kreditur, baik berupa hutang pokok, bunga dan biaya-biaya perkara.

Dengan dibayarnya hutang debitur oleh pihak ketiga, maka berdasarkan pasal 1840 KUHPerdara penjamin atau penanggung demi hukum menggantikan segala hak kreditur terhadap debitur (subrogasi).³⁶

Si penanggung tidak dapat menuntut supaya harta benda si berhutang lebih dahulu disita dan dilelang untuk melunasi hutangnya, dalam hal:

- 1) Ia telah melepaskan hak istimewanya untuk menuntut dilakukannya lelang sita terlebih dahulu atas harta benda si berhutang tersebut.

Ada kemungkinan si penanggung melepaskan haknya untuk menuntut dilakukannya lelang sita lebih dahulu atas harta benda si berhutang utama. Pelepasan hak istimewa itu dilakukan dalam perjanjian penanggungan yang diadakan dengan kreditur, tetapi juga dilakukan kemudian, baik dalam suatu perjanjian lagi maupun dengan suatu pernyataan sepihak.

³⁶ *Ibid.*, hlm.32.

- 2) Ia telah mengikatkan dirinya bersama-sama dengan si berhutang utama secara tanggung menanggung, dalam hal ini akibat-akibat perikatannya diatur menurut asas-asas yang ditetapkan untuk hutang tanggung-menanggung.

Bahwa ada kemungkinan si penanggung mengikatkan dirinya bersama-sama (dalam satu perjanjian) dengan si berhutang utama secara tanggung menanggung. Dalam hal yang demikian, ia dinamakan “penanggung solider” (*solidaire borg* atau *hoofdelijke borg*). Keadaan yang seperti itu memperkuat kedudukan kreditur, karena ia dapat menuntut baik kepada debitur maupun penanggung masing-masing untuk seluruh hutang, menurut kehendaknya.

- 3) Si berhutang dapat mengajukan suatu tangkisan yang hanya mengenai dirinya sendiri secara pribadi. Tangkisan yang hanya mengenai dirinya siberhutang sendiri secara pribadi adalah misalnya kalau hutang yang dituntut pembayarannya, yang telah ditanggung oleh si penanggung, dibuat oleh debitur dalam kedudukannya sebagai direktur sebuah PT, sedangkan PT tersebut sudah tidak ada lagi. Oleh si berhutang diajukan tangkisan (eksepsi) supaya berhubungan dengan tidak lagi dipegangnya kedudukan tersebut, gugatan itu oleh hakim dinyatakan tidak diterima. Jika tangkisan (eksepsi) itu diterima, maka bagi kreditur sudah tidak ada lagi jalan untuk mendapatkan uangnya kembali.

- 4) Si berhutang berada dalam keadaan pailit. Kalau si debitur jatuh pailit, ia tidak lagi dapat digugat dimuka pengadilan dan tidak dapat dilakukan penyitaan lagi atas harta bendanya.
- 5) Penanggungan yang diperintahkan oleh hakim.

Penanggungan yang diperintahkan oleh hakim adalah misalnya penanggungan yang diperintahkan kepada seorang wali sebagai jaminan atas pengurusan harta benda seorang anak yang belum dewasa.³⁷

Dengan adanya jaminan pihak ketiga, berarti kreditur dapat menagih tidak saja hanya kepada debitur tetapi juga kepada pihak ketiga, walaupun pihak ketiga ini dapat terdiri dari beberapa orang. Oleh karena tuntutan kreditur terhadap seorang penanggung tidak diberikan suatu "previlage" atau kedudukan istimewa diatas tuntutan-tuntutan kreditur lainnya dari si penanggung, maka jaminan pribadi ini tidak banyak disukai oleh lembaga perbankan, meskipun dengan adanya jaminan pribadi, kreditur akan merasa lebih aman dibandingkan dengan apabila tidak ada jaminan sama sekali.

3. Perjanjian Jaminan Pribadi

Perjanjian jaminan pribadi diatur dalam pasal 1820 sampai dengan pasal 1850 KUHPdata. Perjanjian ini lazim terjadi dalam praktek perbankan yang merupakan suatu perjanjian seorang pihak ketiga guna kepentingan si

³⁷ *Ibid.*, hlm.28.

berhutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perhutangan si berhutang apabila si berhutang itu wanprestasi.

Perjanjian jaminan pribadi itu bersifat accessories, dalam arti senantiasa dikaitkan dengan perjanjian pokok, maka:

- a. Tak ada penanggungan tanpa adanya perhutangan pokok yang sah.
- b. Besarnya penanggungan tidak akan melebihi besarnya perhutangan pokok.
- c. Penanggung berhak mengajukan tangkisan-tangkisan yang bersangkutan dengan perhutangan pokok.
- d. Beban pembuktian yang tertuju pada si berhutang dalam batas-batas tertentu, mengikat juga si penanggung.
- e. Penanggungan pada umumnya akan hapus dengan hapusnya perhutangan pokok.

Dalam kedudukannya sebagai perjanjian yang bersifat accessor tersebut, perjanjian jaminan pribadi juga mempunyai akibat-akibat hukum tertentu yaitu:

- a. Adanya perjanjian penanggungan tergantung pada perjanjian pokok.
- b. Jika perjanjian pokok batal maka perjanjian penanggungan ikut batal.
- c. Jika perjanjian pokok itu ikut hapus, maka perjanjian penanggungan ikut hapus.
- d. Dengan beralihnya piutang pada perjanjian pokok, maka semua perjanjian accessor yang melekat pada piutang tersebut akan ikut beralih.³⁸

³⁸ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, op.cit., hlm.82.

Bentuk perjanjian penanggungan menurut ketentuan undang-undang adalah bebas, tidak terikat oleh bentuk tertentu dalam arti dapat secara lisan, tertulis atau dituangkan dalam akta. Namun demikian di dalam prakteknya perjanjian penanggungan dibuat dalam bentuk tertulis, dituangkan dalam bentuk tertentu dari bank atau dalam akta notariel, dan yang perlu diperhatikan adalah ketentuan pasal 1824 KUHPerdara bahwa perjanjian penanggungan harus tegas dan tidak dipersangkakan kebenarannya. Bentuk perjanjian tertulis atau akta notariel tersebut berfungsi:

- a. Sebagai alat pembuktian tentang adanya penanggungan
- b. Membuat ketentuan atau janji yang mengatur perjanjian penanggungan tersebut³⁹

Dengan memperhatikan ketentuan pasal 1820, maka apabila ditinjau dari sudut cara pemenuhannya, perjanjian penanggungan adalah bersifat subsider. Artinya, bahwa penanggung baru akan memenuhi kewajibannya apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya dan pada dasarnya bahwa pada tingkat yang terakhir hanya debitur yang berkewajiban atas pemenuhan hutang karena penanggung mempunyai hak regres kepada debitur atas prestasi yang telah dipenuhinya.

Pada dasarnya perjanjian penanggungan adalah perjanjian untuk pemenuhan pembayaran sejumlah uang. Dalam penanggungan tersebut diberikan untuk perhutangan yang tidak berwujud uang, maka dalam hal kreditur menuntut pemenuhan dari penanggung, harus dapat

³⁹ Retnowulan Sutantio, *Kapita Selektia Hukum Ekonomi dan Hukum Perbankan*, Seri Varia Yustisia I, 1996, hlm.198.



Menimbang, bahwa sebelum Tergugat mengajukan permohonan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan milik Para Penggugat tersebut, seharusnya Tergugat melihat lokasi dan meneliti barang yang dimohon sita jaminan tersebut, apakah benar barang tersebut milik Tergugat dalam perkara No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. atau bukan atau dalam perjanjian dengan pihak lain, sehingga sita jaminan tersebut tidak menimbulkan masalah atau kerugian pihak lain / Penggugat, dan ternyata dalam perkara aquo dan tidak ada hubungannya dengan pihak Tergugat X dalam perkara No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. ;

Menimbang, bahwa dengan telah diletakkannya sita jaminan terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut, Tergugat telah melakukan tindakan bertentangan dengan moral, kaidah tata susila, kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam bermasyarakat terhadap harta benda orang lain ;

Menimbang, bahwa seperti telah diuraikan diatas, sebelum tanah dan bangunan milik Para Penggugat disita oleh Pengadilan atas permohonan Tergugat (T-1, T-2, T-3 = T-9, P-10), tanah dan bangunan tersebut oleh Penggugat telah dilakukan pengikatan jual beli dengan Sdr. Bustami Tjandra seharga Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) (P-7) dengan uang muka yang diterima oleh Para Penggugat Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) dan sisanya Rp. 16.000.000.000,- dibayar tanggal 22 Maret 1999 ;

Menimbang, bahwa dalam pengikatan jual beli (P-7) tersebut pada pasal 6 disebutkan apabila terjadi pembatalan jual beli tersebut atas kesalahan pihak penjual maka pihak penjual mengembalikan uang muka sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) ditambah denda / penalty sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) dan apabila kesalahan pihak pembeli maka uang muka tersebut akan hilang ;

Menimbang, bahwa dengan adanya peletakan Sita Jaminan atas permohonan Tergugat (T-1, T-2, T-3 = P-9, P-10) tersebut, maka jual beli tanah dan bangunan tersebut menjadi batal (P-12) sehingga pihak Para Penggugat terkena pengembalian uang muka dan denda = Rp. 4.000.000.000,- + Rp. 4.000.000.000,- = Rp. 8.000.000.000,- (P-13) sesuai dengan pasal 4 (dari P-12) ;

diwujudkan/diperhitungkan dengan uang. Walaupun dikecualikan dari itu dimungkinkan adanya pemenuhan dalam bentuk prestasi, misalnya perbaikan pada rumah sewaan.⁴⁰

Perjanjian penanggungan dapat pula diadakan perikatannya antara kreditur dengan penanggung setelah terjadinya wanprestasi oleh debitur, jadi dalam hal ini walaupun perjanjian penanggungan bersifat *accessoir*, tidak harus dibuat bersamaan waktunya dengan perjanjian kreditnya, tetapi dapat diadakan setelah terjadinya wanprestasi oleh debitur dengan maksud untuk penyelesaian kredit macet tersebut oleh pihak lain (pihak ketiga) yang mengajukan diri sebagai penanggung, walaupun pihak ketiga tersebut tidak punya kepentingan dengan perikatan pokoknya. Perjanjian penanggungan ini dalam praktek perbankan dikenal sebagai perjanjian *Personal Guarantee Independent*, dengan dasar hukum pasal 1382 KUHPerdata.

Perjanjian penanggungan hapus karena sebab-sebab yang sama dengan hapusnya suatu perikatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1381 KUHPerdata, yaitu:

- a. Karena pembayaran.
- b. Karena penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan.
- c. Adanya pembaharuan hutang.
- d. Adanya perjumpaan hutang atau kompensasi.

⁴⁰ Sri Soedewi Maschoen Sofwan, *op.cit*, hlm.85.

- e. Adanya pencampuran hutang.
- f. Pembebasan hutangnya karena musnahnya barang yang terhutang.
- g. Karena kebatalan atau pembatalan.
- h. Karena berlakunya syarat batal.
- i. Karena lewatnya waktu.

4. Ruang Lingkup Tanggung Jawab Atas Jaminan Pribadi

Tanggung jawab penanggung hutang tidak dapat diadakan melebihi atau dengan syarat-syarat yang lebih berat daripada hutang debitur. Apabila melebihi dari hutang debitur, maka tidak akan mengakibatkan perjanjian penanggungan menjadi batal sama sekali, tetapi hanya sah/berlaku untuk apa atau jumlah yang telah ditetapkan dalam perjanjian pokok (Pasal 1822 KUHPerdara). Namun demikian penanggung hutang juga dapat bertanggung jawab secara maksimal terhadap hutang debitur, yaitu tidak hanya terbatas untuk melaksanakan perjanjian pokok saja, melainkan juga termasuk semua akibat hutangnya, misalnya mengenai bunga dan biaya-biaya lain yang berhubungan dengan hutang tersebut (pasal 1825 KUHPerdara).

Penanggung hutang tidaklah diwajibkan membayar kepada kreditur selain jika debitur lalai, sedangkan harta benda debitur haruslah terlebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi hutangnya (pasal 1831 KUHPerdara). Dari ketentuan tersebut jelaslah bahwa tanggung jawab penanggung hutang merupakan suatu “cadangan” dalam hal harta benda

debitur tidak mencukupi untuk melunasi hutangnya atau dalam hal debitur sama sekali tidak mempunyai harta benda untuk melunasi hutangnya. Apabila hasil lelang atas harta benda debitur itu tidak mencukupi untuk melunasi hutangnya, maka harta benda penanggung hutang disita dan dijual untuk melunasi sisa hutang debitur yang bersangkutan.

Penanggung hutang dapat menanggung pembayaran seluruh hutang pokok yang dibuat antara debitur dengan kreditur atau juga dapat menanggung sebagian saja dari hutang pokok atau dengan syarat-syarat yang lebih ringan dari apa yang berlaku pada hutang pokok.

Perikatan penanggungan beralih kepada para ahli waris berdasarkan asas hukum pewarisan yaitu para ahli waris mewarisi semua aktiva maupun pasiva dari penanggung.

Sebagai akibat adanya hubungan perjanjian penanggungan antara kreditur dengan penanggung, maka harta kekayaan penanggung dipertanggung-jawabkan terhadap kewajiban penanggung untuk membayar hutang debitur berdasarkan ketentuan pasal 1131 KUHPerdara.

Dengan hak istimewa yang dimiliki oleh penanggung hutang, maka tanggung jawab penanggung hutang adalah:

- 1) Penanggung yang menuntut supaya harta benda debitur lebih dahulu disita dan dilelang, berkewajiban menunjukkan kepada kreditur benda-benda debitur dan bertanggung jawab membayar lebih dahulu biaya yang diperlukan untuk melaksanakan penyitaan serta pelelangan, serta tidak diperbolehkan menunjuk pada benda-benda yang sedang menjadi

sengketa maupun yang sudah dibebani hipotik/hak tanggungan atau sudah tidak lagi ditangan debitur (pasal 1831` KUHPerdara)

- 2) Apabila penanggung sudah menunjukan benda-benda kepunyaan debitur dan sudah memberikan persekot biaya yang diperlukan untuk melakukan penyitaan dan pelelangan, maka penanggung dibebaskan dari tanggungan tentang ketidak mampuan debitur yang terjadi sesudah itu (Pasal 1835 KUHPerdara). Hal ini dalam kaitannya apabila setelah penanggung hutang sudah menunjukan benda-benda kepunyaan debitur, tetapi pengadilan tidak melakukan penyitaan dan pelelangan.
- 3) Jika beberapa orang telah mengikatkan diri sebagai penanggung untuk seorang debitur yang sama, untuk hutang yang sama, maka masing-masing adalah terikat untuk seluruh hutang itu (Pasal 1836 KUHPerdara).
- 4) Apabila masing-masing penanggung tidak melepaskan hak istimewanya dapat meminta pemecahan hutangnya dan dapat menuntut agar kreditur lebih dahulu membagi piutangnya serta mengurangi sampai sebesar bagian masing-masing penanggung yang terikat secara sah, tetapi seorang atau beberapa orang penanggung berada dalam keadaan tak mampu, maka penanggung hutang diwajibkan membayar untuk orang yang tak mampu menurut imbangannya, tetapi ia tidak bertanggung jawab jika ketidak mampuan tersebut terjadi setelah diadakan pemecahan hutangnya (pasal 1837 KUHPerdara).

- 5) Jika kreditur secara sukarela telah membagi-bagi tuntutannya, maka ia tidak boleh menarik kembali pemecahan hutang itu, walaupun beberapa orang diantara penanggung tidak mampu sebelum dibagi-baginya hutang (pasal 1838 KUHPerdara).⁴¹

Dalam melaksanakan kewajibannya, oleh undang-undang terhadap penanggung diberikan hak-hak tertentu yang bersifat melindungi penanggung, yaitu sebagai berikut:⁴²

- a. Menuntut supaya harta kekayaan si berhutang utama disita dan dilelang.
- b. Dalam hal adanya beberapa orang penanggung hutang bersama-sama menanggung pembayaran untuk satu hutang, dapat menuntut diadakannya pemecahan atau pembagian beban tanggungannya yang dibatasi sampai suatu jumlah tertentu.
- c. Menuntut pembagian atau pemecahan beban tanggungan ditiadakan, sehingga semua penanggungan berkedudukan seperti seorang debitur tanggung-menanggung, yang masing-masing dapat dituntut untuk membayar seluruh hutang yang ditanggungnya.
- d. Dalam praktek jaminan pribadi sering digunakan tetapi dibarengi dengan jaminan kebendaan, karenanya penjamin-

⁴¹ R.Subekti, op.cit., hlm.40.

⁴² Sri soedewi Maschoen Sofwan, op.cit., hlm.92

penjamin tersebut masing-masing dapat dituntut untuk dibebani pembayaran sepenuhnya, yang dikemudian hari penjamin mempunyai hak untuk menuntut kembali kepada debitur atas apa yang telah dibayarnya kepada kreditur, baik berupa hutang pokok, bunga dan biaya-biaya perkara.

C.PENGIKATAN JAMINAN PRIBADI DALAM PRAKTEK PERBANKAN

1. Penilaian Umum Kreditur Terhadap Jaminan Pribadi

Suatu Jaminan disamping untuk tujuan pelunasan hutang jika Debitur cidera janji (wanprestasi), juga untuk tujuan pengawasan pihak Kreditur, dalam arti untuk mendorong agar Debitur berbuat yang terbaik dalam pengelolaan kredit yang diperolehnya. Karena jika Debitur gagal untuk mengembalikan pinjamannya sesuai dengan syarat-syarat yang disebutkan dalam perjanjian, maka jaminan akan disita dan dijual oleh Kreditur, atau penjamin akan dituntut untuk melakukan pembayaran hutang Debitur, suatu keadaan yang sesungguhnya tidak dikehendaki oleh para pihak.

Sehubungan dengan Jaminan Pribadi, pada umumnya Kreditur memandang bahwa jaminan seperti itu lebih berfungsi sebagai alat kontrol Kreditur dalam mendorong peningkatan tanggung jawab Debitur akan pengelolaan kredit yang diperolehnya, ketimbang sebagai jaminan dalam arti pelunasan hutang. Hal ini mengingat bahwa tidak mudah bagi Kreditur untuk

mengetahui keadaan harta Penjamin yang bisa dieksekusi jika Debitur cidera janji (wanprestasi), juga tidak mudah bagi Kreditor untuk mengetahui tindakan-tindakan Penjamin sehubungan dengan harta kekayaan yang diharapkan oleh Kreditor untuk pelunasan hutang Debitur yang dijaminnya. Singkatnya dalam kenyataannya Kreditor sulit untuk merealisasikan haknya terhadap Penjamin, meskipun Penjamin tersebut telah diikat secara yuridis formil. Bahkan ada yang berpendapat bahwa jaminan pribadi itu sebenarnya hanyalah merupakan suatu kewajiban moral, yang pelaksanaannya sangat tergantung kepada itikad baik dari Penjamin. Karena itulah dalam prakteknya biasanya Jaminan Pribadi itu hanyalah jaminan tambahan terhadap jaminan lainnya, dan Penjamin yang diikat itupun (bila Debitur adalah Badan Usaha Perseroan / PT) adalah:

- 1) Pengurus Debitur (anggota Direksi, dan atau Komisaris)
- 2) (Para) Pemegang saham Debitur
- 3) Group perusahaan Debitur

Dengan mengikat pengurus Debitur dan atau para pemegang saham Debitur untuk memberikan Jaminan Pribadi (*Personal Guarantee*) dan atau group perusahaannya untuk memberikan Jaminan Perusahaan (*Corporate Guarantee*), Kreditor mengharapkan agar semua pihak yang terlibat dalam pemberian kredit tersebut secara benar dan sebagaimana mestinya. Sebab sekali Debitur gagal untuk mengembalikan kredit yang diperolehnya, maka Penjamin akan bertanggung jawab untuk melunasinya sendiri, terlepas dari

persoalan apakah orang itu akan melunasinya secara sukarela, atau harus melalui putusan pengadilan.

Dalam hal suatu kredit diberikan hanya dengan jaminan pribadi, tanpa adanya jaminan yang lain, pemberian kredit seperti itu hanyalah bentuk pengecualian, yaitu Debitur yang dinilai oleh Kreditur cukup dipercaya dan mampu untuk melunasi sendiri pinjamannya, atau Penjamin itu sedemikian dipercaya oleh Kreditur akan itikad baik dan kemampuannya untuk membayar hutang-hutang Debitur, jika yang disebut terakhir ini gagal untuk memenuhinya sendiri. Dan dasar kepercayaan Kreditur akan itikad baik dan kemampuan Penjamin, janganlah bersifat subyektif, tetapi sungguh-sungguh berdasarkan reputasi bisnis orang tersebut sudah ternama, dan tidak bercacat atau bercela. Karena sebagaimana diketahui, suatu nama yang harum dalam dunia usaha, khususnya dalam dunia perbankan adalah merupakan suatu asset (kekayaan) yang cukup mahal, yang perlu dijaga. Karenanya dengan mengikat penjamin yang telah mempunyai nama yang haruni, diharapkan orang itu akan mempunyai tanggung jawab moral yang lebih tinggi untuk memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian Jaminan Pribadi yang dibuatnya.

2.Klausula-Klausula Pokok Dalam Perjanjian Jaminan Pribadi

Suatu akta Jaminan Pribadi pada umumnya memuat klausula-klausula sebagai berikut:

- 1) Mengenai kaitan antara Jaminan Pribadi dengan perjanjian kredit antara Debitur dengan Kreditur, sesuai dengan sifat accesoir Jaminan Pribadi itu.
- 2) Jaminan yang terus menerus, artinya jaminan itu akan berakhir hanya jika seluruh hutang Debitur kepada Kreditur berdasarkan perjanjian Kredit telah terbayar lunas. Dengan demikian jika terjadi suatu pembayaran atau pelunasan sebagian hutang, tidak berarti suatu jaminan pribadi telah terpenuhi dan berakhir.
- 3) Mengenai pengakuan Penjamin terhadap pernyataan tertulis dari Kreditur akan jumlah uang yang sewaktu-waktu terhutang dan wajib dibayar oleh Debitur, adalah merupakan bukti yang lengkap dan mengikat Penjamin di depan pengadilan.
- 4) Mengenai perubahan-perubahan dikemudian hari.
Pada umumnya jika Kreditur bersama-sama dengan Debitur hendak mengadakan perubahan terhadap perjanjian kredit (misalnya merubah jumlah plafon kredit), tanpa diperlukan persetujuan apapun dari Penjamin, dan tanpa mempengaruhi hak-hak Kreditur terhadap Penjamin, akibat perubahan tersebut.
- 5) Jaminan itu diakui oleh Penjamin tidak akan dikurangi atau dipengaruhi oleh jaminan lain yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, dengan cara apapun juga.
- 6) Mengenai larangan kepada Penjamin untuk menjalankan Subrogasi.
Karena jaminan itu adalah bersifat terus menerus hingga sisa terakhir hutang terbayar lunas, maka Penjamin tidak berhak untuk menarik

kembali jaminan yang diberikannya, atau melepaskan kewajiban Penjamin terhadap Debitur sebelum seluruh hutang terbayar lunas. Dengan demikian meskipun seorang Penjamin yang telah melakukan pembayaran hutang-hutang Debitur, akan menggantikan kedudukan Kreditur terhadap Debitur. Bahkan dalam akta biasanya disebutkan Penjamin memberikan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali untuk melaksanakan hak-hak Penjamin terhadap Debitur, dengan menggunakan uang yang diterimanya untuk membayar seluruh jumlah uang yang terhutang dan wajib dibayar oleh Penjamin berdasarkan perjanjian jaminan.

7. Mengenai pelepasan (mengesampingkan) hak-hak istimewa yang dimiliki oleh Penjamin.

Dalam akta Jaminan Pribadi haruslah secara tegas disebutkan bahwa penjamin mengesampingkan hak-hak istimewa yang dimilikinya berdasarkan pasal 1430 KUHPerdara (hak untuk memperjumpakan hutang-hutang yang dimiliki oleh Kreditur dengan Debitur satu sama lain), mengesampingkan pasal 1831 KUHPerdara mengenai hak untuk menuntut agar harta kekayaan Debitur lebih dahulu disita dan dijual oleh Kreditur, dan kekurangannya barulah dimintakan kepadanya (Penjamin), juga mengesampingkan ketentuan pasal 1837 KUHPerdara (Hak penjamin untuk meminta pemecahan hutang).

8. Pengaturan mengenai mata uang yang dipergunakannya, dan cara pembayaran. Apakah jaminan itu untuk hutang dalam mata uang

Rupiah, Dolar Amerika, dan atau mata uang asing lainnya. Kemudian bagaimana kalau hari pembayaran jatuh pada hari libur, jam berapakah pembayaran paling lambat dilakukan, dan ke rekening mana, semuanya itu harus jelas disebutkan dalam perjanjian jaminan.

9 Mengenai pernyataan-pernyataan Penjamin.

Seorang penjamin pada waktu menandatangani perjanjian jaminan, haruslah berani menyatakan dan menjamin, bahwa dirinya berwenang untuk melakukan tindakan hukum berdasarkan perjanjian jaminan secara sah dan mengikat Penjamin dan ahli warisnya.

Dirinya (Penjamin) tidak tersangkut dalam suatu perkara yang menyangkut harta kekayaannya, mengenai dirinya (misalnya dibawah pengampuan/curatele).

Pernyataan-pernyataan Penjamin tersebut perlu disebutkan secara tegas dalam perjanjian jaminan, mengingat bahwa sangat sulit bagi Kreditur untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya dari diri Penjamin. Dan pernyataan itu akan dipegang oleh Kreditur berdasarkan itikad baik. Jika ternyata dikemudian hari apa yang dinyatakan oleh Penjamin itu tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, hal itu akan berakibat perjanjian kredit antara Kreditur dengan Debitur dapat dibatalkan oleh Kreditur meskipun jangka waktu berlakunya kredit itu belum berakhir.

10 Mengenai pengakuan dari Penjamin berdasarkan pasal 1316 KUHPdata, yang tetap terikat untuk membayar kepada Kreditur setiap

jumlah yang terhutang dan wajib dibayar oleh Penjamin, meskipun misalnya:

- Perjanjian pokoknya cacat, karena kekurangan-kekurangan menurut hukum atau perundang-undangan.
- Perjanjian pokoknya cacat, karena tidak berwenangnya Debitur untuk bertindak mengadakan hutang itu.
- Perjanjian kredit atau salah satu dokumen yang berhubungan dengan itu tidak dibuat oleh pihak yang berwenang melakukan itu.
- Karena kesalahan atau kekurangan dalam dokumentasi lain.

Terhadap klausula ini memang masih menimbulkan perdebatan, mengingat suatu jaminan pribadi itu selalu dikaitkan dengan perjanjian pokoknya. Ketidaksahan perjanjian pokok berakibat perjanjian aksesoirnya pun tidak sah.

Dengan mencantumkan klausula serta tersebut diatas, berarti telah mengesampingkan ketentuan pasal 1821 KUHPerdara, yang mengatakan: Tiada penanggungan jika tidak ada suatu perikatan pokok yang sah.

Terhadap perbedaan pendapat tersebut diatas memang belum pernah diuji di pengadilan, pendapat yang mana harus dibenarkan. Namunpun demikian dari segi Kreditur tentu akan menguntungkan baginya jika klausula itu dicantumkan secara tegas dalam perjanjian jaminan.

11. Mengenai kuasa-kuasa yang diberikan oleh Penjamin kepada Kreditur dalam akta jaminan, tidak dapat dicabut kembali, dan tidak akan berakhir karena sebab yang disebutkan dalam pasal 1813 KUHPerdota.

Pasal 1813 KUHPerdota menyebutkan:

Pemberian kuasa berakhir, dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa, dengan pemberitahuan penghentian kuasa, dengan meninggalnya, pengampunannya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa, dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.

12 Mengenai alamat korespondensi si Penjamin dan Kreditur (misalnya pemberitahuan mengenai tagihan). Pengaturan mengenai pemberitahuan jika terjadi perubahan alamat. Pengaturan lamanya waktu yang dianggap layak untuk sampainya suatu surat (misalnya 48 jam sejak dikirim melalui kantor pos, jika si Penjamin dan si Kreditur tinggal di kota yang sama adalah dianggap pantas)

13 Akhirnya perlu juga dicantumkan secara tegas dalam perjanjian jaminan mengenai domisili hukum yang dipilih mengenai pelaksanaan jaminan dan penyelesaian sengketa yang mungkin terjadi di kemudian hari (misalnya menyebutkan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan). Bahkan walau Penjamin bukanlah Warga Negara Indonesia, perlu untuk menyebutkan hukum yang dipilih para pihak (apakah hukum negara Kreditur atau hukum negara Penjamin) disamping menentukan domisili hukum sebagaimana disebutkan diatas.

3. Syarat-syarat Formil Pengikatan Jaminan Pribadi dan Hubungan Hukum Yang Timbul di dalamnya

a. Mengenai Diri Pribadi Penjamin

Pasal 1824 KUHPerdota berbunyi:

Penanggungan hutang tidak dipersangkakan, tetapi harus diadakan dengan pernyataan yang tegas.

Hal tersebut berarti adanya suatu penanggungan, harus dinyatakan secara tegas baik secara akta notarial maupun dibawah tangan. Pengertian pernyataan yang tegas, tidak berarti bahwa suatu penanggungan tidak diperbolehkan secara lisan, hanya persoalannya ialah Kreditor akan lebih sulit untuk membuktikan sampai sejauh manakah kesanggupan Penjamin untuk membayar hutang Debitur.

Mengingat bahwa pada dasarnya isi suatu perjanjian Penanggungan, yang dalam hal ini Perjanjian Jaminan Pribadi (Personal Guarantee, lebih banyak membebankan kewajiban-kewajiban kepada Penjamin, (bahkan tidak terlalu berlebihan kalau dikatakan perjanjian Jaminan Pribadi adalah bersifat sepihak) maka penulis berpendapat uraian tentang syarat-syarat formil dalam pengikatan Jaminan Pribadi yang terutama dan utama ialah mengenai diri pribadi Penjamin.

Sebagai suatu perjanjian, maka perjanjian Jaminan Pribadi juga harus memenuhi asas-asas yang berlaku umum dalam hukum perjanjian. Sebagaimana sudah dijelaskan diatas bahwa suatu perjanjian sah secara hukum apabila memenuhi syarat yang ditentukan dalam pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- 3) Suatu hal tertentu
- 4) Suatu sebab yang halal

Maka pelaksanaan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara dalam pengikatan Jaminan Pribadi adalah sebagai berikut:

ad.1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Dengan kata sepakat yang dimaksudkan disini ialah bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian Jaminan Pribadi itu (Penjamin dengan Kreditur) harus setuju mengenai hal-hal yang diperjanjikan dalam perjanjian Jaminan Pribadi tersebut. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki/disetujui oleh pihak yang lain. Si Penjamin menghendaki kreditur memberikan sejumlah kredit kepada Debitur, dan si Kreditur menghendaki agar si Penjamin mengikatkan dirinya untuk membayar kembali Kredit yang diberikan kepada Debitur, bila Debitur cidera janji.

Persetujuan kedua belah pihak yang berjanji tersebut (khususnya pihak Penjamin yang dibebani kewajiban-kewajiban) haruslah diberikan secara bebas, yaitu: bebas dari paksaan dari pihak manapun, bebas dari unsur adanya kekhilafan, dan bebas dari penipuan⁴³. Benar bahwa seorang penjamin yang memberikan persetujuannya karena khilaf, atau ditipu kecil sekali kemungkinannya, apalagi kalau perjanjian jaminan tersebut ditanda tangani dihadapan notaris. Karena sebelum Penjamin membubuhkan tanda-tangannya pada perjanjian, notaris terlebih dahulu membacakan dan menerangkan isi dari perjanjian Jaminan Pribadi yang akan ditanda-tangani itu. Yang sering

⁴³ Subekti, R, *Hukum Perjanjian*, Cct.16, (Jakarta: PT Intermasa, 1996), hlm.23.

terjadi ialah seorang Penjamin menjadi sangat terkejut manakala kepadanya diterangkan akibat hukum suatu Jaminan Pribadi.

Yang agak sulit diketahui ialah bila Penjamin secara sengaja mengadakan penipuan terhadap Kreditur, misalnya dengan memberikan pernyataan-pernyataan yang tidak menggambarkan keadaan yang sebenarnya. Hal itu tentu akan merugikan pihak Kreditur. Misalnya dalam salah satu klausula Perjanjian Jaminan disebutkan: Penjamin dengan ini menyatakan dan menjamin Kreditur, bahwa Penjamin tidak tersangkut dalam suatu perkara atau perkara administrasi di hadapan badan peradilan yang sekarang sedang berjalan, atau menurut pendapat Kreditur semata-mata dapat mengancam harta kekayaan Penjamin atau yang dapat mempunyai pengaruh yang tidak baik atas usaha atau atas keuangan Penjamin. Padahal pada waktu perjanjian jaminan itu ditanda-tangani oleh Penjamin, Penjamin tersebut sedang dalam keadaan tersangkut perkara di pengadilan. Jadi tidak sesuai pernyataan dengan kenyataan.

Adanya unsur paksaan, kekhilafan dan penipuan sebagaimana diuraikan diatas akan berakibat pihak yang dirugikan bisa memintakan pembatalan perjanjian jaminan pribadi tersebut. Dalam hal Kreditur yang dirugikan, akan memberikan hak kepadanya bukan hanya membatalkan perjanjian Jaminan Pribadi yang diterimanya, akan tetapi berakibat lebih jauh lagi yaitu memberikan hak kepada Kreditur tersebut untuk membatalkan perjanjian kredit yang ditanda

tanganinya dengan Debitur. Itu berarti Debitur harus mengembalikan pinjamannya secara sekaligus meskipun sebenarnya jangka waktu kredit yang diberikan itu belum jatuh tempo. Hal itu memang sudah seharusnya demikian, mengingat bahwa kesediaan Kreditur untuk memberikan kreditnya kepada Debitur adalah adanya pernyataan Penjamin yang tidak sedang tersangkut perkara di pengadilan pada waktu perjanjian Jaminan Pribadi ditanda tangani.

ad.2). Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Seorang Penjamin, haruslah cakap bertindak dalam hukum yang berarti orang itu sungguh-sungguh berwenang membuat perjanjian yang mempertaruhkan kekayaannya, dan benar-benar menginsyafi/menyadari akan tanggung jawab yang dipikulnya itu. Dalam pasal 1330 KUHPdata menyebutkan siapa-siapa yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa ,
- 2) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang-orang kepada siapa undang-undang, talah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Tidak begitu sulit bagi Kreditur untuk menentukan apakah Penjamin sudah dewasa atau belum, karena Kreditur berhadapan langsung dengan Penjamin pada waktu penanda tanganan akta Jaminan Pribadi. Sekalipun banyak perseroan yang menjadi Debitur bersifat perseroan keluarga (Family company), tetapi pemilik saham

dan pengurus perseroan (yang lazim diminta Kreditur sebagai Penjamin), pada umumnya sudah dewasa yaitu sudah berumur 21 tahun, yang tidak memerlukan ijin orang tua lagi sebagaimana ketentuan dalam pasal 6 ayat 2 Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan.

Dalam hal apakah Penjamin sedang berada dibawah Pengampuan (Curatele), yaitu orang tersebut yang sudah dewasa tetapi diperlakukan menjadi seperti tidak dewasa dalam arti orang itu tidak berhak mengurus sendiri harta kekayaannya, tetapi oleh Kuratornya, dalam prakteknya Kreditur tidak meneliti sejauh itu. Tetapi cukup berpegang pada pernyataan Penjamin bahwa ia berwenang untuk melakukan tindakan hukum atas harta kekayaannya, dan pernyataan itu diterima atas dasar itikad baik.

Menurut pasal 108 KUHPerdara, bahwa seorang isteri untuk mengadakan suatu perjanjian, memerlukan bantuan atau ijin tertulis dari suaminya, meskipun orang itu sebelum bersuami telah cakap bertindak dalam hukum. Tetapi dengan bersuami itu, perempuan itu menjadi tidak cakap untuk bertindak dalam hukum kecuali telah mendapat ijin tertulis dari suaminya. Ketentuan pada pasal 108 KUHPerdara tersebut tidak sesuai lagi dengan alam kemerdekaan sekarang yang menghendaki persamaan hak dan kedudukan laki-laki dengan perempuan. Itulah sebabnya melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor.3 tahun 1963, tanggal 4 Agustus 1963 yang ditujukan

kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi di seluruh Indonesia, diinstruksikan untuk tidak mempergunakan lagi pasal 108 KUHPerdara tersebut. Lebih tegas lagi persamaan hak dan kedudukan laki-laki dan wanita untuk bertindak dalam hukum dapat dilihat pada pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 (Undang-undang Perkawinan) yang bunyi lengkapnya sebagai berikut:

- 1) Hak dan kedudukan isteri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat.
- 2) Masing-masing pihak untuk melakukan perbuatan hukum
- 3) Suami adalah kepala keluarga dan isteri adalah ibu rumah tangga

Selanjutnya pasal 36 ayat 1 Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 tersebut diatas mengisyaratkan seorang suami atau isteri yang ingin bertindak atas harta bersama, haruslah terlebih dahulu mendapat persetujuan kedua belah pihak. Dengan demikian seorang Penjamin yang berarti juga mempertaruhkan seluruh harta kekayaannya, termasuk juga harta bersama (bila penjamin tersebut telah bersuami/isteri) yang didapat selama perkawinan, haruslah terlebih dahulu mendapat persetujuan kedua belah pihak, kecuali antara suami/isteri tersebut telah ada perjanjian perkawinan sebagaimana disebutkan pada pasal 29 Undang-Undang nomor 1 tahun 1974.

Perjanjian Perkawinan adalah lembaga yang menampung keinginan seorang laki-laki dan wanita yang ingin menikah dengan harta terpisah dengan menuangkan dalam suatu perjanjian tertulis,

sebelum atau pada waktu pernikahan dilakukan. Perjanjian seperti itu akan mengikat pihak ke tiga.

Atas dasar tersebut diatas maka Kreditur dalam membuat perjanjian Jaminan Pribadi dengan Penjamin yang sudah menikah, maka kepada Penjamin harus diminta ijin tertulis dari suami/isterinya tentang adanya perjanjian Jaminan Pribadi tersebut, atau meminta bukti adanya perjanjian kawin, kalau memang Penjamin melakukan perjanjian kawin. Jadi tidak hanya cukup berdasarkan pernyataan lisan saja dari Penjamin.

Dalam hal Penjamin tidak memperoleh ijin tertulis dari suami/isterinya, berarti harus disadari oleh Kreditur bahwa nilai kebendaan si Penjamin yang bisa digugat hanya 50% dari harta bersama suami isteri, sedangkan 50% lagi adalah hak suami isteri yang tidak memberikan ijin tersebut. Dan hal tersebut akan menyulitkan dalam hal eksekusi kekayaan Penjamin, yang akan dipastikan akan mendapat perlawanan dari pihak suami/isteri Penjamin yang tidak memberikan persetujuan tersebut. Demikian juga akan menemukan kesulitan dalam pembagian harta bersama dalam perkawinan yang bisa di-eksekusi. Misalnya harta bersama suami isteri adalah sebuah rumah dengan nilai Rp 600.000.000,00. Secara matematis dapat dibagi nilai rumah tersebut, dengan masing-masing mendapat Rp 300.000.000,00. Akan tetapi bagaiman jadinya kalau

diantara suami/isteri tersebut tidak bersedia untuk menjual rumah tersebut?

Kesulitan-kesulitan tersebut tentu sangat tidak dikehendaki oleh Kreditur, karenanya akan sangat perlu untuk mendapatkan persetujuan suami/isteri yang menjadi Penjamin tersebut.

Syarat lain yang perlu mendapat perhatian dari Kreditur adalah menyangkut kewarga negaraan Penjamin. Karena sebagaimana diketahui seorang Penjamin yang berkewarga negaraan asing yang mengikatkan dirinya menjadi Penjamin hutang debitur yang berkedudukan dan tunduk pada hukum di Indonesia, perjanjian jaminan seperti itu berarti telah melibatkan Hukum Perdata Internasional. Suatu perbuatan/peristiwa hukum, dapat di klasifikasikan sebagai perbuatan/peristiwa hukum perdata internasional, apabila ada unsur asing atau "anasir asing" dalam perbuatan hukum/peristiwa hukum tersebut. Dalam hal ini, unsur asing tersebut adalah mengenai diri Penjamin yang berkewarga negaraan asing, baik ia berdomisili di Indonesia, terlebih kalau berdomisili di luar wilayah hukum Indonesia.

Perjanjian Jaminan Pribadi yang melibatkan Hukum Perdata International sebagaimana disebutkan diatas, berarti tidak dapat melepaskan diri dari masalah pilihan hukum, artinya hukum manakah yang akan dipergunakan untuk menyelesaikan sengketa yang mungkin terjadi di kemudian hari antara Kreditur dengan Penjamin.

Telah menjadi prinsip utama dalam hukum perjanjian, bahwa para pihak bebas menentukan sendiri isi perjanjian dan hukum yang hendak dipergunakan dalam perjanjian mereka. Hal ini memang sudah seharusnya demikian, sesuai dengan prinsip otonomi (party autonomy) para pihak dalam bidang hukum perjanjian, artinya apa yang telah ditentukan para pihak dalam perjanjian berlaku dan mengikat sebagai Undang-Undang bagi para pihak tersebut⁴⁴. Dengan demikian jika dalam perjanjian Jaminan Pribadi Kreditur dan Penjamin telah setuju untuk memilih salah satu hukum yang nantinya akan dipergunakan untuk menyelesaikan sengketa yang mungkin terjadi diantara mereka, maka hukum yang dipilih tersebutlah yang akan dipergunakan, dan pilihan hukum seperti itu haruslah dihormati. Pilihan hukum ini dapat dilakukan secara tegas yang dituangkan dalam perjanjian, atau secara diam-diam, untuk mengetahui pilihan hukum yang disebut terakhir, dapat disimpulkan dari ketentuan-ketentuan dan fakta-fakta yang terdapat dalam perjanjian Jaminan Pribadi itu sendiri⁴⁵.

Selanjutnya kalau dikaitkan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria atau disingkat UUPA) jelas disana disebutkan, bahwa yang bukan Warga Negara Indonesia tidak berhak untuk memiliki tanah Hak Milik, Hak

⁴⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338.

⁴⁵ Sunaryati Hartono, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Internasional*, (Bandung: Bina Cipta, 1976), hlm. 92-93.

Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan⁴⁶ yang bisa diharapkan oleh Kreditur untuk di-eksekusi jika ternyata Penjamin tidak rela membayar sendiri hutang Debitur yang dijaminnya.

Dengan demikian terlihat kepada kita bahwa Kreditur akan menemukan kesulitan yang lebih besar untuk merealisasikan hak jaminannya terhadap penjamin yang tidak berkewarga-negaraan Indonesia, karena disamping masalah menyangkut pilihan hukum, juga karena kekayaan penjamin berada diluar yurisdiksi hukum Indonesia.

ad.3).Suatu Hal Tertentu

Suatu perjanjian Jaminan Pribadi tentu harus memuat tentang sesuatu hal yang merupakan hak-hak dan kewajiban para pihak (Penjamin dan Kreditur) jika terjadi perselisihan dikemudian hari. Dalam hal ini, sesuatu hal yang dimaksudkan ialah kewajiban penjamin untuk membayar hutang-hutang debitur sesuai dengan perjanjian.

ad.4).Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal yang dimaksudkan disini ialah isi suatu perjanjian Jaminan Pribadi, tidak boleh bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan dan kepatutan umum.

⁴⁶ Indonesia, *Undang-Undang Pokok Agraria*, UU No.5 tahun 1960 ps 21, 30 dan 36.

b. Hubungan Hukum Yang Timbul Antara Penjamin dengan Kreditur

Sebagaimana telah berulang kali disebutkan dimuka, bahwa perjanjian jaminan pribadi adalah perjanjian yang bersifat *accessoir*. Hal itu berarti bahwa:

- 1) Perjanjian jaminan pribadi ada, kalau perjanjian pokoknya ada, dan perjanjian jaminan pribadi akan berakhir jika perjanjian pokoknya berakhir, tetapi tidak sebaliknya, artinya bisa saja penjamin dibebaskan oleh kreditur, meskipun perjanjian pokoknya masih tetap berlaku
- 2) Perjanjian jaminan pribadi akan batal demi hukum, jika perjanjian pokoknya batal demi hukum
- 3) Segala syarat-syarat yang tercantum dalam perjanjian jaminan pribadi, tidak boleh bertentangan atau lebih berat dari perjanjian pokok.

Dari isi perjanjian Jaminan Pribadi itu dapat disimpulkan akan sifat *accessoriesnya*, yang selalu menunjuk kepada perjanjian pokok yang menjadi dasar diberikannya Jaminan Pribadi itu.

Adanya Jaminan Pribadi, pada dasarnya adalah untuk menguatkan kewajiban yang melekat dipundak debitur berdasarkan perjanjian kredit, dan penguatan itu merupakan dasar perjanjian Jaminan Pribadi.

Sebagaimana suatu perjanjian yang bersifat *accessoir*, maka penjamin hanya bisa dituntut oleh Kreditur berdasarkan perjanjian Jaminan Pribadi tersebut, jika debitur cidera janji (*wanprestasi*) terhadap perjanjian kredit. Bahkan penjamin mempunyai hak untuk menuntut supaya harta kekayaan debitur terlebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi hutangnya. Dan jika

ternyata hasil penjualan harta kekayaan debitur tidak mencukupi untuk melunasi hutangnya, barulah penjamin bisa dituntut oleh kreditur untuk jumlah kekurangan itu saja (Pasal 1831 KUHPerdara)

Ketentuan tersebut tentu tidak menguntungkan kreditur, karena akan memperlambat waktu baginya untuk dapat mengeksekusi haknya kepada penjamin. Dalam prakteknya hak penjamin untuk memintakan agar kekayaan debitur disita dan dijual terlebih dahulu untuk pelunasan hutangnya sebagaimana diatur dalam pasal 1831 KUHPerdara tersebut diatas dikesampingkan dengan tegas dan disebutkan dalam perjanjian, sehingga kreditur menjadi berwenang menagih langsung kepada penjamin segala hutang-hutang debitur.

Disamping karena alasan penjamin telah secara tegas melepaskan haknya agar kreditur lebih dahulu menyita harta kekayaan debitur dengan mengesampingkan ketentuan pasal 1831 KUHPerdara, penjamin juga tidak bisa menuntut agar harta kekayaan debitur disita terlebih dahulu dalam hal sebagai berikut:⁴⁷

- 1) Apabila penjamin telah mengikatkan dirinya bersama-sama dengan si berhutang secara tanggung-menanggung, dalam hal ini akibat-akibat perikatannya diatur menurut asas-asas untuk hutang tanggung menanggung (pasal 1832 ayat 2 KUHPerdara).

⁴⁷ R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cct.7, (Bandung: Alumni, 1985), hlm. 185-188.

- 2) Jika si berhutang dapat memajukan suatu tangkisan yang hanya mengenai dirinya sendiri secara pribadi (pasal 1832 ayat 3 KUHPerdara)
- 3) Jika si berhutang dalam keadaan pailit (pasal 1832 ayat 4 KUHPerdara)
Dengan dinyatakan seseorang dalam keadaan pailit, berarti ia *in cassu* tidak dapat berbuat tindakan hukum lagi terhadap harta kekayaannya. Kewenangan itu telah berada di tangan balai harta peninggalan⁴⁸. Demikian juga debitur yang pailit tidak dapat lagi digugat dimuka pengadilan dan juga penyitaan tidak lagi dilakukan atas harta kekayaannya.
- 4) Dalam hal penanggungan yang diperintahkan oleh hakim (pasal 1832 KUHPerdara)

Hak penjamin untuk meminta agar harta kekayaan debitur terlebih dahulu disita dan dijual oleh kreditur, hanya akan berlaku jika penjamin telah memintakan hal itu pada waktu pertama kali ia dituntut di muka hakim (pasal 1833 KUHPerdara). Demikian juga penanggung diwajibkan untuk menunjukan kepada si kreditur benda-benda si debitur serta membayar terlebih dahulu biaya yang diperlukan untuk pelaksanaan penyitaan dan penjualan benda-benda debitur tersebut (Pasal 1834 ayat 1 KUHPerdara)

Apabila si penjamin telah menunjukan benda-benda si debitur dan juga telah membayar uang yang diperlukan untuk penyitaan dan penjualan benda-benda tersebut, maka kreditur bertanggung jawab kepada si penanggung

⁴⁸ Kartono, *Kepailitan dan Pengunduran Pembayaran*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1974), hlm.9.

hingga sejumlah harga benda-benda yang ditunjuk itu, tentang ketidakmampuan si debitur yang tanpa adanya tuntutan-tuntutan, terjadi sesudah itu (pasal 1835 KUHPerdara).

Hak istimewa yang lain adalah hak untuk dipecahnya hutang sebagaimana diatur dalam pasal 1836 dan 1837 KUHPerdara yang bunyi lengkapnya sebagai berikut:

Pasal 1836 KUHPerdara

Jika beberapa orang telah mengikatkan diri sebagai penanggung untuk seorang berhutang yang sama, lagipula untuk hutang yang sama, maka masing-masing adalah terikat untuk seluruh hutang itu

Pasal 1837 KUHPerdara

Namun itu masing-masing dari mereka, jika ia tidak telah melepaskan hak istimewanya untuk meminta pemecah hutangnya, pada pertama kali ia digugat dimuka hakim, dapat menuntut supaya si berpiutang lebih dahulu membagi piutangnya dan mengurangnya hingga bagian masing-masing penanggung yang terikat secara sah.

Jika pada waktu salah seorang penanggung menuntut pemecahan hutangnya, seorang atau beberapa orang teman penanggung berada dalam keadaan tak mampu, maka si penanggung tersebut diwajibkan membayar untuk orang-orang yang tak mampu itu menurut imbangannya, tetapi ia tidak bertanggung jawab jika ketidakmampuan orang-orang itu terjadi setelahnya pemecahan hutangnya.

Ketentuan yang cukup panjang tersebut diatas yang kalau disarikan menunjukkan bahwa masing-masing penjamin mempunyai hak untuk meminta pemecahan hutang pada pertama kali ia digugat dimuka hakim. Artinya kreditur harus lebih dahulu membagi-bagi hutang debitur menjadi bagian

yang sama sesuai dengan banyaknya penjamin atau berdasarkan persentase besarnya pemilikan saham masing-masing penjamin pada debitur yang berbentuk Perseroan. Dengan adanya pembagian hutang debitur menjadi beberapa bagian, berarti masing-masing penjamin hanya berkewajiban untuk melunasi hutang debitur sesuai dengan bagian yang dibebankan kepadanya. Dan jika ternyata ada diantara penjamin yang tidak mampu untuk melunasi hutang debitur sesuai bagiannya, si penjamin yang mampu tidak berkewajiban lagi untuk membayar bagian penjamin yang tidak mampu tersebut.

Akan tetapi jika si kreditur secara sukarela membagi-bagi tuntutananya kepada masing-masing penjamin, maka tidak bolehlah ia menarik kembali pemecahan hutang itu, biarpun beberapa orang diantara penjamin itu tidak mampu setelah dibagi-baginya hutang itu (pasal 1838 KUHPerdara).

Hak istimewa lainnya yang dimiliki penjamin ialah sebagaimana diatur dalam pasal 1430 ayat 1 KUHPerdara yang isinya pokoknya ialah memperbolehkan penjamin menjumpakan apa yang si kreditur wajib membayarnya kepada si debitur (perjumpaan hutang). Ketentuan inipun lazimnya dikesampingkan dengan menyebutkan secara tegas dalam Perjanjian Jaminan.

Hubungan hukum lainnya antara kreditur dengan penjamin yang cukup esensial untuk digaris bawahi ialah mempersoalkan kedudukan hukum kreditur satu dengan yang lain terhadap penjamin. Demikian juga kedudukan hukum kreditur pemegang jaminan dengan kreditur langsung penjamin.

Penulis berkesimpulan bahwa baik kreditur pemegang jaminan satu sama lain maupun kreditur langsung si penjamin mempunyai kedudukan hukum yang sama yaitu sebagai kreditur konkuren. Kesimpulan itu didasarkan ketentuan pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara yang kemudian dikaitkan dengan pasal 1820 KUHPerdara.

Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara menyatakan bahwa seluruh harta kekayaan debitur menjadi jaminan atas segala perikatannya dan pendapatan penjualan harta debitur itu dibagi-bagi menurut keseimbangan kepada para krediturnya, kecuali ada alasan sah untuk didahulukan. Sedangkan pasal 1820 KUHPerdara menyebutkan bahwa penjamin mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si debitur manakala debitur itu tidak dapat memenuhinya sendiri. Hal itu berarti bahwa penjamin menggantikan kedudukan debitur, yang berarti pula seluruh harta kekayaan debitur menjadi jaminan atas seluruh perikatannya, dan hasil penjualan kebendaan si debitur akan dibagi secara berimbang kepada para kreditur, hal yang sama juga berlaku terhadap kekayaan penjamin. Dengan demikian kedudukan hukum kreditur pemegang jaminan pribadi sama dengan kedudukan hukum kreditur langsung dari si penjamin, yaitu sama-sama kreditur konkuren.

c. Hubungan Hukum Yang Timbul Antara Penjamin terhadap Debitur Yang Dijaminnya

Penjamin yang telah melunasi hutang-hutang debitur, mempunyai dua alas hak untuk memperoleh pelunasan dari debitur mengenai apa yang telah dibayarnya kepada kreditur, yaitu:⁴⁹

1) Hak Regres

2) Hak Subrogasi

Ad.1). Hak regres

Hak ini biasanya dikenal dalam KUHD, khususnya dalam kaitannya dengan surat-surat berharga, seperti wesel (Bill of Exchange) atau surat sanggup (Promissory Notes), dimana misalnya seorang pemegang wesel mempunyai hak regres, yaitu hak yang memberi kewenangan kepadanya untuk menuntut pihak yang mengeluarkan wesel itu, berdasarkan penolakan pembayaran oleh akseptan.

Jadi hak regres itu artinya "menuntut pembayaran berdasarkan keadaan yang tidak biasa...".⁵⁰

Hak regres itu adalah hak yang berdiri sendiri artinya hak yang tidak diturunkan dari kreditur dan yang sudah ada otomatis dengan adanya pembayaran oleh penjamin kepada kreditur, meskipun perikatannya digantungkan kepada suatu syarat tangguh yaitu saat si

⁴⁹ H.F.A. Vollmar, *Pengantar Studi Hukum Perdata*, jilid II, diterjemahkan oleh I.S Adiwimarta, (Jakarta: CV.Rajawali, 1984), hlm.454.

⁵⁰ Emmy Pangaribuan Simanjuntak, *Hukum Dagang Surat-Surat Berharga*, (Yogyakarta: Seksi Hukum Dagang Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 1993), hlm.71.

penjamin melakukan pembayaran kepada kreditur. Sandang hak regres ini dapat dilihat pada pasal 1839 KUHPerdara, yang bunyinya sebagai berikut:

Si penanggung yang telah membayar, dapat menuntutnya kembali dari si berutang utama, baik penanggung itu telah diadakan dengan maupun tanpa pengetahuan si berutang utama.

Penuntutan kembali ini dilakukan baik mengenai uang pokoknya maupun mengenai bunga serta biaya-biayanya. Mengenai biaya-biaya tersebut si penanggung hanya dapat menuntutnya kembali, sekedar ia telah memberi tahukan kepada si berutang utama tentang tuntutan-tuntutan yang ditujukan kepadanya, di dalam waktu yang patut.

Si penanggung ada juga mempunyai hak menuntut penggantian biaya, rugi dan bunga, jika ada alasan untuk itu.

Ad.2). Hak Subrogasi

Subrogasi atau penggantian adalah perpindahan hak si kreditur kepada seorang pihak ketiga, karena pihak ketiga tersebut telah melunasi hutang debitur kepada kreditur.

Dengan demikian seorang penjamin yang telah membayar hutang debitur kepada kreditur, demi hukum akan menggantikan kedudukan kreditur, yang akan memperoleh semua hak-hak kreditur yang dimilikinya kepada debitur.

Dari uraian tersebut diatas terlihat kepada kita akan perbedaan hak regres dengan hak subrogasi yang di miliki oleh penjamin yang telah melakukan pembayaran hutang debitur. Hak regres adalah hak asli yang tidak diturunkan dari kreditur sedangkan subrogasi adalah hak yang diturunkan dari kreditur.

Untuk kredit yang disalurkan kreditur kepada debitur dengan jaminan kebendaan, hak subrogasi akan lebih penting artinya bagi

penjamin dibandingkan dengan hak regress, karena hak jaminan kebendaan yang mempunyai kedudukan preferen akan berpindah juga kepada penjamin, sedangkan hak regres hanya memberikan kewenangan kepada penjamin untuk menuntut debitur, dalam kedudukan sebagai kreditur konkuren.

Kemudian pasal 1841 KUHPerdato menyebutkan bahwa:

”Jika beberapa orang berutang utama yang bersama-sama memikul satu hutang masing-masing terikat untuk seluruh hutang itu , maka seseorang yang mengajukan diri sebagai penanggung untuk mereka semuanya dapat menuntut kembali segala apa yang telah dibayarnya dari masing-masing orang-orang berutang tersebut.”

Pasal ini memberikan kewenangan kepada penjamin yang telah melunasi hutang beberapa debitur yang secara bersama-sama memikul suatu hutang secara tanggung-menanggung, untuk menuntut dari masing-masing debitur, baik secara sendiri-sendiri dan atau secara bersama-sama jumlah yang telah dibayarnya kepada kreditur menurut kehendaknya. Dengan sendirinya dalam hal ini hak subrogasi sebagaimana diuraikan dimuka tetap berlaku bagi debitur yang telah melakukan pembayaran, terhadap kawan debitur yang lain dalam hutang bersama itu.⁵¹

d. Hubungan Hukum Yang Timbul Antara Penjamin Satu Sama Lain

Dari ketentuan pasal 1844 KUHPerdato menyebutkan bahwa:

⁵¹ R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1985), hlm.190.

Jika berbagai orang telah mengikatkan diri sebagai penanggung untuk seorang berutang yang sama, lagipula untuk hutang yang sama, maka si Penanggung yang telah melunasi hutangnya dalam hal yang teratur dalam nomor 10 dari pasal yang lalu, begitu pula apabila si berhutang dinyatakan pailit, mempunyai hak untuk menuntutnya kembali dari orang-orang penanggung yang lainnya, masing-masing untuk bagiannya.

Ketentuan ayat kedua dari pasal 1239 adalah berlaku dalam hal ini. Sebagaimana telah diuraikan dimuka, bahwa jika ada beberapa orang Penjamin untuk menjamin hutang yang sama dari seorang Debitur yang sama pula, maka masing-masing Penjamin itu terikat untuk membayar seluruh hutang secara tanggung menanggung (lihat pasal 1836 KUHPerdara), kecuali mereka itu menggugurkan hak istimewa mereka untuk meminta pemecahan hutang (pasal 1837 KUHPerdara) yang bisa berdasarkan banyaknya jumlah penjamin, atau bisa juga berdasarkan persentase tertentu, tergantung kepada kesepakatan para pihak. Dalam hal penjamin tidak menggunakan hak istimewanya untuk meminta pemecahan hutang, jika salah seorang telah melakukan pembayaran seluruh hutang, maka penjamin melakukan pembayaran tersebut, berhak untuk meminta dari kawan-kawan penjamin lainnya bagian masing-masing penjamin tersebut. Dan jika ternyata ada satu dari para penjamin itu yang jatuh pailit, bagian dari orang yang jatuh pailit itu harus dibebankan secara merata diantara para penjamin yang tidak pailit (pasal 1293 KUHPerdara).⁵²

Dari uraian-uraian yang terdahulu terlihat kepada kita bahwa:

⁵² Ibid., hlm 192

Beberapa debitur yang tanggung menanggung atas suatu hutang dapat dituntut oleh Kreditur secara sendiri-sendiri atau secara bersama-sama untuk membayar seluruh hutang.

Sedangkan seorang diantara para debitur yang tanggung menanggung itu jika telah membayar seluruh hutang, berhak untuk menuntut pada debitur lainnya hanya sebesar bagian mereka masing-masing.

Demikian pula jika ada beberapa penjamin yang tanggung menanggung, dan tidak menggunakan hak istimewanya untuk mengadakan pemecahan hutang, dapat dituntut oleh kreditur untuk melakukan pembayaran, baik secara sendiri-sendiri atau secara bersama-sama menurut kehendaknya. Dan jika seorang penjamin telah melakukan pembayaran seluruh jumlah hutang, penjamin tersebut dapat pula menuntut para debitur, baik secara sendiri-sendiri dan atau secara bersama-sama untuk seluruh jumlah hutang yang dibayarkannya itu. Akan tetapi untuk para penjamin yang lain, ia hanya berhak menuntut pembayarannya hanya sebesar bagian mereka masing-masing.

4. Kendala-Kendala Utama Dalam Jaminan Pribadi

Adapun yang menjadi kendala-kendala utama yang dihadapi sehubungan dengan peningkatan dan atau pelaksanaan Jaminan Pribadi dapat dipilih kedalam 2 (dua) bagian, yaitu:

1) Kendala dari segi teknis operasional, yakni:

- a) Kesulitan di pihak Kreditur untuk memastikan sejauh manakah bonafiditas seorang Penjamin
- b) Kesulitan di pihak Kreditur untuk mengetahui jumlah kekayaan Penjamin, dan letak harta kekayaan tersebut, apalagi jika Penjamin tersebut bukanlah berkewarga negaraan Indonesia.
- c) Kesulitan di pihak Kreditur untuk mengetahui, apakah Penjamin tersebut telah menjaminkan kepada pihak lain akan harta kekayaannya, atau bertindak menjadi Penjamin terhadap hutang Debitur lain.
- d) Tendensi adanya penilaian bersifat subyektif oleh Kreditur terhadap diri pribadi Penjamin sangat besar, karena penilaian sering tidak didukung oleh data-data yang obyektif, tetapi atas dasar pengenalan pribadi saja, dan itu pun terbatas dalam hubungan kedinasan saja (Hubungan bisnis).
- e) Adanya keengganan dari banyak Penjamin (khususnya Penjamin laki-laki yang telah berkeluarga), untuk meminta persetujuan tertulis isteri/suami untuk bertindak menjadi Penjamin.

Hal tersebut dikarenakan kurang pahamiannya Penjamin akan peraturan perundang-undangan yang menghendaki demikian. Atau bisa juga misalnya suami yang menjadi Penjamin merasa isterinya tidak perlu tahu akan urusan bisnisnya. Karena masalah itu antara Kreditur dengan

Penjamin sering disalah mengerti, atau dapat dikatakan sangat bersifat sensitif.

2) Kendala dari segi hukum, yakni:

- a) Proses pemeriksaan sengketa kredit macet, (termasuk didalamnya sengketa untuk menuntut Penjamin) memakan waktu yang lama dan menelan biaya yang tidak kecil. Demikian juga sukarnya dalam pelaksanaan eksekusi. Sehingga meskipun mungkin pada akhirnya Kreditur dimenangkan oleh pengadilan, tetapi kenyataannya kemenangan seperti itu hanya diatas kertas saja. Karena sedemikian berlarut-larutnya proses pemeriksaan perkara hingga tiba kepada suatu keputusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap (bisa sampai bertahun-tahun), ada kemungkinan waktu yang panjang itu justru dimanfaatkan oleh Debitur dan atau Penjamin untuk memindah tangankan harta kekayaannya kepada pihak lain, sehingga pada waktu tiba gilirannya untuk di eksekusi, ternyata Debitur dan atau Penjamin tidak mempunyai kekuatan lagi yang bernilai ekonomis.
- b) Lemahnya kedudukan kreditur pemegang jaminan pribadi yaitu sebagai Kreditur Konkuren, yang hanya berhak untuk mendapatkan pembayaran dari hasil penjualan harta kekayaan Penjamin, jika seluruh kewajiban Penjamin telah terbayar lunas terhadap kreditur Preferennya, yaitu pemegang Hak Tanggungan, Fiducia, dsb.
- c) Lemahnya sanksi yang bisa dikenakan kepada Penjamin

Berdasarkan pasal 1131 KUHPerdara, yang telah diuraikan didepan, bahwa baik Debitur dan atau Penjamin, hanya bertanggung jawab atas segala perikatan yang dibuatnya terbatas sampai seluruh harta kekayaan pribadinya saja, dan itulah sanksi maksimum yang dapat dikenakan kepada Debitur dan atau Penjamin. Menurut beberapa kalangan lemahnya sanksi itulah yang mengakibatkan mengapa banyak kredit yang macet. Debitur dan atau Penjamin yang tidak beritikad baik akan berani untuk berspekulasi dengan resiko yang tidak besar. Tidak jarang terjadi suatu Perseroan tiba-tiba dinyatakan pailit, padahal baru saja Perseroan tersebut menerima kredit dalam jumlah besar. Rupanya hal tersebut hanyalah suatu permainan untuk mendapatkan kredit, dan setelah kredit diperoleh kemudian Perseroannya dinyatakan bankrut. Atas kejadian tersebut tentu tidak mudah untuk mencegahnya. Karenanya ada pendapat yang lain agar lembaga sandera yang berupa sanksi paksaan badan dihidupkan kembali, untuk mendorong Debitur dan Penjamin lebih sungguh-sungguh memenuhi kewajibannya.

D. PEMBAHASAN DAN ANALISA KASUS

1. Upaya Bank Dalam Penyelamatan dan Penyelesaian Terjadinya Kredit Macet Yang Menggunakan Jaminan Pribadi (*Personal Guarantee*)

Debitur yang telah menerima kredit dari bank tidak seluruhnya dapat mengembalikan dengan baik dalam tepat waktu dan jumlah yang telah diperjanjikan, melainkan dalam kenyataannya banyak yang tidak

dapat mengembalikan tepat waktu dan jumlahnya. Walaupun semua tahap-tahap dalam proses pemberian kredit telah dilakukan melalui analisa prinsip-prinsip kehati-hatian, dan telah dilakukan pengawasan dan pembinaan kredit secara berkesinambungan.

Keadaan debitur yang tidak mampu mengembalikan secara lunas kredit yang diterimanya dengan tepat waktu tersebut dalam hukum perdata disebut wanprestasi.⁵³ Pengertian kredit macet ditinjau dari KUHPerdata adalah tidak memenuhi kewajiban dalam suatu perjanjian, dalam hal ini adalah perjanjian kredit.⁵⁴

Faktor yang mempengaruhi terjadinya kredit macet dapat datang dari faktor internal maupun faktor eksternal, yaitu:

a. Faktor internal:

- 1) Kualitas pejabat bank, tidak semua pejabat bank mempunyai kualitas, moral dan dedikasi yang baik.
- 2) Persaingan antar bank, dalam bidang pelayanan umum menarik nasabah.
- 3) Hubungan kedalam, maksudnya debitur mempunyai hubungan dengan bank sebagai satu kelompok perusahaan.

b. Faktor eksternal:

- 1) Nasabah menyalah gunakan kredit yang diperolehnya.
- 2) Nasabah kurang mampu mengelola usahanya.

⁵³ Gatot Supramono, Op.Cit, hlm.131.

⁵⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung: Alumni, 1994), hlm.107.

3) Nasabah memang beritikad tidak baik.⁵⁵

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 kualitas aktiva produktif (kredit) dinilai berdasarkan tiga kriteria, yaitu berdasarkan prospek usaha, kondisi keuangan dengan penekanan kepada arus kas debitur dan kemampuan membayar. Dengan ketiga kriteria tersebut kualitas kredit digolongkan kedalam kategori kredit lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet. Kredit yang kurang lancar, diragukan dan macet merupakan kredit yang dalam istilah perbankan disebut kredit bermasalah.⁵⁶

Menurut ketentuan tersebut suatu kredit digolongkan macet atau disebut piutang macet, apabila upaya-upaya penyelamatan kredit yang dilakukan oleh bank tidak membawa hasil dan sesuai dengan kualitas aktiva produktif telah mendapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 270 hari.

Terhadap kredit-kredit yang termasuk kategori bermasalah (kurang lancar, diragukan dan macet), dapat diupayakan penyelesaian atas penagihannya terlebih dahulu tanpa mengeksekusi agunannya. Upaya tersebut adalah sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia N0.31/47/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 sebagai berikut:

- a. Penjadwalan kembali (rescheduling) persyaratan kredit yang hanya menyangkut jadwal pembayaran atau jangka waktunya.

⁵⁵ Gatot Supramono, Op.Cit, hlm.133.

⁵⁶ Mudrajad Kuncoro Suhardjono, *Manajemen Perbankan Teori dan Aplikasi*, (Yogyakarta: BPFE, 2002), hlm.463.

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

Apabila penyelesaian kredit macet tidak dapat lagi dilakukan oleh pihak bank dengan nasabahnya melalui musyawarah. Maka penyelesaian harus diserahkan kepada lembaga lain yang berwenang untuk itu, yaitu :

a. Pengadilan Negeri

Berdasarkan ketentuan Pasal 24 dan 25 UUD 1945 jo Pasal 10 Undang-Undang No. 14 Tahun 1974 Tentang Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, yang berwenang mengadili sengketa adalah Badan Peradilan. Khusus mengenai sengketa perkreditan, yurisdiksinya termasuk lingkungan kewenangan peradilan umum. Sehingga yang berwenang mengadili sengketa kredit macet adalah Pengadilan Negeri. Penyelesaian dapat dilakukan dengan 2 cara :

- 1) Bank menggugat nasabah karena melakukan wanprestasi;
- 2) Bank meminta penetapan eksekusi (fiat eksekusi) terhadap barang jaminan yang telah diikat dengan sempurna.

b. Panitia Urusan Piutang Negara/Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (PUPN/BUPLN)

Terhadap kredit macet dengan krediturnya bank milik negara maka berdasarkan Undang-Undang No. 49 Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) jo Keputusan Presiden No. 21 Tahun 1991 tentang Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) bertugas mengurus piutang negara yang telah diserahkan kepadanya oleh instansi pemerintah atau badan negara termasuk Bank Negara.

Piutang negara termaksud adalah jumlah uang yang wajib dibayar kepada negara atau badan-badan yang baik secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh negara berdasarkan suatu peraturan, perjanjian atau sebab apapun. Negara sebagai terutang selain pemerintah Pusat atau Daerah juga badan-badan seperti bank-bank negara, dan Perusahaan-perusahaan negara.

Dalam Pasal 12 Undang-Undang No. 49 Prp Tahun 1960 semua instansi negara, badan-badan negara, Bank-Bank Negara dan Perusahaan Negara diwajibkan menyerahkan piutang-piutangnya yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum akan tetapi penanggung-penanggungnya tidak mau melunasi sebagaimana mestinya kepada Panitia Urusan Piutang Negara.

PUPN adalah suatu panitia inter-departemental yang mempunyai tugas mengurus piutang negara yang telah diserahkan oleh instansi

pemerintah atau badan-badan negara, yang baik secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh negara.

BUPLN adalah suatu badan yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri Keuangan. Tugasnya menyelenggarakan pengurusan piutang negara yang berasal dari penyelenggaraan keputusan PUPN maupun kebijaksanaan yang ditetapkan Menteri Keuangan serta memberikan pelayanan lelang kepada semua instansi pemerintah, perbankan, peradilan dan masyarakat.

Setelah kredit macet diserahkan penyelesaiannya kepada lembaga peradilan yang berwenang, pada dasarnya upaya penyelesaian dilaksanakan melalui pendekatan persuasif, dengan memanggil debitur dan penjamin hutang untuk mengadakan rekonsiliasi/konfirmasi mengenai jumlah hutang yang harus diselesaikan dan merundingkan jangka waktu penyelesaiannya. Disamping itu apabila dipandang akan lebih menguntungkan, baik kepada debitur atau penjamin hutang diberi kesempatan untuk menjual sendiri jaminan hutang atau harta kekayaannya untuk melunasi hutangnya.

Apabila rekonsiliasi tersebut tidak mendapatkan hasil yang diharapkan maka Ketua Pengadilan dan/atau PUPN dapat melakukan tindakan eksekusi berupa penyitaan terhadap barang jaminan dan harta

kekayaan debitur dan penjamin hutang yang dilanjutkan dengan tindakan pelelangan.

Pada umumnya penyelesaian kredit macet oleh Pengadilan dan/atau PUPN, apabila debitur sudah tidak sanggup menyelesaikan/membayar hutangnya, hanya terkonsentrasi pada penyelesaian melalui jaminan kebendaan saja, karena penyelesaian jaminan kebendaan lebih mudah dan cepat dengan melakukan penjualan melalui lelang.

Sedangkan penyelesaian melalui jaminan pribadi (Personal guarantee) apabila penjamin tidak beritikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya secara sukarela atau menyerahkan harta kekayaannya, perlu dilakukan hal-hal sebagai berikut:

- a. Pencarian dan pemeriksaan (investigasi) terhadap kekayaan penanggung hutang yang dapat digunakan untuk membayar hutang, baik berupa barang-barang tetap seperti tanah dan bangunan atau berupa barang-barang bergerak seperti kendaraan bermotor, tagihan/tabungan, dan lain-lain.
- b. Pencarian data/dokumen (bukti kepemilikan) atas harta kekayaan penanggung hutang melalui instansi/lembaga yang terkait, untuk digunakan sebagai pendukung dalam pelaksanaan eksekusi.

2. Analisis Hukum Terhadap Putusan dan Putusan Nomor: 580/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel dan Putusan Putusan Nomor: 322/PDT/2003/PT.DKI Terhadap Eksekusi Jaminan Pribadi

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 580/Pdt.G/20Q2/PN.Jak.Sel, dan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 322/PDT/ 2003/PT.DKI, dalam perkara antara Ny. Sri Pinawati Benui dan Tansri Singadju Benui sebagai penggugat melawan PT. Bank Merincorp sebagai tergugat dan Ny. Nani Karmadjaja sebagai turut tergugat, yang posisi perkaranya adalah sebagai berikut:

- 1) Bahwa Ny. Nanny Karmadjaja adalah penjamin hutang (avalist) yang memberikan jaminan pribadi (personal guarantee) atas perjanjian kredit antara PT. Bank Merincorp selaku kreditur dengan PT. Concord Benefit Enterprise, Tbk selaku debitur.
- 2) Bahwa setelah pemberian kredit tersebut PT. Concord Benefit Enterprise, Tbk tidak dapat membayar hutangnya kepada PT. Bank Merincorp sehingga terjadilah kredit macet yang menyebabkan PT. Bank Merincorp selaku kreditur kemudian menggugat PT. Concord Benefit Enterprise. Tbk dan para penjamin hutangnya yang memberikan jaminan pribadi dalam perjanjian kredit tersebut melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan nomor register 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel.
- 3) Dalam gugatan tersebut PT. Bank Merincorp selaku penggugat mengajukan permohonan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah dan bangunan milik Ny. Nanny Karmadjaja yang dalam perjanjian kredit ini selaku

penjamin hutang yang memberikan jaminan pribadi atas hutang debitur PT. Concord Benefit Enterprise. Tbk.

- 4) Bahwa kemudian Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mengabulkan gugatan PT. Bank Merincorp untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah dan bangunan milik Ny. Nanny Karmadjaja sebagai penjamin hutang PT. Concord Benefit. Tbk guna pelunasan hutangnya kepada PT. Bank Merincorp sebagaimana ternyata dalam Berita Acara Sita Jaminan Nomor.16/1999.Del.Jo. Nomor: 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel tanggal 11 Maret 1999 yang merupakan pelaksanaan dari Penetapan Sita Jaminan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 23 Desember 1998 Nomor: 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel
- 5) Bahwa sebelum terjadinya gugatan yang diajukan oleh PT. Bank Merincorp kepada PT. Concord Benefit.Tbk dengan nomor register 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel yang kemudian menyebabkan diletakkannya sita jaminan atas tanah dan bangunan milik Ny. Nanny Karmadjaja tersebut diatas, Ny. Nanny Karmadjaja telah menjual tanah dan bangunan miliknya tersebut pada tanggal 18 Desember 1996 kepada Ny. Sri Piniwati Benui dan Tansri Singadju Benui, sebagaimana ternyata dalam:
- Akta Jual Beli Nomor 1365/Grogol Petamburan/ 1996
 - Akta Jual Beli Nomor 1366/Grogol Petamburan/ 1996
 - Akta Jual Beli Nomor 1367/Grogol Petamburan/ 1996
 - Akta Jual Beli Nomor 1368/Grogol Petamburan/ 1996
 - Akta Jual Beli Nomor 1369/ Palmerah/ 1996

Yang kelimanya dibuat oleh Asmawel Amin, Sarjana Hukum, Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta.

- 6) Bahwa setelah beberapa tahun membeli tanah dan bangunan rumah tersebut, Ny Sri Pinawati Benui dan Tansri Singadju Benui kemudian menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Sdr. Bustami Tjandra pada tanggal 23 Pebruari 1999 sebagaimana ternyata dalam surat Pengikatan Jual Beli yang dibuat dibawah tangan tertanggal 23 Pebruari 1999 dan kemudian di Waarmerking oleh Asmawati Asnawi Mangku Alam Jaya, SH, Notaris di Bekasi tertanggal 05 Juli 2000 nomor: 01/W/VII/2000.
- 7) Bahwa kemudian tanah dan bangunan yang menjadi obyek jual beli tersebut disita oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara sebagaimana disebutkan diatas.
- 8) Bahwa kemudian Ny. Sri Pinawati Benui dan Tansri Singadju Benui, karena merasa dirugikan atas eksekusi sita jaminan terhadap tanah dan bangunan tersebut diatas, melalui kuasa hukumnya mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada PT Bank Merincorp sebagai Tergugat dan Ny Nanny Karmadjaja sebagai Turut Tergugat melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan nomor register 580/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel.
- 9) Bahwa dalam gugatan dengan nomor register 580/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mengabulkan gugatan para penggugat untuk sebagian, yaitu menyatakan perbuatan PT. Bank Merincorp selaku tergugat yang mengajukan sita jaminan atas tanah dan

bangunan tersebut diatas adalah perbuatan melawan hukum dan juga dihukum untuk membayar uang ganti rugi.

10) Bahwa kemudian PT. Bank Merincorp sebagai tergugat mengajukan banding atas putusan tersebut ke pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan nomor register: 322/PDT/2003/PT.DKI.

11) Bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam putusannya nomor: 322/PDT/2003/PT.DKI memutuskan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan nomor: 580/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel atas tuntutan perbuatan melawan hukum dan pembayaran ganti rugi yang dijatuhkan kepada PT. Bank Merincorp sebagai Tergugat dan Ny. Nanny Karmadjaja sebagai Turut Tergugat.

Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 580/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel yang memutuskan bahwa tindakan PT. Bank Merincorp untuk menggugat diletakkannya sita jaminan terhadap tanah dan bangunan milik Ny. Nanny Karmadjaja sebagai perbuatan melawan hukum sesuai dengan pasal 1365 KUHPerdata menurut penulis tidak tepat karena sebelum dilaksanakannya sita jaminan atas tanah dan bangunan tersebut, telah dilakukan pengecekan atas dokumen dan data pendukung lainnya atas tanah dan bangunan yang akan digugat untuk disita kepada instansi terkait dan hasil pengecekannya adalah bahwa status hak kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut adalah masih menjadi milik Ny. Nanny Karmadjaja selaku penjamin pribadi atas hutang PT. Concord Benefit Enterprise.Tbk kepada PT. Bank Merincorp dan belum terjadi pengalihan hak kepemilikan sampai dengan

diletakkannya sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana ternyata dalam Berita Acara Sita Jaminan Nomor.16/1999Del.Jo. Nomor: 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel tanggal 11 Maret 1999 yang merupakan pelaksanaan dari Penetapan Sita Jaminan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 23 Desember 1998 Nomor: 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel.

Terhadap bukti Akta Jual Beli sebagai berikut:

- Akta Jual Beli Nomor 1365/Grogol Petamburan/ 1996
- Akta Jual Beli Nomor 1366/Grogol Petamburan/ 1996
- Akta Jual Beli Nomor 1367/Grogol Petamburan/ 1996
- Akta Jual Beli Nomor 1368/Grogol Petamburan/ 1996
- Akta Jual Beli Nomor 1369/ Palmerah/ 1996

Yang kelimanya dibuat oleh Asmawel Amin, Sarjana Hukum, Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta.

Akta-akta Jual Beli tersebut belum didaftarkan di kantor pertanahan, sehingga belum memenuhi syarat peralihan hak sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor. 24 tahun 1997.

Bahwa Pengikatan Jual Beli yang dibuat dibawah tangan antara Ny. Sri Piniwati Benui dan Tansri Singadju Benui dengan Sdr. Bustami Tjandra Pengikatan Jual Beli tertanggal 23 Pebruari 1999 dan kemudian di Waarmerking oleh Asmawati Asnawi Mangku Alam Jaya, SH, Notaris di Bekasi tertanggal 05 Juli 2000 nomor: 01/W/VII/2000 tidak mempunyai kekuatan hukum karena tidak dibuat dalam akta otentik dan belum didaftarkan

di kantor pertanahan sehingga tidak sesuai dengan syarat peralihan hak sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor. 24 tahun 1997.

Bahwa dengan demikian menurut penulis perbuatan PT. Bank Merincorp yang mengajukan permohonan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan milik Ny. Nanny Karmadjaja tidak memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdara yang mana unsur Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagaimana berikut:

- Bertentangan dengan kewajiban si pelaku yang ditentukan Undang-Undang
- Melanggar hak subyektif orang lain
- Melanggar kaidah tata susila
- Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

Bahwa penulis menilai keputusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagaimana ternyata dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor. 322/PDT/2003/PT.DKI untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel sudah tepat secara hukum atas dalil-dalil hukum yang penulis uraikan tersebut diatas dan juga berdasarkan bukti-bukti baru (Novum) bahwa tanah dan bangunan yang menjadi obyek sita jaminan tersebut diatas juga telah diletakan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara Nomor: 463/Pdt.G/1998.PN.Jkt.Pst sebagaimana ternyata dalam Berita Acara Sita Jaminan tertanggal 13 Januari 1999 Nomor:01/1999Del.Jo.Nomor:463/ Pdt.G/1998.PN.Jkt.Pst. sehingga

dengan demikian obyek sita jaminan dalam perkara nomor: 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini tidak dapat didaftarkan karena obyek sengketa tersebut telah diletakan sita jaminan dalam perkara nomor: 463/Pdt.G/1998.PN.Jkt.Pst yang sudah didaftarkan pada kantor Pertanahan Jakarta Barat, sehingga berdasarkan fakta hukum tersebut maka jual beli antara Ny. Sri Piniwati Benui dan Tansri Singadju Benui dengan Sdr Bustami Tjandra adalah batal demi hukum.

Bahwa selanjutnya berdasarkan fakta hukum tersebut diatas sita yang diletakan dalam perkara nomor: 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel yang tidak didaftarkan oleh PT. Bank Merincorp tidaklah menjadi penghalang dalam jual beli antara Ny. Sri Piniwati Benui dan Tansri Singadju Benui dengan Sdr Bustami Tjandra.

Sehingga dengan demikian tuduhan bahwa PT. Bank Merincorp telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan permohonan sita jaminan atas tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut diatas tidak dapat dipertahankan lagi.

Demikian analisis hukum yang dilakukan penulis terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 580/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel dan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 322/PDT/2003/PT.DKI atas eksekusi jaminan pribadi.

BAB III

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Tanggung jawab pemberi Jaminan Pribadi (Personal Guarantee) kepada kreditur masih sulit untuk dimintakan pelaksanaan prestasinya, sekalipun dalam praktek pemberian Jaminan Pribadi telah dituangkan dalam akta notariel atau dalam model/formulir yang telah ditetapkan oleh bank dengan memuat janji-janji dari pemberi jaminan pribadi. Karena pada perjanjian jaminan pribadi tidak ada benda tertentu yang diikat, sehingga sering terjadi pengingkaran-pengingkaran yang dilakukan oleh penanggung hutang, antara lain sebagaimana yang terlihat dari kasus yang penulis analisis tersebut diatas, dimana penjamin hutang dapat dengan mudahnya mengalihkan atau menjual harta milik penjamin tersebut kepada pihak lain agar tidak dapat dieksekusi sebagai jaminan pelunasan atas hutang debitur yang dijaminnya.
2. Dalam pelaksanaan penagihan kredit macet melalui jaminan pribadi yang dilaksanakan melalui pengadilan dengan melakukan eksekusi sita jaminan terhadap harta pemberi jaminan pribadi belum memperoleh hasil yang optimal, karena kurang didukung oleh peraturan perundang-undangan yang terkait, seperti dalam perjanjian jaminan pribadi tidak dicantumkan informasi harta kekayaan penanggung dan klausula yang bersifat memaksa atau mengikat harta kekayaan penanggung sebagai jaminan kredit, sehingga dalam prakteknya

pengadilan akan kesulitan dalam melakukan eksekusi terhadap harta kekayaan pemberi jaminan pribadi.

B. SARAN

1. Sebagai tindakan preventif, perjanjian jaminan pribadi baik yang diajukan oleh debitur maupun yang dimintakan oleh kreditur, harus diikuti dengan permintaan daftar harta kekayaan milik penanggung hutang (pemberi jaminan pribadi), yang dituangkan dalam akta atau model yang ditetapkan oleh bank, dengan janji tidak akan mengalihkan harta kekayaan tersebut sampai dengan adanya pelunasan hutang debitur, serta dilakukan pengikatan jaminan terhadap harta kekayaan milik penanggung hutang tersebut melalui peraturan perundang-undangan yang ada, yaitu untuk barang tidak bergerak dengan dibebankan hak tanggungan ataupun hipotik, sedangkan untuk barang bergerak melalui lembaga jaminan fiducia, namun dalam pelaksanaan eksekusinya tetap bergantung pada itikad baik dari penanggung hutang.
2. Perlu adanya dukungan peraturan perundang-undangan yang terkait, dimana penanggung hutang diharuskan memberikan daftar agunan milik penanggung hutang sebagai jaminan pelunasan hutang manakala debitur wanprestasi sehingga terjadi kredit macet.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku :

- Abdurahman. *Ensiklopedia Ekonomi, Keuangan, Perdagangan*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1991.
- Badruzaman, Mariam Darus. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni, 1994.
- _____, *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991.
- Fuady, Munir. *Pengantar Hukum Bisnis*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Hamzah, A dan Senjun Manullang, *Lembaga Fidusia dan Penerapannya di Indonesia*. Jakarta: IND HILL-CO, 1996.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. ed. Rev. cet.8. Jakarta: Djambatan, 1999.
- Hartono, Sunaryati. *Pokok-Pokok Hukum Perdata International*. Bandung: Bina Cipta, 1976.
- Hasan, Djuhaendah. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1996.
- Kartono. *Kepailitan dan Pengunduran Pembayaran*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1974.
- Laodoe, John Z. *Beberapa Aspek Hukum Materiil dan Hukum Acara dalam Praktek*. Jakarta: Bina Aksara, 1982.
- Rahman, Hassanuddin. *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia : Panduan Dasar Legal Officer*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998.
- Satrio, J. *Hukum Jaminan Hak-hak Jaminan Pribadi tentang Perjanjian Penanggungan dan Perikatan Tanggung Menanggung*. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1996.
- Simanjuntak, Emmy Pangaribuan. *Hukum Dagang Surat-Surat Berharga*. Yogyakarta: Seksi Hukum Dagang Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 1993.

- Siswanto. *Menangani Kredit Bermasalah*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1999.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Benda*, Yogyakarta: Liberty, 1984.
- _____, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty Offset, 1980.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1985.
- _____, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-enam belas. Jakarta: Intermasa, 1996.
- _____, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan Menurut Hukum Indonesia)*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996.
- _____, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty, 1980.
- Suhardjono, Mudrajad Kuncoro. *Manajemen Perbankan Teori dan Aplikasi*, Yogyakarta: BPFE, 2002.
- Supramono, Gatot. *Perbankan dan Masalah Kredit*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1997.
- Sutantio, Retnowulan. *Kapita Selekta Hukum Ekonomi dan Hukum Perbankan*, Seri Varia Yustisia I, 1996.
- Tje Aman, MGS. Edy Putra. *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*. Yogyakarta: Liberty, 1986.
- Tjoekam, *Prekreditasi Bisnis Inti Bank Komersial*. Jakarta: Gramedia, 1999.
- Vollmar, H.F.A. *Pengantar Studi Hukum Perdata*, jilid II. Diterjemahkan oleh I.S Adiwimarta, Jakarta: CV.Rajawali, 1984.

Peraturan-Peraturan :

- Indonesia. *Undang-Undang Pokok Agraria*. UU No.5 Tahun 1960.
- _____. *Undang-Undang tentang Bank Indonesia*. UU No.21 Tahun 1968.
- _____. *Undang-Undang tentang Perbankan*. UU No.7 Tahun 1992

_____. *Undang-Undang tentang Usaha Kecil dan Menengah*. UU No.9 Tahun 1995.

_____. *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*. UU No. 4 Tahun 1996.

_____. *Undang-Undang tentang Perbankan*. UU No. 10 Tahun 1998.

_____. *Undang-Undang tentang Jaminan Fiducia*. UU No. 42 Tahun 1999.
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Diterjemahkan oleh R.Subekti dan R.Tjitrosudibio, cet.25. Jakarta: Pradnya Paramita, 1992.

Bank Indonesia, *Surat Edaran tentang Kredit Usaha Kecil*, No. 22/4/KUK/BI/ 1990.

Bank Indonesia, *Keputusan Direksi tentang Usaha Kecil*, No. 30/4/KKP/DIR/BI/ 1997.





PUTUSAN

Nomor : 322/PDT/2003/PT.DKI.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KE TUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

PT. -BANK MERINCORP (d/h. MERCHANT INVESTMENT CORPORATION),

Berkedudukan di Jakarta, beralamat di lantai 27 Plaza Mandiri, Jalan Jenderal Gatot Subroto, Kavling 36-38 Jakarta 12190, dalam hal ini memberi kuasa kepada DRG. ACHMAD SUPARMAN, SH., Karyawan PT. Bank Merincorp, berdasarkan surat kuasa tertanggal 8 April 2003. No.POA/04.04.2003/REM. Selanjutnya disebut PEMBANDING semula TERGUGAT;

LAWAN

1. NY. SRI PINIWATI BENUI,

Beralamat di Taman Tomang Raya Indah Blok V No.4 RT.011, RW.06, Kelurahan Kota Bambu, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat;

2. TANSRI SINGADJU BENUI,

Beralamat di Jalan Cideng Timur No.1 A Jakarta Timur;


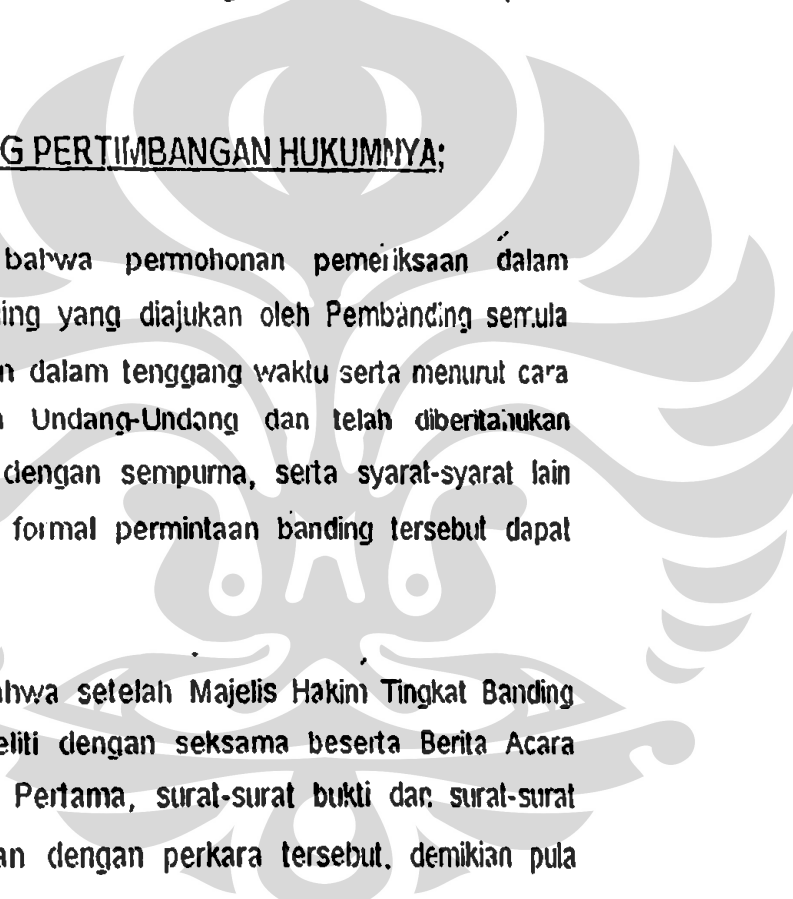
Keduanya diwakili oleh kuasanya SH MENANTI PANJAITAN, SH., dan BENEMAY, SH. MH., Para Pengacara dan Penasihat Hukum pada WIRA YUSTITIA LAW OFFICE, berkantor di jalan Cideng Timur No.1 - A,



21 Mei 2003 dan dengan resmi telah diserahkan kepada Para Terbanding semula Para Penggugat pada tanggal 11 Juni 2003, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 4 Juni 2003;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 20 Juni 2003, yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 20 Juni 2003;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA;



Menimbang, bahwa permohonan pemeriksaan dalam pengadilan tingkat banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu serta menurut cara yang ditentukan oleh Undang-Undang dan telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan sempurna, serta syarat-syarat lain telah dipenuhi, maka formal permintaan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti dengan seksama beserta Berita Acara Pemeriksaan Tingkat Pertama, surat-surat bukti dan surat-surat lainnya yang berkaitan dengan perkara tersebut, demikian pula pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama seperti tertera dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 3 April 2003, No.580/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel. beserta Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat tertanggal 22 Mei 2003, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Mei 2003, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Hakim Tingkat Banding telah mempelajari serta meneliti dengan seksama berkas perkara banding beserta surat-surat bukti yang diajukan oleh kedua belah

Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa tertanggal 13 Juni 2003, selanjutnya disebut PARA TERBANDING semula PARA PENGGUGAT;

Dan;

NY. NANNY KARMADJAJA,

Dahulu beralamat di Jakarta, Komplek Taman Tomang Raya Indah Blok V No.4-5 Rt.011, Rw.006, Jakarta, sekarang tidak diketahui lagi dimana berada, selanjutnya disebut TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduknya perkara ini, seperti tertera dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 3 April 2003, No.580/Pdt.G/2002/PN.Jak. Sel. dalam perkara antara kedua belah pihak yang amarnya berbunyi sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang telah memohon untuk dilaksanakan sita jaminan terhadap harta Para Penggugat tanpa terlebih dahulu secara cermat meneliti data fisik maupun data yuridisnya adalah Perbuatan Melawan Hukum;

3. Menghukum Tergugat untuk membayar uang sebagai ganti kerugian kepada Para Penggugat sebesar Rp.10.560.000.000,- (sepuluh milyar lima ratus enam puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- a. Kerugian pembayaran denda yang telah diberikan Para Penggugat selaku Penjual kepada Pembeli atas pembatalan Jual Beli dihadapan PPAT yang disebabkan oleh Perbuatan Tergugat yang telah memohonkan sita jaminan terhadap harta Para Penggugat sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah);
- b. Kerugian tidak dapat menginvestasikan / menggunakan uang muka penjualan tanah sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah);

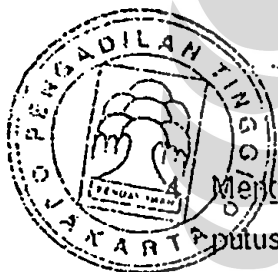
Bunga selama 4 tahun = $4 \times 8\% \times \text{Rp.}8.000.000.000,- = \text{Rp.}2.560.000.000,-$ (dua milyar lima ratus enam puluh juta rupiah);

Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.309.000,- (tiga ratus sembilan ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa menurut Risalah Pernyataan Permohonan Banding tertanggal 14 April 2003, No.580/PDT.G/2002/PN.Jak.Sel. Yang dibuat oleh RAMADHAN RIZAL, SH. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Yang menerangkan bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 3 April 2003, No.580/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel.

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding tertanggal 22 Mei 2003, yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada tanggal



pihak dan setelah memperhatikan seluruh pertimbangan Hukum yang dijadikan dasar putusan Hakim Tingkat Pertama, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut diatas, terkecuali pertimbangan yang menyangkut eksepsi dengan alasan dan pertimbangan seperti diuraikan dibawah ini:

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi dapat menyetujui semua pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama yang menyangkut eksepsi yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat, yaitu eksepsi yang dimaksud bukanlah eksepsi tentang kewenangan mengadili baik kompetensi Absolut maupun relatif dan juga bukan gugatan yang kabur (obscure libel) akan tetapi eksepsi dari pihak Pembanding semula Tergugat adalah sudah masuk dalam materi perkara (pokok perkara) sehingga oleh karenanya diperiksa dan diputus bersama pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka putusan hakim Tingkat Pertama tentang eksepsi yang memutus Menolak eksepsi dari Tergugat harus dipertahankan dan dikuatkan;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memperhatikan isi gugatan serta jawaban maupun keberatan-keberatan yang dikemukakan oleh Pembanding semula Tergugat didalam Memori Banding serta Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Penggugat maka Pengadilan Tinggi perlu memberikan pembahasan permasalahan yang akan dipertimbangkan lebih lanjut sebagaimana tersebut dibawah ini:

Menimbang, bahwa persoalan yang terjadi antara Para Terbanding semula Para Penggugat (Ny.Sri Piniwati Benui dan Tansri Singadju Benui) dengan PT. Bank Merincorp (d/n Merchant



Invesment Corporation) adalah bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Taman Tomang Raya Indah Blok V No.4-5 Rt.011, Rw.06 Kelurahan Kota Bambu Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat dari Turut Tergugat (Ny. Nanny Karmadaja) yang dalam perkara ini sebagai pihak yang tidak pernah hadir dalam pemeriksaan persidangan meskipun telah dipanggil dengan patut. Dan jual beli tanah sengketa tersebut telah dibuat Akta Jual Beli Nomor 1365/Grogol Petamburan 1996 s/d Nomor 1368/Grogol Petamburan 1996 (bukti P-1 s/d P-4) dan Akta Jual Beli Nomor 1369/Palmerah 1996 (bukti P-5) yang kesemuanya dibuat oleh Notaris Jakarta Asmawel Amin, SH.;

Menimbang, bahwa telah terjadi perubahan RT, Kelurahan dan Kecamatan maka tanah tersebut menjadi RT.008, Kelurahan Grogol Petamburan menjadi Kelurahan Palmerah sehingga tanah dan bangunan milik Terbanding semula Penggugat yang terletak di Taman Tomang Raya Indah Blok V Nomor 4 adalah sama dengan tanah dan bangunan yang terletak di Taman Tomang Raya Indah Blok V Nomor 4-5 (bukti P-6);

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat kemudian menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Sdr. Bustami Tjandra dengan pengikatan jual beli dengan pengikatan jual beli pada tanggal 22 Februari 1999 dengan harga Rp.20.000.000.000.- dan akta tersebut di Waarmerking oleh Notaris Asmawati A Mangku Alam Jaya tanggal 5 Juli 2000 sebagai Notaris di Bekasi;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi pokok permasalahan adalah Pemanding semula Tergugat (PT. Bank Merincorp) telah mengajukan permohonan sita jaminan dalam perkara No.366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. atas tanah sengketa sebagaimana dalam bukti T-1, T-2 dan P-9. P-10 pada tanggal 11 Mei 1999;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut maka Terbanding semula Penggugat merasa dirugikan oleh Pembanding semula Tergugat atas penyitaan tersebut oleh karena pihak Terbanding semula Penggugat telah melakukan ikatan jual beli kepada pihak lain yaitu Sdr. Bustami Tjandra (bukti P-7) yang berakibat batalnya jual beli antara Terbanding semula Penggugat dengan Bustami Tjandra tersebut, sehingga terbit produk P-1,2 sehingga pihak Terbanding semula Penggugat menuntut ganti rugi kepada Pembanding semula Tergugat sebesar Rp.25.025.000.000,-;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti secara keseluruhan maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut:

1. Apakah kepemilikan atas tanah sengketa yang dimiliki oleh Terbanding semula Penggugat yang dibeli dari Ny.Nanny Karmadjaja (pihak Turut Tergugat) sudah benar adanya dan berdasar hukum atau tidak ?

2. Apakah juga dapat dibenarkan pengikatan jual beli atas tanah sengketa dari Terbanding semula Penggugat kepada Sdr.Bustami Tjandra sehingga terjadi pembatalan jual beli dan Terbanding semula Penggugat menderita kerugian oleh karena Terbanding semula Penggugat telah menerima uang muka serta harus membayar sejumlah uang sebagaimana syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan yang telah dituangkan kedalam Pengikatan Jual Beli tersebut ? (Vide bukti P-7);
3. Apakah benar bahwa sita jaminan yang dimohonkan oleh pihak Pembanding semula Tergugat menjadi suatu penghalang atas jual beli Terbanding semula Penggugat dengan Bustami Tjandra sehingga menyebabkan pembatalan jual beli dan Terbanding semula Penggugat menderita kerugian ?



Maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut dibawah ini:

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan bukti surat T-1, T-2 dan T-3 bahwa Pemanding semula Tergugat telah memohon sita jaminan untuk diletakkan atas tanah-tanah antara lain tanah sengketa dalam perkara yang diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. dengan pendelegasian kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat (T-2) kemudian dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Jakarta Barat sebagaimana dalam bukti T-3, yaitu terhadap tanah milik Ny.Nanny Karmadjaja sebagai Tergugat x dalam perkara No.366/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Sel. yang sekaligus sebagai Turut Tergugat dalam perkara a quo;



Menimbang, bahwa tanah dan bangunan yang telah menjadi tanah sengketa tersebut didalam perkara ini adalah tanah sengketa (obyek sengketa) yang telah diletakan sita oleh pihak lain sebagaimana bukti-bukti tersebut diatas dalam perkara No.366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. dengan demikian obyek sengketa yang telah diletakkan sita jaminan tidak boleh lagi untuk dialihkan, dipindah tangankan kepada pihak lain sebagaimana diatur dalam pasal 227 HIR oleh karena hakekat dan maksud dari pasal tersebut adalah agar obyek yang tersita untuk tidak diperjual belikan, dialihkan ataupun dipindah tangankan guna menjaga agar tidak terjadi kerugian yang lebih besar lagi bagi pihak yang berhak atas obyek tersebut dikemudian hari setelah sesuatunya menjadi berkekuatan hukum yang tetap;

Menimbang, bahwa akta jual beli sebagaimana bukti P-1 s/d P-5 adalah sebagai bagian dari kelengkapan dokumen pendaftaran peralihan hak. Akan tetapi peralihan hak dari penjual (Ny.Nar.ny Karmadjaja sebagai Turut Tergugat) yang menjual kepada Terbanding semula Penggugat tersebut dalam bukti P-1 s/d P-5 ternyata belum didaftarkan di kantor Pertanahan jadi belum

memenuhi syarat yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997;

Menimbang, bahwa surat tanda bukti hak atas tanah adalah sertifikat, sedang surat-surat Akta Jual Beli (bukti P-1, P-2, P-3, P-4 dan P-5) dan dokumen lainnya belum merupakan Surat Tanda Bukti hak atas tanah sebagaimana dimaksud oleh Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 Pasal 1 angka 20 Jo. Undang-Undang No.5 tahun 1960 pasal 19 ayat (2) sehingga surat /akta jual beli P-1 s/d P-5 tersebut belum sebagai bukti kepemilikan atas tanah yang dibelinya (sertifikat Hak Milik);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas menurut Pengadilan Tinggi peralihan hak atas tanah sengketa (obyek sengketa) dari Turut Tergugat (Ny.Nanny Karmadjaja) kepada Terbanding semula Penggugat belum dapat dibenarkan secara hukum terlebih-lebih obyek sengketa tersebut telah diletakkan sita conservatoir oleh pihak lain (oleh Pembanding semula Tergugat) dalam perkara lain;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah pengikatan jual beli yang dilakukan oleh Terbanding semula Penggugat dengan Sdr.Bustami Tjandra dapat dibenarkan oleh hukum atau tidak ? Maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa Pengikatan Jual Beli antara Terbanding semula Penggugat dengan Sdr.Bustami Tjandra tanggal 22 Pebruari 1999 (bukti P-7) adalah surat dibawah tangan dan bukan merupakan Akta Authentik oleh karena dibuat dibawah tangan yang kemudian pada tanggal 5 Juli 2000 di waarmedking pada Asmawati A. Mangku Alam Jaya, Notaris di Bekasi, jadi belum mempunyai kekuatan hukum sebagaimana pendapat Hakim Tingkat Pertama, sehingga Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru didalam menilai bukti surat P-7 tersebut:

Menimbang, bahwa kemudian pertimbangan mengenai apakah benar bahwa sita jaminan yang dimohonkan oleh Pemanding semula Tergugat menjadi suatu penghalang atas jual beli Terbanding semula Penggugat dengan Bustami Tjandra sehingga menyebabkan pembatalan jual beli tersebut yang akibatnya merugikan Terbanding semula Penggugat dalam sejumlah uang yang cukup besar;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti baru (Novum) sebagaimana bukti tambahan No. 1, 2, 3 dan 4 beserta Berita Acara Sita Jaminan (bukti tambahan No.6) dalam perkara No.463/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Pus. yang mana sita jaminan tersebut dilaksanakan pada tanggal 13 Januari 1999 terhadap tanah-tanah yang antara lain adalah tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini (Perkara No.580/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel.);



Menimbang, bahwa sita jaminan dan Berita Acara sita No.01/1999 Del. Jo. No 463/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Pst pada tanggal 13 Januari 1999 atas tanah dan bangunan yang terletak di Taman Tomang Raya Indah Blok V No.4-5 Kel.Kota Bambu Utara. Kecamatan Pal Merah Jakarta Barat tersebut telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas dapat diartikan bahwa obyek sengketa telah diletakan sita jaminan baik dalam perkara No.463/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Pst. maupun dalam perkara No.366/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Sel. maka oleh karenanya sita jaminan yang telah dilaksanakan dalam perkara No.366/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Sel. tidak dapat didaftarkan sebab obyek tanah sengketa tersebut telah diletakan sita dalam perkara No.463/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Pst. yang sudah didaftarkan pada kantor Pertanahan Jakarta Barat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap sebagaimana tersebut diatas maka jual beli antara Terbanding semula Penggugat dengan Bustami Tjandra pada tanggal 22 Pebruari 1999 atas tanah sengketa dan tanah sengketa tersebut telah diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) pada tanggal 13 Januari 1999 dalam perkara No.463/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Pst. dan telah didaftarkan pada kantor pendaftaran tanah pada tanggal 15 Januari 1999, maka jual beli tersebut adalah batal demi hukum. Disamping itu sita yang diletakkan dalam perkara No.366/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Sel. yang tidak didaftarkan oleh Pembanding semula Tergugat di kantor Pertanahan tidaklah sebagai penghalang dari Terbanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara-perkara tersebut (No.463/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Pst dan No.366/Pdt.G/1998/PN.Jkt. Sel.) belum berkekuatan hukum tetap atas tanah sengketa (obyek sengketa) sehingga belum dapat dipastikan siapa yang berhak atas obyek sengketa tersebut;

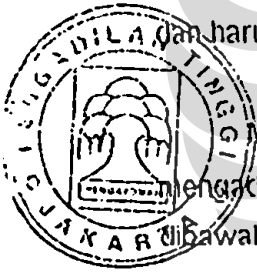


Menimbang, bahwa dengan demikian tuntutan Terbanding semula Penggugat terhadap Pembanding semula Tergugat didalam perkara a quo dengan dalih bahwa obyek sengketa yang diletakkan sita atas permohonan Pembanding semula Tergugat adalah perbuatan melawan hukum, sehingga menyebabkan pembatalan Pengikatan Jual Beli antara Terbanding semula Penggugat dengan Bustami Tjandra menurut hemat Pengadilan Tinggi tidak dapat dibenarkan:

Menimbang, bahwa atas pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut diatas Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Pembanding semula Tergugat tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama:

Menimbang, bahwa dengan tidak terpenuhinya kriteria tentang perbuatan melawan hukum pada diri Pemanding semula Tergugat (PT.Bank Merincorp) maka segala tuntutan kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian immateril serta tuntutan ganti rugi yang selainnya tidak perlu lagi dipertimbangkan dan oleh karenanya haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa tuntutan tentang perbuatan melawan hukum pada diri Pemanding semula Tergugat (Bank Merincorp) haruslah ditolak, begitu pula dengan tuntutan ganti rugi materiil, immateriil maupun ganti rugi yang selebihnya juga harus ditolak maka dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan;



Menimbang, bahwa oleh karenanya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri yang amat selengkapny sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa karena pihak Terbanding semula Penggugat di pihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat akan Undang-undang No.20 Tahun 1947 serta peraturan hukum lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding dari Pemanding semula Tergugat;

tersebut, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.-

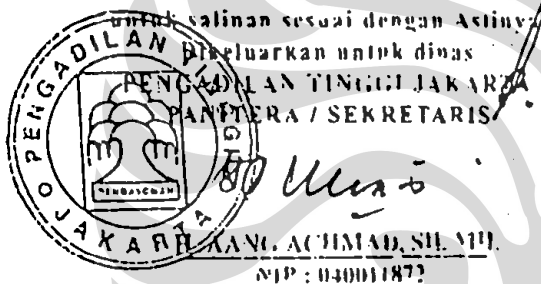
HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS HAKIM,

hd
NY. HJ. HARTATI, SH.

hd
M. RIDWAN MASUTION, SH.

hd
NY. HJ. R.Rr. SRI SUMARTINAH, SH.



Panitera. Pengganti,

hd
ISRAEL SITUMEANG, SH.

Perincian biaya banding :

Meterai	Rp.	6.000,-
Redaksi	Rp.	3.000,-
Administrasi	Rp.	75.000,-
Pemberkasan	Rp.	66.000,-
Jumlah	Rp.	150.000,-



dalam butir 1 Surat Gugatan ini. Padahal, tanah dan bangunan tersebut pada tanggal 18 Desember 1996 telah dijual kepada Para Penggugat Ny. SRI PINIWATI BENUI dan TANSRI SINGADJU BENUI berdasarkan Akta Jual Beli No. 1365/Grogol Petamburan/1996, Akta Jual Beli No. 1366/Grogol Petamburan/1996, Akta Jual Beli No. 1367/Grogol Petamburan/1996, Akta Jual Beli No. 1368/Grogol Petamburan/1996, Akta Jual Beli No. 1369/Palmerah/1996, yang kelimanya dibuat oleh Asmawel Amin, Sarjana Hukum, Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta. Dengan demikian, tindakan Tergugat yang memohon diletakkannya sita jaminan secara tidak cermat meneliti data fisik dan yuridis obyek yang akan disita merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Bahwa akibat tanah dan bangunan milik Para Penggugat tersebut diletakkan Sita Jaminan oleh Tergugat, dalam perkara yang terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut, menyebabkan Para Penggugat tidak dapat menindak lanjuti Pengikatan Jual Beli tanggal 22 Februari 1999 ke Akta Jual Beli di hadapan PPAT pada tanggal 23 Maret 1999. Kemudian antara Para Penggugat dengan Sdr. Bustami Tjandra mengadakan Pembatalan Pengikatan Jual Beli pada tanggal 23 Maret 1999 (Bukti P-12) yang ditindaklanjuti dengan pengembalian uang muka serta pembayaran denda kepada Sdr. Bustami Tjandra selaku Pembeli sebagaimana ternyata dalam kuitansi pembayaran tanggal 23 Maret 1999 (Bukti P-13) ;

8. Bahwa Para Penggugat bukanlah pihak dalam perkara yang terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor register 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel., Tergugat (PT. Bank Merincorp selaku Penggugat) tanpa terlebih dahulu meneliti secara cermat keberadaan harta kekayaan para lawannya dalam perkara tersebut, telah memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah dan bangunan milik Para Penggugat yang jauh sebelum perkara tersebut diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah dibeli oleh Para Penggugat dari Turut Tergugat Nyonya Nanny Karmadjaja yang menjadi pihak sebagai Tergugat X dalam perkara yang didaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan nomor register 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. ;

9. Bahwa

hal



Kecamatan Kebangsaan, Kotamadya Jakarta Barat

KTP nomor : 09.5208.101241.0381.

Untuk selanjutnya disebut sebagai :

Pihak kedua

Bahwa Pihak Pertama adalah sebagai pemilik/yang berhak atas 5 (lima) bidang tanah, yang diperoleh berdasarkan :

1. Jual beli antara Nyonya SRI PINIWATI BENUI dengan Nyonya NANNY KARMADJAYA (dahulu TJIO GIOK KIM), sebagaimana ternyata dari akta jual beli nomor 1365/Grogol Petamburan/1996, tertanggal 18 Desember 1996.
2. Jual beli antara Nyonya NANNY KARMADJAYA (dahulu TJIO GIOK KIM), sebagaimana ternyata dari akta jual beli nomor 1366/Grogol Petamburan/1996, tertanggal 18 Desember 1996.
3. Jual beli antara Nyonya SRI PINIWATI BENUI dengan Nyonya NANNY KARMADJAYA (dahulu TJIO GIOK KIM), sebagaimana ternyata dari akta jual beli nomor 1367/Grogol Petamburan/1996.
4. Jual beli antara TANSRI SINGADJU BENUI dengan Nyonya NANNY KARMADJAYA (dahulu TJIO GIOK KIM), sebagaimana ternyata dari akta jual beli nomor 1368/Grogol Petamburan/1996, tertanggal 18 Desember 1996.
5. Jual beli antara TANSRI SINGADJU BENUI dengan Nyonya NANNY KARMADJAYA (dahulu TJIO GIOK KIM), sebagaimana ternyata dari akta jual beli nomor 1369/Palmerah/1996, tertanggal 18 Desember 1996.

-Kelimanya dibuat dihadapan HAJI ASMAWEL AMIN, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta.

-Kelima tanah tersebut masing-masing adalah :

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 368/Kota Bambu, terletak di Kelurahan Kota Bambu, Kecamatan Grogol Petamburan, Kotamadya Jakarta Barat, seluas 251 M2 (dua



ratus lima puluh satu meter persegi) diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal tiga puluh Januari seribu sembilan ratus delapan puluh lima (30-01-1985), nomor 5/693/1985, setempat dikenal sebagai Jalan Tomang Raya Indah Blok V Kaveling nomor 4.

2. Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 419/Kota Bambu, terletak di Kelurahan Kota Bambu, Kecamatan Grogol Petamburan, Kotamadya Jakarta Barat, seluas 155 M2 (seratus lima puluh lima meter persegi) diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal tiga puluh Januari seribu sembilan ratus delapan puluh lima (30-12-1985), nomor: 6/694/1985, setempat dikenal sebagai Jalan Tomang Raya Indah Blok V Kaveling nomor 4.

3. Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 435/Kota Bambu, terletak di Kelurahan Kota Bambu, Kecamatan Grogol Petamburan, Kotamadya Jakarta Barat, Seluas 317 M2 (tiga ratus tujuh belas meter persegi) diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal dua puluh Februari seribu sembilan ratus delapan puluh enam (20-02-1986), nomor 4/987/1986, setempat dikenal sebagai jalan Tomang Raya Indah Blok V Kaveling nomor 4

-Ketiganya terdaftar atas nama NYONYA SRI PINIWATI BENUI.

4. Sertipikat bekas Hak Pakai nomor 235/Kota Bambu , terletak di Kelurahan Kota Bambu , Kecamatan Grogol Petamburan, Kotamadya Jakarta Barat, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, seluas 693 M2 (tiga ratus tujuh belas meter persegi) diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal tujuh belas Maret seribu sembilan ratus sembilan puluh (17-03-1990), nomor



mereka yang satu dengan yang lainnya telah saling setuju dan menandatangani
untuk dan dengan ini mengadakan dan menetapkan suatu perjanjian
pendahuluan berkenaan dengan jual beli atas tanah dan bangunan tersebut
dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

----- Pasal 1. -----

-Pihak Pertama berjanji dan mengikatkan diri sekarang akan tetapi untuk
nantinya pada waktunya dikemudian hari menjual dan menyerahkan
kepada dan untuk dimiliki oleh Pihak Kedua, dan Pihak Kedua dengan ini
berjanji dan mengikatkan diri sekarang akan tetapi untuk nanti pada
waktunya dikemudian hari membeli dan menerima penyerahan dari Pihak
Pertama berupa tanah dan bangunan tersebut.

----- Pasal 2. -----

-Harga seluruh penjualan dan pembelian tanah dan bangunan tersebut
yang akan dilakukan jual belinya kelak antara kedua belah pihak
ditetapkan sekarang akan tetapi untuk nanti dikemudian hari sebesar ----
Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah).

----- Pasal 3. -----

-Bahwa pembayaran atas tanah dan bangunan tersebut akan dilakukan
secara bertahap yaitu masing-masing:

-Tahap I (pertama) sebagai uang muka sebesar 20 % (duapuluh prosen)
yaitu Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah), yang pembayarannya
dilakukan pada saat penandatanganan Surat Pengikatan Jual Beli ini dan
untuk penerimaan jumlah uang mana Surat ini disepakati kedua belah
pihak berlaku sebagai tanda terima/kwitansinya yang sah ;

-Tahap II (kedua) kekurangannya yaitu sebesar Rp. 16.000.000.000,- (enam
belas milyar rupiah) dibayar pada saat penandatanganan akta jual belinya
dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

----- Pasal 4. -----



-Pelaksanaan penjualan dan pembelian atas tanah dan bangunan tersebut akan dilakukan secara sah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang pada saat pembayaran yang terakhir dilakukan, dengan ketentuan apabila sertifikat dan surat-surat lain yang berhubungan dengan tanah dan bangunan tersebut telah lengkap, untuk itu kedua belah pihak sepakat jangka waktu penandatanganan akta jual belinya dilakukan paling lambat tanggal dua puluh dua Maret seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan (22-03-1999).

----- Pasal 5. -----

-Pihak Pertama menjanjini bahwa tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang terdapat di atasnya tersebut adalah benar-benar milik Pihak Pertama, tidak dikenakan suatu sitaan dan tidak tersangkut dalam suatu perkara, demikian juga Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan dan/atau gugatan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai dan/atau turut mempunyai hak atas tanah dan bangunan tersebut.

----- Pasal 6. -----

-Bahwa pengikatan jual beli atas tanah dan bangunan tersebut diatas tidak dapat dibatalkan tanpa persetujuan kedua belah pihak dan apabila Pihak Kedua membalalkannya secara sepihak maka uang muka yang telah diberikan menjadi hak dan milik Pihak Pertama, untuk itu Pihak Kedua tidak berhak melakukan penuntutan sehubungan dengan uang tersebut, namun apabila Pihak Pertama tidak dapat melakukan jual beli tersebut pada tanggal yang telah diperjanjikan yaitu tanggal dua puluh dua Maret seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan (22-03-1999), maka untuk itu pihak pertama dikenakan denda/penalty sebesar uang muka yang telah diterima pihak pertama, oleh karena itu Pihak Pertama harus mengembalikan uang muka yang telah diterima tersebut ditambah denda/penalty sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah), sehingga



halaman ke ...

seluruhnya menjadi sebesar Rp. 8.000.000.000.- (delapan milyar rupiah) kepada Pihak Kedua dan pembayarannya harus dilakukan secara sekaligus.

----- Pasal 7. -----

-Segala biaya dan pajak yang timbul sehubungan dengan pembuatan akta jual belinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), ditanggung dan dibayar oleh Pihak Pertama.

----- Pasal 3. -----

-Perselisihan-perselisihan yang timbul sehubungan dengan Pengikatan Jual beli ini akan diselesaikan secara musyawarah dan mufakat, apabila musyawarah dan mufakat tidak tercapai, Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat untuk memilih domisili hukum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat di Jakarta.

Demikian Pengikatan Jual Beli ini dibuat dengan sebenarnya dalam keadaan sehat jasmani dan rohani tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun juga, dibuat rangkap 2 (dua) dan masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama.

Jakarta, 22 Februari 1999,

PIHAK KEDUA,

PIHAK PERTAMA,

(BUSTAMI TJANDRA)

(NYONYA SRI PINIWATI BENUI)



(TANSRI SINGADJU BENUI)

P-7. *Benue & Aslinu*
su 25/2 - 03
P.8. tinda 07. i
ajudan .

PENGIKATAN JUAL BELI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

I. Nama : Nyonya SRI PINIWATI BENUI
Tempat/ tanggal lahir : Medan, 27 Mei 1968.
Pekerjaan : Ibu rumah tangga.
Alamat : Kepa Duri, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 008, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kotamadya Jakarta Barat.
KTP nomor : 09.5001.670568.0182.

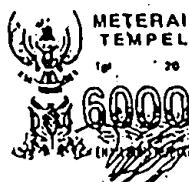
-Menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum dalam Pengikatan Jual Beli ini, tidak perlu mendapat persetujuan dari suaminya RUDY ANDREAS TAMPI, karena ada Perjanjian Kawin harta terpisah sebagaimana ternyata dari akta Perjanjian Kawin nomor 31, tertanggal 12-01-1994, yang dibuat dihadapan JOENOE ENOENG MAOGIMAN, SH, Notaris di Jakarta.

II. Nama : TANSRI SINGADJU BENUI
Tempat/ tanggal lahir : Singapore, 25 September 1969.
Pekerjaan : Swasta.
Alamat : Jalan Cideng Timur 1A, Rukun Tetangga 009, Rukun Warga 004, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Kotamadya Jakarta Pusat.
KTP nomor : 09.5001.250969.0281.

-Untuk selanjutnya disebut sebagai :

----- Pihak Pertama -----

III. Nama : BUSTAMI TJANDRA
Tempat/ tanggal lahir : Tanjung Pura, 10 Desember 1941
Pekerjaan : Swasta.
Alamat : Kaveling DKI Blok 80/20 B, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 010, Kelurahan Meruya Utara,





7. Tuan Pendi Hermawan, baik selaku pribadi, penjamin (avalist), maupun selaku Direktur III PT. Winner Garment Manufacturing Corporation Tbk. beralamat di Komplek PT. Timah RT. 2/11, Cimanggis, Bogor, Jawa Barat, selaku Tergugat VII ;
8. Ny. Sri Soekanti, selaku pribadi maupun penjamin (avalist), beralamat di Taneti Nomor 10, Jakarta Pusat, selaku Tergugat VIII ;
9. Ny. Shanti Karmadjaja, selaku pribadi maupun penjamin (avalist), beralamat di Taman Kebon Jeruk Blok M.1/10 RT. 09, RW. 004, Kelurahan Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat, selaku Tergugat IX ;
10. Nyonya Nanny Karmadjaja, selaku pribadi maupun penjamin (avalist), beralamat di Taman Tomang Raya Indak Blok V, Nomor 4. Rukun Tetangga 011, Rukun Warga 06, Kelurahan Kota Bambu, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, selaku Tergugat X ;
11. Tuan Priatna Atmadja, selaku pribadi maupun penjamin (avalist), beralamat di Jalan Flamboyan 10 RT/RW. 007/014, Kelurahan Kota Bambu, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, selaku Tergugat XI ;
12. Nyonya Hiroko Kobayashi, isteri Tn. Kusno Darmawan, i.c. Tergugat IV, baik selaku pribadi maupun penjamin (avalist), beralamat di Neglasari II No. 13 RT/RW 01/03 Kelurahan Ciparigi, Bogor, Jawa Barat, selaku Turut Tergugat I ;
13. Tuan Benny Karyanto Lesmana, Suami Ny. Shanti Karmadjaja i.c. Tergugat IX, selaku pribadi maupun penjamin (avalist), beralamat di Taman Kebon Jeruk Blok M.1/10 RT. 009, RW. 004, Kelurahan Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat, selaku Turut Tergugat II ;
6. Bahwa dalam perkara yang terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan nomor register 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. tersebut diatas, Tergugat (PT. Bank Merincorp) ternyata merupakan Pemohon Sita Jaminan yang juga bertindak sekaligus sebagai Penggugat ;
7. Bahwa dalam perkara yang terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan nomor register 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. tersebut diatas, Tergugat dalam mengajukan permohonan penyitaan tidak meneliti dengan cermat mengenai data fisik dan data yuridis dari harta Para Tergugat dalam perkara No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. khususnya harta Tergugat X i.c. Ny. NANNY KARMADJAJA yang telah disita berupa tanah dan bangunan yang tersebut



9. Bahwa akibat perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat, Para Penggugat menderita kerugian yang sangat besar, karena Para Penggugat telah gagal untuk menjual harta bendanya yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Taman Tomang Raya Indah Blok V, Nomor 4-5, Rukun Tetangga 011, Rukun Warga 06, Kelurahan Kota Bambu, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat dan tidak dapat menggunakan uang hasil penjualannya dengan maksud memperoleh suatu keuntungan, disamping kerugian lainnya yaitu dengan sangat terpaksa harus mengembalikan uang muka yang sebelumnya telah diterima sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) ditambah membayar denda sebesar sejumlah yang sama, yaitu sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) sehingga sejumlah keseluruhan yang harus dibayar kepada Sdr. Bustami Tjandra adalah sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) ;
10. Bahwa selanjutnya akibat Perbuatan Melawan Hukum Tergugat tersebut, Para Penggugat menderita kerugian materiil sebesar Rp. 25.025.000.000,- (dua puluh lima milyar dua puluh lima juta rupiah) dan sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) kerugian immateriil, yang dapat dirinci sebagai berikut :
- A. Kerugian Materiil :
1. Kerugian berupa pembayaran denda yang telah diberikan Para Penggugat selaku Penjual kepada Pembeli atas pembatalan Jual Beli dihadapan PPAT yang disebabkan oleh Perbuatan Tergugat yang memohonkan untuk diletakkan sita jaminan terhadap harta Para Penggugat tanpa alasan yang benar dan sah menurut hukum, yaitu sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) ;
 2. Kerugian karena tidak dapat menggunakan / menginvestasikan hasil Penjualan Tanah dan Bangunan milik Para Penggugat sejak didaftarkannya Gugatan ini sampai perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap, yaitu sebesar Rp. 20.000.000.000,- X bunga 20 % per tahun X 5 tahun sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) ;

3. Kerugian



3. Kerugian atas biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Para Penggugat dalam merealisasikan Pengikatan Jual Beli dan biaya Pembatalan Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) ;
4. Kerugian untuk biaya konsultasi Penasehat Hukum dan biaya Pengacara dalam menempuh upaya-upaya hukum guna mempertahankan hak-hak Para Penggugat hingga ke Pengadilan yang dihitung sebesar 5 % dari harga penjualan Asset-Asset Para Penggugat sehingga menjadi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

B. Kerugian Immateriil :

Kerugian berupa tekanan bathin yang diderita Para Penggugat akibat tidak dapat menjual tanah dan bangunan miliknya yang juga sangat berpengaruh pada nama baik Para Penggugat dalam masyarakat secara umum dan kepada Sdr. Bustami Tjandra secara khusus yang kerugian ini apabila diwujudkan dalam bentuk nilai uang sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) ;

11. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka menjadi jelaslah dalam perkara ini seluruh perbuatan..dan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, sehingga secara prima facie dalam perkara ini Tergugat telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang bunyinya dapat dikutip berikut ini ;

"Tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut" ;

Yang lebih lanjut mengenai pengertian Perbuatan Melawan Hukum telah diperluas sesuai putusan Hoge Raad 31 Januari 1919 adalah :

1. Melanggar hak subyektif orang lain, atau ;
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum di pembuat, atau ;
3. Bertentangan dengan kesusilaan yang baik, atau ;



Bahwa sesuai dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. yang pelaksanaan dimohonkan bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Penetapan No. 16/1999 Del.Jo. No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel., Berita Acara Sita Jaminan No. 16/1999 Del. Jo. No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel., tanggal 11 Maret 1999, obyek dari Sita Jaminan yang terdapat dalam penetapan dimaksud antara lain adalah :

- Tanah dan bangunan yang terletak di Taman Tomang Raya Rt. 011 / Rw.006, Kelurahan Kota Bambu, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat ;
3. Bahwa obyek dari Sita Jaminan yang terdapat dalam penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. yang pelaksanaan dimohonkan bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Penetapan No. 16/1999 Del. Jo. No.366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel., Berita Acara Sita Jaminan No. 16/1999 Del. Jo. No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel., tidak sama dengan obyek yang dimiliki oleh Para Penggugat aquo ;
4. Bahwa dengan demikian Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara aquo hanya mengkait-kaitkan dengan obyek sita jaminan sehingga Penggugat dapat dikatakan telah menyampaikan informasi dan situasi yang membingungkan persidangan dengan demikian Gugatan yang diajukan Penggugat Kabur dan sangat patut dan beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet on vankelijke verklaard) ;

Berdasarkan hal-hal yang telah disampaikan pada bagian Eksepsi ini mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan :

Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Namun apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat mengajukan Jawaban sebagai berikut :



2. Kerugian karena tidak dapat menggunakan / menginvestasikan hasil Penjualan Tanah dan Bangunan milik Para Penggugat sejak didaftarkannya Gugatan ini sampai perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap, yaitu sebesar Rp. 20.000.000.000,- X bunga 20 % per tahun X 5 tahun sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) ;

3. Kerugian atas biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Para Penggugat dalam merealisasikan Pengikatan Jual Beli dan biaya Pembatalan Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) ;

4. Kerugian untuk biaya konsultasi Penasehat Hukum dan biaya Pengacara dalam menempuh upaya-upaya hukum guna mempertahankan hak-hak Para Penggugat hingga ke Pengadilan yang dihitung sebesar 5 % dari harga penjualan Asset-Asset Para Penggugat sehingga menjadi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

B. Kerugian Immateriil :

Kerugian berupa tekanan bathin yang diderita Para Penggugat akibat tidak dapat menjual tanah dan bangunan miliknya yang juga sangat berpengaruh pada nama baik Para Penggugat dalam masyarakat secara umum dan kepada Sdr. Bustami Tjandra secara khusus yang kerugian ini apabila diwujudkan dalam bentuk nilai uang sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) ;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) atas tiap-tiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan yang dihitung sejak tanggal putusan dibacakan sampai pelaksanaan putusan oleh Tergugat ;

5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini ;

6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Perlawanan, Banding maupun Kasasi (Uit Voerbaar Bij Voorraad) ;



Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa pada persidangan yang telah ditetapkan, telah datang menghadap kuasa Penggugat SH. MENANTI PANDJAITAN, SH. dan BENEMEY, SH. Pengacara dan Penasehat Hukum pada WIRA YUSTITIA LAW OFFICE berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 September 2002 dan untuk Tergugat telah hadir kuasanya BANGUN RAHARDJO, SH. karyawan PT. Bank Merincorp, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Januari 2003, sedangkan Turut Tergugat tidak hadir baik dirinya sendiri maupun wakilnya tanpa alasan yang sah walaupun telah dipanggil secara patut ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan pihak Penggugat dan Tergugat hadir seperti diatas, dan Majelis Hakim telah mengusahakan perdamaian antara para pihak yang berperkara, namun tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Para Penggugat yang isi dan maksudnya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut pihak Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 21 Januari 2003 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya menyebutkan bahwa : pada tanggal 11 Maret 1999, secara tiba-tiba dan mengejutkan tanah dan bangunan milik Para Penggugat yang terletak di Taman Tomang Raya Indah Blok V, Nomor 4-5, Rukun Tetangga 011, Rukun Warga 06, Kelurahan Kota Bambu, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat telah diletakkan Sita Jaminan oleh Suwarno, Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat, dan telah pula dilaksanakan dengan saksi-saksi, Sdr. Suherman dan Sdr. Kodrat, kedua-duanya adalah pegawai Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sehubungan dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 16/1999 Del.Jo. No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel., tanggal 4 Maret 1999, sebagaimana ternyata dalam Berita Acara Sita Jaminan No. 16/1999 Del.Jo. No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. tanggal 11 Maret 1999 ;

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 3 April 2003, No.580/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel. dan, dengan :

MENGADILI SENDIRI :

Dalam eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);



Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta, pada hari: RABU, tanggal 3 September 2003, oleh kami **M.RIDWAN NASUTION, SH.** Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta, selaku Ketua Majelis, **NY. HJ. HIARTATI, SH.** dan **NY. HJ.R.Rr. SRI SUMARTINAH, SH.** Hakim-Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta, masing-masing selaku Hakim Anggota, yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 29 Juli 2003 Nomor: 345/Pen/2003/322/Pdt/2003/PT.DKI. telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **ISRAEL SITUMEANG, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi

**DALAM POKOK PERKARA :**

Bahwa Tergugat mohon, agar apa yang telah dikemukakan pada bagian Eksepsi juga dianggap termasuk pada bagian Pokok Perkara ini ;

1. Bahwa Tergugat menyangkal dan menolak seluruh dalil Penggugat dalam Gugatan kecuali terhadap hal yang Tergugat akui secara sah ;
2. Bahwa Penggugat dalam Gugatan yang dimajukannya telah menyatakan bahwa : Tergugat dalam mengajukan permohonan penyitaan tidak meneliti dengan cermat mengenai data fisik dan data yuridis dari harta para Tergugat dalam perkara No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel., khususnya harta Tergugat X i.c. Ny. NANNY KARMADAJA dahulu, sekarang Turut Tergugat ;
3. Bahwa permohonan sita yang diajukan Tergugat dalam perkara No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jakarta Selatan pada pokoknya memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar terlebih dahulu melakukan / meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap barang-barang yang tetap dan/atau tidak tetap kepunyaan Tergugat serta Turut Tergugat (dahulu), termasuk Turut Tergugat (sekarang), sampai jumlah harga yang sekiranya cukup untuk memenuhi tuntutan Penggugat (dahulu), Tergugat (sekarang), ditambah bunganya dengan segala biaya perkara, termasuk ongkos-ongkos jurusita dan honorarium pengacara Penggugat (dahulu), Tergugat (sekarang) ;
4. Bahwa berdasarkan permohonan dimaksud (angka 3) maka keluarlah Penetapan No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. tertanggal 23 Desember 1998. Dalam mengeluarkan penetapan dimaksud, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut telah mempertimbangkan dasar-dasar pengeluaran penetapan dimaksud, yang isinya sebagai berikut :
 - Menimbang, bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat bilamana ia berhasil membuktikan gugatannya kelak, perlu kiranya terlebih dahulu diletakkan sita jaminan (terhadap harta kekayaan milik Tergugat dan Turut Tergugat tersebut di atas ;



Menimbang, bahwa sita jaminan yang diletakkan hanyalah tindakan sementara agar barang-barang yang disita tersebut dalam keadaan status quo, sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum yang pasti atas perkara tersebut ;

- Menimbang, bahwa berdasarkan kepada surat permohonan dengan disertai surat-surat bukti dimaksud, maka bagi kami cukup alasan menurut hukum untuk mengabulkan permohonan Penggugat tersebut ;
 - Menimbang, bahwa oleh karena barang-barang yang akan diletakkan sita jaminan selain berada di wilayah Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, ada pula di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Bogor, maka untuk pelaksanaannya di luar Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, perlu meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan Pengadilan Negeri Bogor ;
5. Bahwa oleh karena barang-barang yang akan diletakkan sita jaminan selain berada di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, maka Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mengeluarkan surat perihal Mohon bantuan Sita Jaminan (Cb) perkara Perdata No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. kepada Sdr. Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan Sdr. Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;
6. Bahwa atas permohonan dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat, telah pula dikeluarkan surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 16/1999 Del. Jo. No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. tertanggal 4 Maret 1999 yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan No. 16/1999/Del. Jo. No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. tanggal 11 Maret 1999 ;
7. Bahwa menurut peraturan, Permohonan Sita Jaminan itu dapat dibenarkan, karena diatur dalam pasal 227 HIR dan sehubungan dengan ketentuan pasal 227 ayat 1 HIR, Mahkamah Agung dalam salah satu keputusannya menyatakan bahwa conservatoir beslag yang diadakan bukan atas alasan-alasan yang diisyaratkan dalam pasal 227 ayat 1 HIR tidak dibenarkan (lihat Analisis eksekusi..., Ferry Sabela, FH UI, 2008 putusan MA tanggal 8 Mei 1984 No. 597 K/Sin/1083) ;



4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain ;

Sehingga beralasan bagi Para Penggugat untuk mengajukan gugatan ini yang disertai dengan tuntutan ganti kerugian ;

12. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini sia-sia di kemudian hari, dan juga karena sangat dikhawatirkan Tergugat akan memindahkan harta bendanya kepada pihak lain, dengan ini Para Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terlebih dahulu berkenan untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap harta Tergugat

Berdasarkan fakta-fakta hukum dan uraian tersebut diatas, selanjutnya dengan ini Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang telah memohon untuk dilaksanakan sita jaminan terhadap harta Para Penggugat tanpa terlebih dahulu secara cermat meneliti data fisik maupun data yuridisnya adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar uang sebagai ganti kerugian kepada Para Penggugat sebesar Rp. 25.025.000.000,- (dua puluh lima milyar dua puluh lima juta rupiah) atas kerugian yang materiil dan sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) atas kerugian immaterial, yang dapat dirinci sebagai berikut :

A. Kerugian Materiil :

1. Kerugian berupa pembayaran denda yang telah diberikan Para Penggugat selaku Penjual kepada Pembeli atas pembatalan Jual Beli dihadapan PPAT yang disebabkan oleh Perbuatan Tergugat yang memohonkan untuk diletakkan sita jaminan terhadap harta Para Penggugat tanpa alasan yang benar dan sah menurut hukum, yaitu sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) ;



Tentang cara dan siapa yang harus melakukan, menjalankan pensitaan, serta akibat hukumnya suatu pensitaan diatur dalam pasal 197, 198 dan 199 HIR. Pelaksanaan sita dimaksud juga berpedoman Surat Edaran No. 2/1962, perihal Cara Pelaksanaan Sita atas barang-barang yang tidak bergerak ;

8. Bahwa dengan demikian permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Tergugat dan telah dikabulkan oleh Majelis yang memeriksa / mengadili perkara No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. dan telah pula dikabulkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 16/1999 Del. Jo. No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. tersebut diatas bukanlah "Perbuatan Melanggar Hukum". Oleh karena itu berdasarkan ketentuan diatas kiranya sangat palutlah Majelis Hakim yang memeriksa / mengadili perkara ini menyatakan menolak gugatan dimaksud ;
9. Bahwa seandainya benar, Penggugat sah menurut hukum selaku pihak ketiga adalah pemilik barang yang tersita berhak mengajukan bantahan atas Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 16/1999 Del. Jo. No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. tertanggal 4 Maret 1999 yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan No. 16/1999 Del. Jo. No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. tertanggal 11 Maret 1999, namun hingga saat Gugatan ini diajukan, Penggugat tidak menggunakan haknya membantah untuk mengangkat pensitaan dimaksud ;
10. Bahwa seandainya benar, Penggugat telah menggunakan haknya yaitu mengajukan bantahan atas Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 16/1999 Del. Jo. No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. tertanggal 4 Maret 1999 yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan No. 16/1999 Del. Jo. No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. tertanggal 11 Maret 1999, namun hingga Gugatan ini diajukan belum ada Putusan yang bersifat Tetap yang menetapkan bahwa Para Penggugat sah menurut hukum selaku pemilik barang yang tersita ;
11. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat yang telah disampaikan pada angka 10 posita gugatannya yang mencantumkan nilai kerugian yang dialaminya karena telah bertentangan dengan keadaan yang sebenarnya dan tidak didukung oleh dalil-dalil yang mendukung posita tentang kerugian tersebut dan oleh karena itu dalil Penggugat dimaksud haruslah dikesampingkan dan ditolak ;

12. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat yang telah disampaikan pada angka 4 petirum gugatannya yang meminta uang paksa (dwangsom) karena bertentangan dengan pasal 606a RV yang tidak membenarkan adanya penghukuman berupa uang paksa (dwangsom) untuk pelaksanaan putusan yang berupa pembayaran sejumlah uang. Lagi pula permohonan tersebut tidak didukung oleh dalil-dalil / alasan-alasan yang cukup untuk itu. Oleh karena itu haruslah dikesampingkan dan ditolak ;

13. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat yang telah disampaikan pada angka 13 posita gugatannya untuk permohonan putusan serta merta atau putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding, atau kasasi karena tidak sesuai dan bertentangan dengan pasal 180 ayat 1 HIR jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 06/1975 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 03/1978. Oleh karena itu haruslah dikesampingkan dan ditolak ;

Berdasarkan segala sesuatu yang telah disampaikan dalam Jawaban ini, Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan :

Dalam Eksepsi :

Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
atau
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menentukan biaya menurut hukum ;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain dimohonkan untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, pihak Penggugat mengajukan Replik tertanggal 29 Januari 2003, kemudian Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 25 Februari 2003 ;



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya pihak Penggugat mengajukan surat-surat bukti berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan diberi tanda P-1 sampai dengan P-15 sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Akta Jual Beli Nomor : 1365/Grogol Petamburan/1996, dibuat oleh Asmawel Amin, SH., Notaris/PPAT di Jakarta ;
2. Bukti P-2 : Akta Jual Beli Nomor : 1366/Grogol Petamburan/1996, dibuat oleh Asmawel Amin, SH., Notaris/PPAT di Jakarta ;
3. Bukti P-3 : Akta Jual Beli Nomor : 1367/Grogol Petamburan/1996, dibuat oleh Asmawel Amin, SH., Notaris/PPAT di Jakarta ;
4. Bukti P-4 : Akta Jual Beli Nomor : 1368/Grogol Petamburan/1996, dibuat oleh Asmawel Amin, SH., Notaris/PPAT di Jakarta ;
5. Bukti P-5 : Akta Jual Beli Nomor : 1369/Palmerah/1996, dibuat oleh Asmawel Amin, SH., Notaris/PPAT di Jakarta ;
6. Bukti P-6 : Surat Keterangan dari Ketua RT. 008 dan Ketua RW 06, Keurahan Kota Bambu Utara, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, tertanggal 14 Oktober 2002 ;
7. Bukti P-7 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 22 Februari 1999, antara Para Penggugat dengan Bustami Tjandra, selaku pihak pembeli terhadap sebidang tanah di Jl. Tomang Raya Indah Blok V No. 4-5 dengan harga Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) ;
8. Bukti P-8 : Tidak diajukan ;
9. Bukti P-9 : Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 16/1999 Del. Jo. No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel., tertanggal 4 Maret 1999 ;
10. Bukti P-10 : Berita Acara Sita Jaminan No. 16/1999 Del. Jo.No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. tertanggal 11 Maret 1999 ;
11. Bukti P-11 : Tidak diajukan ;



12. Bukti P-12 : Surat Pembatalan Jual Beli tertanggal 23 Maret 1999 antara Para Penggugat dengan Pembeli Sdr. Bustami Tjandra ;
 13. Bukti P-13 : Kwitansi pengembalian uang muka serta pembayaran denda ;
 14. Bukti P-14 : Surat Gugatan Perlawanan Penggugat terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 16/1999 Del. Jo. No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel., tertanggal 11 Maret 1999 ;
 15. Bukti P-15 : Surat Kuasa Penggugat kepada Para Kuasanya untuk mengajukan gugatan perlawanan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat ;
- kesemuanya bukti surat sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya pihak Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan diberi tanda T-1 sampai dengan T-3 sebagai berikut :

1. Bukti T-1 : Penetapan Sita Jaminan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tertanggal 23 Desember 1998, No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. ;
2. Bukti T-2 : Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 16/1999 Del. Jo. No. 366/Pdt.G/1998/ PN.Jak.Sel. tanggal 4 Maret 1999 ;
3. Bukti T-3 : Berita Acara Sita Jaminan No. 16/1999 Del.Jo.No. 366/Pdt.G/1998/ PN.Jak.Sel. tanggal 4 Maret 1999 ;

bukti-bukti tertulis tersebut tidak ada aslinya ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat dari kedua belah pihak telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya, sehingga terhadap bukti-bukti tersebut mempunyai kekuatan bukti yang sah ;

Menimbang, bahwa lebih lanjut kedua belah pihak telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 20 Maret 2003 dan pada akhirnya para pihak mohon putusan ;



Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana telah tercatat dalam berita acara persidangan yang bersangkutan, maka untuk mempersingkat uraian putusan ini menunjuk pada Berita Acara Persidangan tersebut kesemuanya dianggap telah termasuk dan dipertimbangkan dalam putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat seperti tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa oleh karena Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut yaitu melalui Walikota beberapa kali ternyata tidak hadir, maka pemeriksaan dan putusan diucapkan/dilaksanakan tanpa hadirnya Turut Tergugat ;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel)
Bahwa obyek dari Sita Jaminan yang terdapat dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. yang pelaksanaannya dimohonkan bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Penetapan No. 16/1999 Del.Jo. No.366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel., Berita Acara Sita Jaminan No. 16/1999 Del. Jo. No. 366/Pdt.G/1998/ PN.Jak.Sel., tidak sama dengan obyek yang dimiliki oleh Penggugat aquo ;
- Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara aquo hanya mengkait-kaitkan dengan obyek sita jaminan sehingga Penggugat dapat dikatakan telah menyampaikan informasi dan situasi yang membingungkan persidangan ;



Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti secara seksama eksepsi Tergugat beserta tanggapannya dari Penggugat, ternyata eksepsi tersebut bukan eksepsi mengenai kompetensi Pengadilan Negeri baik absolut maupun relatif, sehingga eksepsi ini dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkaranya ;

Menimbang, bahwa Majelis telah meneliti posita gugatan dan petitumnya ternyata posita berkaitan dengan petitum gugatan dan pula mengenai eksepsi Tergugat ini berhubungan erat dengan materi pokok perkara, sehingga menurut hemat Majelis eksepsi Tergugat tersebut harus dibuktikan dalam pemeriksaan materi pokok perkara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan eksepsi Tergugat tersebut tidak beralasan dan harus ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah terurai di atas ;

Menimbang, bahwa persengketaan antara Penggugat dengan Tergugat pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa pada tanggal 18 Desember 1996, Para Penggugat membeli sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Taman Tomang Raya Indah Blok V, No. 4-5, RT. 011, RW. 06, Kelurahan Kota Bambu, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, dari seorang yang bernama Nanny karmadjaja (Turut Tergugat), sebagaimana ternyata dalam :

- Akta Jual Beli Nomor 1365/Grogol Petamburan/1996, (Bukti P-1) ;
- Akta Jual Beli Nomor 1366/Grogol Petamburan/1996, (Bukti P-2) ;
- Akta Jual Beli Nomor 1367/Grogol Petamburan/1996, (Bukti P-3) ;
- Akta Jual Beli Nomor 1368/Grogol Petamburan/1996, dan (Bukti P-4) ;
- Akta Jual Beli Nomor 1369/Palmerah/1996, (Bukti P-5) ;

Yang kelimanya dibuat oleh Asmawel Amin, SH., Notaris, PPAT di Jakarta , yang mana tanah dan bangunan tersebut berada dalam satu bangunan gedung dengan batas-batas :



- Sebelah Utara berbatasan dengan : Rumah No. 3 ;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Rumah No. 6 ;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : Jl. Wuluh Ili ;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Tembok bangunan rumah tersebut ;
-
- Bahwa RT, Kelurahan dan Kecamatan dimana tanah dan bangunan tersebut berada telah berubah yaitu RT. 011 menjadi RT. 008, Kelurahan Grogol Petamburan menjadi Kelurahan Palmerah, sehingga tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Taman Tomang Raya Indah Blok V, Nomor 4, adalah sama dengan tanah dan bangunan yang terletak di Taman Tomang Raya Indah Blok V Nomor 4-5, karena mengalami perubahan tersebut (Bukti P-6) ;
 - Bahwa Penggugat bermaksud menjual tanah dan bangunan tersebut dan terlebih dahulu telah mengadakan pengikatan jual beli (P-7) dengan Sdr. Bustami Tjandra selaku Pembeli pada tanggal 22 Februari 1999 dan sepakat Penggugat dengan harga Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah), dan selaku Penjual Penggugat telah menerima uang muka sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) sedangkan sisanya akan dibayar oleh Sdr. Sdr. Bustami Tjandra bersamaan dengan Pembuatan Akta Jual Belinya pada tanggal 23 Maret 1999 ;
 - Bahwa pada pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Sdr. Bustami Tjandra tanggal 22 Februari 1999 tersebut telah diperjanjikan bahwa apabila syarat-syarat yang dimaksud dalam Pengikatan Jual Beli tidak dipenuhi maka Pengikatan Jual Beli tanggal 22 Februari 1999 batal dan pihak yang menyebabkan batalnya perjanjian tersebut bertanggung jawab yaitu penjual akan mengembalikan uang muka 20 % yaitu sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) kepada Pembeli dan dibebankan membayar denda Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah), sehingga jumlahnya menjadi Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) dan apabila pembeli yang tidak dapat memenuhi syarat dalam Pengikatan Jual Beli, maka uang muka sebesar 20 % tersebut di atas menjadi hak mutlak Penjual (Bukti P-6, P-7) ;

- Bahwa



Bahwa tanah dan bangunan milik Para Penggugat tersebut pada tanggal 11 Maret 1999, telah diletakkan sita jaminan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 16/1999 Del.Jo. No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel., tanggal 4 Maret 1999, Berita Acara Sita Jaminan No. 16/1999 Del.Jo.No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel., tanggal 11 Maret 1999, yang merupakan pelaksanaan Sita Jaminan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. tanggal 23 Desember 1998 dalam perkara antara PT. Bank Merincorp melawan PT. Concord Benefit Enterprise, Tbk. dkk. yang termasuk Nyonya Nanny Karmadjaja, selaku Tergugat X dalam perkara tersebut ;

- Bahwa Para Penggugat bukan sebagai pihak dalam perkara No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel., dan yang memohon sita jaminan adalah Tergugat, sehingga dengan adanya sita jaminan tersebut Penggugat telah gagal untuk menjual tanah dan bangunan milik Para Penggugat tersebut (P-12) dan harus mengembalikan uang muka sebesar Rp. 4.000.000.000,- beserta dendanya Rp. 4.000.000.000,- kepada pembeli tanah tersebut sehingga Para Penggugat mengalami kerugian, oleh karenanya perbuatan Tergugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUH Perdata yaitu kerugian materiil sebesar Rp. 25.025.000.000,- (dua puluh lima milyar dua puluh lima juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah menyangkalnya yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa permohonan sita yang diajukan Tergugat dalam perkara No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. pada pokoknya memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan terhadap barang tetap milik Tergugat serta Turut Tergugat untuk memenuhi tuntutan Tergugat (Penggugat dalam perkara No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel) ;

- Bahwa



Bahwa sita jaminan tersebut diminta bantuan oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat, karena obyek sita jaminan berada di wilayah Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Barat, dan sebagian lagi berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Pengadilan Negeri Bogor dan atas permohonan bantuan dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, telah dikeluarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 16/1999 Del. Jo. No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. tertanggal 4 Maret 1999 dan telah dilaksanakan Sita Jaminannya berdasarkan Berita Acara tanggal 11 Maret 1999 ;

- Bahwa permohonan sita jaminan yang dimohonkan Tergugat telah memenuhi syarat pasal 227 ayat (1) HIR, oleh karena itu sita jaminan yang dimohonkan oleh Tergugat bukanlah Perbuatan Melawan Hukum ;
- Bahwa sampai saat ini belum ada putusan yang bersifat tetap yang menetapkan bahwa Penggugat sah menurut Hukum selaku pemilik barang yang tersita itu, seandainya benar barang yang disita itu milik Penggugat, maka Penggugat berhak mengajukan bantahan atas sita jaminan tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat, maka sesuai dengan pasal 163 HIR, menjadi kewajiban bagi Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-15, namun bukti P-8 tidak diajukan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya pihak Tergugat mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-3 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab jinawab Para Penggugat dan Tergugat dan dihubungkan dengan bukti surat masing-masing pihak Majelis Hakim berkesimpulan yang menjadi permasalahan pokok persengketaan antara Penggugat dan Tergugat adalah :



1. Apakah dengan adanya permohonan Tergugat mengajukan sita jaminan dalam perkara No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. atas tanah milik Para Penggugat yang mengakibatkan batalnya jual beli antara Penggugat dengan Sdr. Bustami Tjandra (P-7) yang merugikan Para Penggugat yaitu sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah), merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;
2. Apakah benar Tergugat menderita kerugian yaitu kerugian materiil sebesar Rp. 25.025.000.000,- (dua puluh lima milyar dua puluh lima juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis akan mempertimbangkan yaitu apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa sesuatu perbuatan dapat disebut perbuatan melawan hukum menurut Undang-Undang apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :

1. Bertentangan dengan kewajiban si pelaku yang ditentukan Undang-Undang ;
2. Melanggar hak subyektif orang lain ;
3. Melanggar kaidah tata susila ;
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain ;

Ad. 1. Suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum / melanggar hukum apabila perbuatan itu bertentangan dengan kewajiban menurut Undang-Undang. Dengan Undang-Undang dimaksudkan setiap ketentuan umum yang bersifat mengikat, yang di keluarkan oleh kekuasaan yang berwenang (Undang-Undang dalam aturan material ;

Menimbang, bahwa fakta hukum sebagaimana terurai diatas dapat dikemukakan sebagai berikut :



Bahwa perbuatan Tergugat memohon sita jaminan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara perdata No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. untuk menjamin agar gugatan tersebut tidak sia-sia jika Penggugat dalam perkara tersebut (yaitu Tergugat dalam perkara ini) menang (vide bukti T-1) ;

- Bahwa berdasarkan bukti P-9, P-10 (sama dengan bukti T-2, T-3) telah diletakkan sita jaminan terhadap sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Tomang Raya Indah Blok V, Nomor 4-5 RT.08/RW.06, Kelurahan Kota Bambu, Kecamatan Petamburan, Jakarta Barat milik Tergugat X dalam perkara No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. (Ny. Nanny Karmadjaja), pada tanggal 11 Maret 1999 ;

- a). Bahwa berdasarkan surat jual beli No. 1365/Grogol Petamburan/1996, surat jual beli No. 1366/Grogol Petamburan/1996, surat jual beli No. 1367/Grogol Petamburan/1996, surat jual beli No. 1368/Grogol Petamburan/1996, surat jual beli No. 1369/Grogol Petamburan/1996, dengan bukti P-1, P-2, P-3, P-4 dan P-5 tersebut yang semuanya merupakan tanah dan bangunan sesuai dengan P-6 yaitu dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Rumah No. 3 ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Rumah No. 6 ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Jl. Wuluh III ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Tembok bangunan rumah ;

Yang dibeli oleh Para Penggugat dari Ny. Nanny Karmadjaja pada tanggal 18 Desember 1966, sehingga berdasarkan surat-surat jual beli tersebut tanah dan bangunan adalah milik Para Penggugat ;

- b). Bahwa berdasarkan surat Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT H. Asmawel Amin, SH. tertanggal 22 Februari 1999 dimana tanah dan bangunan tersebut diatas dijual kepada Sdr. Bustami Tjandra seharga Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah), dimana berdasarkan pasal 3 pihak Sdr. Bustami Tjandra telah membayar sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) dan berdasarkan pasal 6 disebutkan

apabila



karena berdasarkan P-1, P-2, P-3, P-4 dan P-5, tanah yang telah dimintakan sita jaminan oleh Tergugat tersebut adalah milik Penggugat ; dengan kata lain dengan adanya penyitaan Tanah dan Bangunan milik Penggugat tersebut berarti Tergugat telah melanggar hak subyektif Penggugat-Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas, hak-hak Para Penggugat selaku pemilik barang yang telah diletakkan sita jaminan tersebut telah dilanggar, seharusnya mendapat perlindungan hukum dan Para Penggugat berkewajiban untuk mempertahankan barang miliknya tersebut dari gugatan pihak lain, dengan demikian dengan telah terbuktinya perbuatan Tergugat tersebut melakukan sita jaminan terhadap barang milik Para Penggugat tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum sesuai dengan kriteria kedua tersebut diatas ;

Ad. 3 dan Ad. 4 :

Menimbang, bahwa kaidah tata susila dimaksudkan adalah kaidah moral dimana tingkah laku yang bertentangan dengan moral yang hidup dan terpelihara dalam kehidupan masyarakat sebagai norma hukum adalah suatu perbuatan melawan hukum ; Demikian pula sikap dan perbuatan yang bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain dapat dikategorikan dengan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa dalam perkara No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. Tergugat telah mengajukan permohonan sita jamnan terhadap barang berupa sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Tomang Raya Indah Blok V, Nomor 4 RT. 011/06 Kelurahan Kota Bambu, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat yang mana sita jaminan tersebut telah dilaksanakan berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 16/1999 Del. Jo. No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. tanggal 4 Maret 1999 dan Berita Acara Sita Jaminan tertanggal 11 Maret 1999 (vide bukti P-9, P-10 = T-2, T-3) ;

Menimbang, bahwa barang yang telah diletakkan sita jaminan tersebut (P-9, P-10) adalah barang milik Para Penggugat (P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6) ;

4. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 309.000,- (tiga ratus sembilan ribu rupiah) ;
6. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selebihnya ;

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari : SENIN, tanggal 24 Maret 2003, oleh kami : BACHTIAR AMS, SH. sebagai Hakim Ketua Majelis, didampingi NY. NURHIZBAH, SH. dan DJ. Y. RUSMONO, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis tersebut pada hari : K A M I S, tanggal 3 April 2003 dengan dibantu oleh SUMARDIYANTA, SH. Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat-Penggugat , Kuasa Tergugat dan tanpa dihadiri oleh Kuasa Turut Tergugat ;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

BACHTIAR AMS, SH.

2. DJ. Y. RUSMONO, SH.

ANITERA PENGGANTI,

SUMARDIYANTA, SH.

Biaya-biaya :

Administrasi	Rp.	50.000,-
Meterai	Rp.	6.000,-
Redaksi	Rp.	3.000,-
Panggilan	Rp.	250.000,-
Jumlah	Rp.	309.000,-

apabila terjadi pembatalan atas kesalahan pihak penjual / pihak Para Penggugat maka Para Penggugat akan mengembalikan uang tersebut Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) ditambah ganti rugi sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) yang berjumlah Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) dan apabila pembatalan tersebut kesalahan pihak pembeli / Sdr. Bustami Tjandra maka uang Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) tersebut hilang ;

- c). Bahwa dalam perkara No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. dimana Tergugat/ PT. Merincorp sebagai Penggugat telah mengajukan permohonan sita jaminan atas tanah dan bangunan tersebut diatas yang notabene milik Para Penggugat, tertanggal 23 Desember 1998 kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (T-1) dan dengan pendelegasian kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat dilaksanakan tanggal 4 Maret 1999 (T-2) dengan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 11 Maret 1999 No. 16/1999 Del.Jo. No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. (T-3) dan berdasarkan surat-surat tersebut mengakibatkan batalnya jual beli antara Para Penggugat dengan Sdr. Bustami Tjandra (P-12), karena tanah dan bangunan tersebut dilaksanakan sita jaminan dan berdasarkan pasal 6 pengikatan jual beli Para Penggugat harus mengembalikan uang Sdr. Bustami Tjandra yang telah diterima Para Penggugat sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) ditambah dengan denda Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) jumlah seluruhnya sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) (vide bukti P-13) ;
- d). Bahwa berdasarkan bukti P-6, telah terjadi perubahan Nomor RT pada lokasi obyek sengketa yaitu RT. 011 menjadi RT. 008, Kelurahan Kota Bambu menjadi Kelurahan Kota Bambu Utara dan Kecamatan Grogol Petamburan menjadi Kecamatan Palmerah ;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan Tergugat dalam kesimpulannya pada point 3 yang menyatakan bahwa Pengikatan Jual Beli tersebut antara Penggugat dengan Sdr. Bustami Tjandra tertanggal 22 Pebruari 1999 dan di warmeking oleh Notaris Asmawati Mangku Alam Jaya tanggal 5 Juli 2000, yang berarti Akta tersebut baru ada tanggal 5 Juli 2000, sehingga Tergugat menolak Akta tersebut ada pada tanggal 23 Februari 1999 ;



Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-6, yang menuntut agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding maupun Kasasi, oleh karena permohonan Uit Voerbaar Bij Voorraad tersebut tidak memenuhi unsur yang disyaratkan dalam Pasal 180 HIR dan SEMA RI, maka petitum ke-6 ini harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat berada di pihak yang kalah maka biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini dibebankan kepada Tergugat ;

Mengingat pasal-pasal dari Undang-Undang dan ketentuan lainnya yang bersangkutan ;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang telah memohon untuk dilaksanakan sita jaminan terhadap harta Para Penggugat tanpa terlebih dahulu secara cermat meneliti data fisik maupun data yuridisnya adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar uang sebagai ganti kerugian kepada Para Penggugat sebesar Rp. 10.560.000.000,- (sepuluh milyar lima ratus enam puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Kerugian pembayaran denda yang telah diberikan Para Penggugat selaku Penjual kepada Pembeli atas pembatalan Jual Beli dihadapan PPAT yang disebabkan oleh Perbuatan Tergugat yang telah memohonkan sita jaminan terhadap harta Para Penggugat sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) ;
 - b. Kerugian tidak dapat menginvestasikan / menggunakan uang maka penjualan tanah sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) ;
Bunga selama 4 tahun = $4 \times 8 \% \times \text{Rp. } 8.000.000.000,- = \text{Rp. } 2.560.000.000,-$ (dua milyar lima ratus enam puluh juta rupiah) ;



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat telah memenuhi kriteria 3 dan 4 Perbuatan Melawan Hukum tersebut ;

Menimbang, bahwa disamping pertimbangan di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan perbuatan melawan Hukum sebagaimana yang diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata yang rumusannya adalah :

Setiap perbuatan melawan Hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, yang mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut ;

Menimbang, bahwa sebagai akibat perbuatan Tergugat yang mengajukan permohonan sita jaminan dalam perkara No. 333/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. (T-1, T-2, T-3 = P-9, P-10) atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat (P-1, P-2, P-3, P-4, P-5) maka jual beli antara Para Penggugat dengan Sdr. Bustami Tjandra (P-7) menjadi batal (P-12) sehingga Para Penggugat mengembalikan uang Sdr. Bustami Tjandra berupa pengembalian uang muka ditambah denda sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) (P-13) ; yang seharusnya apabila Tergugat sebelum mengajukan permohonan sita jaminan tersebut, melakukan penelitian secara fisik maupun yuridis atas tanah dan bangunan yang dimohon sita tersebut, sudah tentu kerugian yang akan diderita oleh Penggugat bisa dihindari ;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Tergugat tersebut seperti terurai diatas dimana telah memenuhi empat kriteria perbuatan melawan Hukum dan Pasal 1365 KUH Perdata, maka menurut Majelis Hakim, Para Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dengan demikian petitum kedua gugatan Para Penggugat dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dengan terbuktinya Perbuatan Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan kerugian yang diajukan Para Penggugat sebesar ganti rugi Rp. 25.025.000.000,- (dua puluh lima milyar dua puluh lima juta rupiah) (kerugian materiil) dan Immateriil Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) ;



Menimbang, bahwa terhadap ganti rugi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan atas kerugian yang benar-benar diderita oleh Para Penggugat secara nyata, sedangkan bunga yang diminta oleh Para Penggugat akan dikabulkan adalah bunga yang wajar untuk saat sekarang adalah 8 % / tahun ;

Menimbang, bahwa atas permohonan ganti rugi tersebut, Majelis Hakim memperhitungkan sebagai berikut :

1. Uang yang seharusnya menjadi milik Penggugat berupa uang muka sebesar Rp. 4.000.000.000,-
2. Uang denda / finalty Rp. 4.000.000.000,-
Jumlah kerugian Rp. 8.000.000.000,-
3. Bunga yang akan didapat sejak pembayaran yaitu 30 Maret 1999 (P-13) s/d sekarang selama 4 tahun = $4 \times 8\% \times \text{Rp. } 8.000.000.000,- = \text{Rp. } 2.560.000.000,-$
4. Jadi jumlah kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat = $\text{Rp. } 8.000.000.000,- + \text{Rp. } 2.560.000.000,- = \text{Rp. } 10.560.000.000,-$
(sepuluh milyar lima ratus enam puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa mengenai biaya-biaya pembatalan pengikatan jual beli sebesar Rp. 25.000.000,- dan kerugian biaya konsultasi sebagaimana digugat dalam petitum A.3 dan 4., karena tidak dapat dibuktikan di persidangan maka harus ditolak. Sedangkan terhadap petitum ke 3.A.1 dan ke 3.A.2. dapat Majelis kabulkan sebagian ;

Meriimbang, bahwa mengenai petitum B yaitu agar Tergugat membayar kerugian Immateriil, karena tuntutan tersebut tidak berdasar hukum, maka tuntutan tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa atas petitum ke-5, agar Turut Tergugat dihukum mematuhi putusan ini, oleh karena tanah dan bangunan tersebut dibeli oleh Para Penggugat berasal dari Turut Tergugat, maka petitum ke-5 tersebut harus dikabulkan ;

Menimbang, bahwa atas petitum ke-4, yang menuntut agar Tergugat dihukum membayar dwangsom, oleh karena Tergugat telah dihukum membayar ganti rugi tersebut di atas, maka dwangsom tersebut bertentangan dengan keadilan dan Undang-undang, sehingga harus ditolak ;



Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa keberatan dari Tergugat tersebut adalah hal yang mengada-ada saja, karena dasar pembuatan Pengikatan Jual Beli tersebut secara jelas dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu H. Asmawel Amien, SH. tertanggal 22 Februari 1999 yang berarti secara formil Pengikatan Jual Beli tersebut adalah syah (vide pasal 1338 KUH Perdata), sedangkan warmeking itu hanya merupakan lindakan pencatatan atas Pengikatan Jual Beli tersebut yang didaftarkan pada Notaris yang bersangkutan yang berarti Pengikatan Jual Beli tersebut telah terdaftar pada Notaris Asmawati Mangku Alam Jaya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat dengan adanya perbuatan Tergugat mengajukan Sita Jaminan sesuai dengan bukti T-1, T-2, T-3 atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat yang mengakibatkan Para Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) sesuai dengan P-7 (vide pasal 6 nya) atas batalnya jual beli tanah dan bangunan tersebut di atas antara Para Penggugat dengan Sdr. Bustami Tjandra sedangkan seperti diketahui berdasarkan P-1, P-2, P-3, P-4, P-5 tanah dan bangunan tersebut adalah milik Para Penggugat, sehingga jelas perbuatan Tergugat adalah sesuai dengan kriteria pertama mengenai Perbuatan yang melawan Hukum ;

Ad. 2. Melanggar Hak Subyektif orang lain

Menimbang, bahwa berbeda halnya dengan kriteria pertama yang melihat masalah perbuatan melawan hukum dari posisi Tergugat, maka kriteria kedua ini melihatnya dari posisi Penggugat. Suatu perbuatan melanggar hukum / melawan hukum, apabila terjadi pelanggaran terhadap hak subyektif seseorang/Penggugat ;

- Bahwa dari fakta-fakta yang telah terurai diatas memang terbukti benar bahwa atas permintaan Tergugat dalam perkara No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. untuk menyita tanah dan bangunan milik Penggugat sehingga barang milik Para Penggugat tersebut telah diletakkan sita jaminan (T-1, T-2, T-3) ;
- Bahwa peletakan sita jaminan terhadap barang milik Penggugat oleh Tergugat/ atau atas permintaan Tergugat dalam perkara No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. tersebut telah melanggar hak subyektif orang lain yaitu Para Penggugat,



diletakkan Sita Jaminan oleh Suwarno, Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Barat, dan telah pula dilaksanakan dengan saksi-saksi, Sdr. Suherman dan Sdr. Kodrat kedu-duanya adalah Pegawai Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sehubungan dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 16/1999.Del.Jo. No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel., tanggal 4 Maret 1999 (Bukti P-9), sebagaimana ternyata dalam Berita Acara Sita Jaminan No. 16/1999 Del. Jo. No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel., tanggal 11 Maret 1999 (Bukti P-10). Peletakan Sita Jaminan tersebut merupakan pelaksanaan dari Penetapan Sita Jaminan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 23 Desember 1998, No. 366/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. (Bukti P-11) dalam perkara antara :

PT. Bank Merincorp (d/h Merchant Investment (d/h. Merchant Investment Corporation) berkedudukan di Jakarta berkantor di lantai 27, Plaza Exim Jalan Jenderal Gatot Subroto Kavling 36-38, Jakarta selaku Penggugat ;

MELAWAN

1. PT. Concord Benefit Enterprise, Tbk. berkantor di Jalan Cideng Barat No. 79, Jakarta Pusat, sebagai Tergugat I ;
2. PT. Kushendy, dalam kedudukan sebagai penjamin (avalist), berkantor di Cideng Barat No. 79, Jakarta Pusat, sebagai Tergugat II ;
3. PT. Winner Garments Manufacturing Corporation, dalam kedudukan sebagai penjamin (avalist), berkedudukan di Jakarta beralamat di Jalan Cideng Barat No. 79, Jakarta Pusat, sebagai Tergugat III ;
4. Tuan Kusno Darmawan, baik selaku pribadi, penjamin (avalist), maupun selaku Komisaris PT. Concord Benefit Enterprise, Tbk. beralamat di Jalan Neglasari II, No. 13 RT/RW. 01/03, Kelurahan Ciparigi, Bogor Jawa Barat, selaku Tergugat IV ;
5. Tuan Firdaus, baik selaku pribadi, penjamin (avalist), maupun selaku Direktur Utama PT. Concord Benefit Enterprise, Tbk. beralamat di Jalan Bungur Besar I No. 1, Jakarta Pusat, selaku Tergugat V ;
6. Tuan Hendro Dharmawan, baik selaku pribadi, penjamin (avalist), maupun selaku Direktur Utama PT. Winner Garment Manufacturing Corporation, beralamat di Jalan Neglasari II, No. 13 RT/RW. 01/03, Kelurahan Ciparigi, Bogor Jawa Barat, selaku Tergugat VI ;

7. Tuan



jual beli antara keduanya menjadi sah secara hukum, dengan syarat tanah dan bangunan tersebut bebas dari perkara apapun termasuk bebas dari penyitaan oleh Pengadilan ;

3. Bahwa harga yang disepakati antara Para Penggugat selaku Penjual dengan Sdr. Bustami Tjandra, selaku Pembeli, adalah sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah), dan dalam pengikatan jual beli tersebut Para Penggugat selaku Penjual telah pula menerima pembayaran uang muka sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) dari Sdr. Bustami Tjandra selaku Pemberi atau 20 % dari harga yang disepakati sebagaimana ternyata dalam kuitansi pembayaran tertanggal 22 Februari 1999 (Bukti P-8) ;
4. Bahwa dalam pengikatan Jual Beli tanggal 22 Februari 1999 itu pula antara Para Penggugat dengan pihak Pembeli, Sdr. Bustami Tjandra, telah berjanji dan bersepakat apabila syarat-syarat Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam Pengikatan Jual Beli tanggal 22 Februari 1999 tidak dapat dipenuhi maka Pengikatan Jual Beli tanggal 22 Februari 1999 menjadi batal dan pihak yang menyebabkan batalnya Jual Beli tersebut bertanggung jawab atas batalnya Jual Beli tersebut dengan ketentuan :
 - a. Apabila pihak Penjual yang tidak dapat memenuhi syarat Pengikatan Jual Beli, maka Penjual akan mengembalikan uang muka yang sebesar 20 % yaitu sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) kepada Pembeli dan dibebankan membayar denda kepada Pembeli sebesar sama dengan uang muka yang telah diterimanya, yaitu sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah), sehingga keseluruhannya menjadi sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) ;
 - b. Apabila pihak Pembeli yang tidak dapat memenuhi syarat dalam Pengikatan Jual Beli tertanggal 22 Februari 1999, maka uang muka yang sebesar 20 % yaitu Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) menjadi hak mutlak Penjual ;
5. Bahwa selanjutnya pada tanggal 11 Maret 1999, secara tiba-tiba dan mengejutkan tanah dan bangunan milik Para Penggugat yang terletak di Taman Tomang Raya Indah Blok V, Nomor 4-5, Rukun Tetangga 011, Rukun Warga 06, Kelurahan Kota Bambu. Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat telah

diletakkan



NY. NANNY KARMADJAJA, dahulu beralamat di Jakarta, Komplek Taman Tomang Raya Indah Blok V No. 4-5 RT. 011, RW. 006, Jakarta, sekarang tidak diketahui lagi dimana berada, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara ;

Telah mendengar keterangan pihak-pihak yang berperkara ;

Setelah memperhatikan bukti-bukti di persidangan ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 17 Oktober 2002 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 17 Oktober 2002 dibawah register Nomor : 580/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 18 Desember 1996, Para Penggugat membeli sebuah tanah dan bangunan yang terletak di Taman Tomang Raya Indah Blok V, No. 4-5, Rukun Tetangga 011, Rukun Warga 06, Kelurahan Kota Bambu, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, dari seorang yang bernama Nanny karmadjaja in cassu dari Turut Tergugat, sebagaimana ternyata dalam :

- Akta Jual Beli Nomor 1365/Grogol Petamburan/1996, (Bukti P-1) ;
- Akta Jual Beli Nomor 1366/Grogol Petamburan/1996, (Bukti P-2) ;
- Akta Jual Beli Nomor 1367/Grogol Petamburan/1996, (Bukti P-3) ;
- Akta Jual Beli Nomor 1368/Grogol Petamburan/1996, dan (Bukti P-4) ;
- Akta Jual Beli Nomor 1369/Palmerah/1996, (Bukti P-5) ;

Yang kelimanya dibuat oleh Asmawel Amin, Sarjana Hukum, Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta :

Tanah



Tanah dan bangunan yang dibeli Para Penggugat tersebut adalah berada dalam satu bangunan gedung dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Rumah No. 3 ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Rumah No. 6 ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Jl. Wuluh III ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Tembok bangunan rumah tersebut ;

Sesuai keterangan dari Pejabat Ketua RT. 008 dan Ketua RW. 06 Kelurahan Kota Bambu Utara, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, tertanggal 14 Oktober 2002, tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Taman Tomang Raya Indah Blok V, Nomor 4, adalah sama dengan tanah dan bangunan yang terletak di Taman Tomang Raya Indah Blok V Nomor 4-5, serta mengalami perubahan nomor RT menjadi nomor 008, dan perubahan Kelurahan serta Kecamatan menjadi Kelurahan Kota Bambu Utara dan Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat (Bukti P-6) ;

Data yang berubah	Lama	Baru
RT	011	008
Kelurahan	Kota Bambu	Kota Bambu Utara
Kecamatan	Grogol Petamburan	Palmerah
Wilayah	Jakarta Barat	Jakarta Barat (tidak berubah)

2. Bahwa setelah beberapa tahun membeli tanah dan bangunan rumah tersebut, Para Penggugat bermaksud untuk menjual tanah dan bangunan yang terletak di Taman Tomang Raya Indah Blok V, Nomor 4-5, Rukun Tetangga 011, Rukun Warga 06, Kelurahan Kota Bambu, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat tersebut. Untuk keperluan mana, Para Penggugat lebih dahulu mengadakan Pengikatan Jual Beli dengan seorang yang bernama Sdr. Bustami Tjandra, selaku Pembeli, pada tanggal 23 Pebruari 1999. Pengikatan Jual Beli tersebut telah di warmarking oleh Notaris sebagaimana ternyata dalam Akta Pengikatan Jual Beli (bukti P-7). Dalam Pengikatan Jual Beli tersebut antara Para Penggugat selaku Penjual dengan Sdr. Bustami Tjandra, selaku Pembeli, telah saling bersepakat dan saling berjanji untuk menindak lanjuti Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris dengan mengadakan Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat pada tanggal 23 Maret 1999, agar

jual



P U T U S A N
No. 580/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel.

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut di bawah ini dalam perkara antara :

1. NY. SRI PINIWATI BENUI, beralamat di Taman Tomang Raya Indah Blok V No. 4 RT. 011, RW. 06, Kelurahan Kota Bambu, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat ;
2. TANSRI SINGADJU BENUI, beralamat di Jalan Cideng Timur No. 1.A. Jakarta Timur ;

Keduanya diwakili oleh kuasanya SH. MENANTI PANJAITAN, SH. dan BENEMAY. SH.MH., Para Pengacara dan Penasehat Hukum pada WIRA YUSTITIA LAW OFFICE, berkantor di Jalan Cideng Timur No. 1-A, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 September 2002, selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT** ;

M E L A W A N :

1. PT. BANK MERINCORP (d/h. MERCHANT INVESMENT CORPORATION), berkedudukan di Jakarta, beralamat di Lantai 27 Plaza Mandiri, Jalan Jenderal Gatot Subroto, Kavling 36-38 Jakarta 12190, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya HARWANTO, SH., VERA LESTARI, SH. dan BANGUN RAHARDJO, SH. karyawan PT. Bank Merincorp, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Januari 2003, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

2. NY. NANNY

- yang saya, Notaris kenal sebagai saksi-saksi. ----
- Segera setelah akta ini dibacakan oleh saya, -----
Notaris kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka
akta ini ditanda-tangani oleh para penghadap, -----
saksi-saksi dan saya, Notaris. -----
- Dilangsungkan dengan



- Penghadap yang terakhir ini telah dikenal oleh saya, Notaris. -----

- Penghadap yang terakhir ini dalam kedudukannya seperti tersebut, karenanya untuk dan atas nama BANK menerangkan dengan ini bahwa telah mengetahui dan memahami isi akta ini, karenanya dengan ini pula menerima Personal Guarantee (Jaminan Pribadi) yang diberikan oleh penghadap tersebut. -----

- Selanjutnya para penghadap menerangkan, mengenai akta ini dengan segala akibat serta pelaksanaannya para penghadap memilih tempat tinggal yang umum dan tidak berubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri

- Para penghadap menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para pihak sesuai tanda pengenal yang disampaikan kepada saya, Notaris dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para pihak juga menyatakan telah mengerti dan memahami akta ini. -----

-----**DEMIKIANLAH AKTA INI**-----

- Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Jakarta, pada hari dan tanggal tersebut pada bagian awal akta ini dengan dihadiri oleh :-----

- Sebaliknya bilamana hutang DEBITUR telah lunas ---
seluruhnya, sehingga DEBITUR tidak mempunyai suatu -
kewajiban apapun lagi terhadap BANK, maka -----
pengikatan sebagai JAMINAN ini batal dengan -----
sendirinya. -----

- Kemudian turut menghadap dihadapan saya, Notaris,
dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan ----
telah dikenal oleh saya, Notaris, yang akan -----
disebutkan dalam akhir akta ini: -----

-- Tuan

-menurut keterangannya dalam hal ini bertindak --
dalam jabatannya tersebut diatas, demikian sah --
mewakili Direksi dari dan oleh karena itu untuk --
dan atas nama Perusahaan Perseroan Terbatas ----
PT. BANK

berkedudukan dan berkantor pusat di
yang anggaran dasarnya telah diumumkan dan dimuat
dalam :-----

-Untuk selanjutnya disebut "Perjanjian". -----

-Berdasarkan keterangan-keterangan tersebut, maka --
untuk menambah kepastian dan menjamin ketertiban --
pembayaran lunas hutang DEBITUR kepada BANK -----
berdasarkan Perjanjian tersebut dan ongkos-ongkos --
lainnya yang karena apapun juga terhutang dan wajib
dibayar oleh DEBITUR kepada BANK, maka penghadap---
tersebut menerangkan dengan ini mengikat diri -----
dengan segala harta kekayaan serta bertanggung -----
jawab sepenuhnya untuk membayar kembali hutang dan --
ongkos-ongkos lainnya sehubungan dengan hutang -----
dimaksud yang terjadi berdasarkan Perjanjian -----
tersebut dan dengan ini mengikat diri sebagai -----
PENJAMIN atas hutang DEBITUR kepada BANK dengan -----
melepaskan segala hak yang diberikan oleh Undang-
Undang kepada seorang penjamin teristimewa :-----

a. Hak untuk meminta agar kewajiban tersebut -----
dipecahbagikan dengan penjamin lainnya, jikalau --
ada;-----

b. Hak-hak lain serta exeption (tangkisan-----
tangkisan) yang tercantum dalam pasal 1830, -----
1847, 1848 dan 1849 dari Kitab Undang-Undang -----
Hukum Perdata; -----

- Selanjutnya PENJAMIN menyatakan dalam akta ini ---
bahwa pengikatan ini tidak akan ditarik oleh -----
PENJAMIN dan tidak akan berakhir selama DEBITUR -----
masih mempunyai hutang kepada BANK. -----

- Para penghadap telah saya, Notaris kenal. -----
- Penghadap
tersebut terlebih dahulu menerangkan : -----
- Bahwa perseroan terbatas PT.
berkedudukan di

- Untuk selanjutnya disebut juga "DEBITUR", -----
telah mendapat fasilitas dari perseroan terbatas ---
PT. BANK
berkedudukan di
melalui Kantor Cabang
(untuk selanjutnya disebut BANK), yaitu berupa ----
Fasilitas
untuk jumlah dan dengan syarat syarat yang telah ---
ditetapkan dalam akta Perjanjian
tertanggal

Nomor :

akta Nomor :

yang dibuat dihadapan saya, Notaris, dengan limit --
Fasilitas sebesar Rp.

PERSONAL GUARANTEE

(JAMINAN PRIBADI)

Nomor : = =

- Pada hari ini,

- Pukul

Waktu Indonesia Barat.-----

- Berhadapan dengan saya,

Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dengan dihadiri
oleh saksi-saksi yang telah dikenal oleh saya, ----
Notaris dan yang akan disebutkan pada bagian akhir
akta ini :-----

--

- menurut keterangannya untuk melakukan -----
tindakan hukum dalam akta ini telah memperoleh
persetujuan dari isterinya, yang turut hadir --
dan menandatangani minuta akta ini, yaitu : ---

-- Nyonya

WAARMERKING Nomor : 01/W/VII/2000.

Telah dicatat dalam buku daftar yang di sediakan untuk keperluan tersebut, oleh
Saya, Asmawati Asnawi Mangku Alam Jaya, Sarjana Hukum Notaris di Bekasi
pada tanggal lima Juli dua ribu (05-07-2000).

Bekasi. 05 Juli 2000.



(Asmawati Asnawi Mangku Alam Jaya, SH)

