

ANALISIS TERHADAP PEMBERIAN JAMINAN REKENING BANK  
(*BANK ACCOUNT*) (STUDI KASUS: PT X, TBK DENGAN Z  
LIMITED)

TESIS

SEPTIANI FITRIAN  
0706177822



UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JUNI 2009



**ANALISIS TERHADAP PEMBERIAN JAMINAN REKENING  
BANK (*BANK ACCOUNT*) (STUDI KASUS: PT X, TBK DENGAN  
Z LIMITED)**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan**



**SEPTIANI FITRIAN  
0706177822**

**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2009**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISIONALITAS

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

Nama : Septiani Fitriani

NPM : 0706177822

Tanda Tangan : 

Tanggal : 3 Juli 2009




## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh

Nama : Septiani Fitriani  
NPM : 0706177822  
Program Studi : Kenotariatan  
Judul Tesis : Analisis Terhadap Pemberian Jaminan Rekening Bank (*Bank Account*) (Studi Kasus: PT X, Tbk dengan Z Limited)

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

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Aad Rusyad Nurdin, S.H., M.Kn. (  )  
Penguji : Dr. Yunus Husein, S.H., LL.M (  )  
Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H (  )

Ditetapkan di : Fakultas Hukum Universitas Indonesia  
Tanggal : 3 Juli 2009

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT, karena atas berkat dan rahmatnya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih pada:

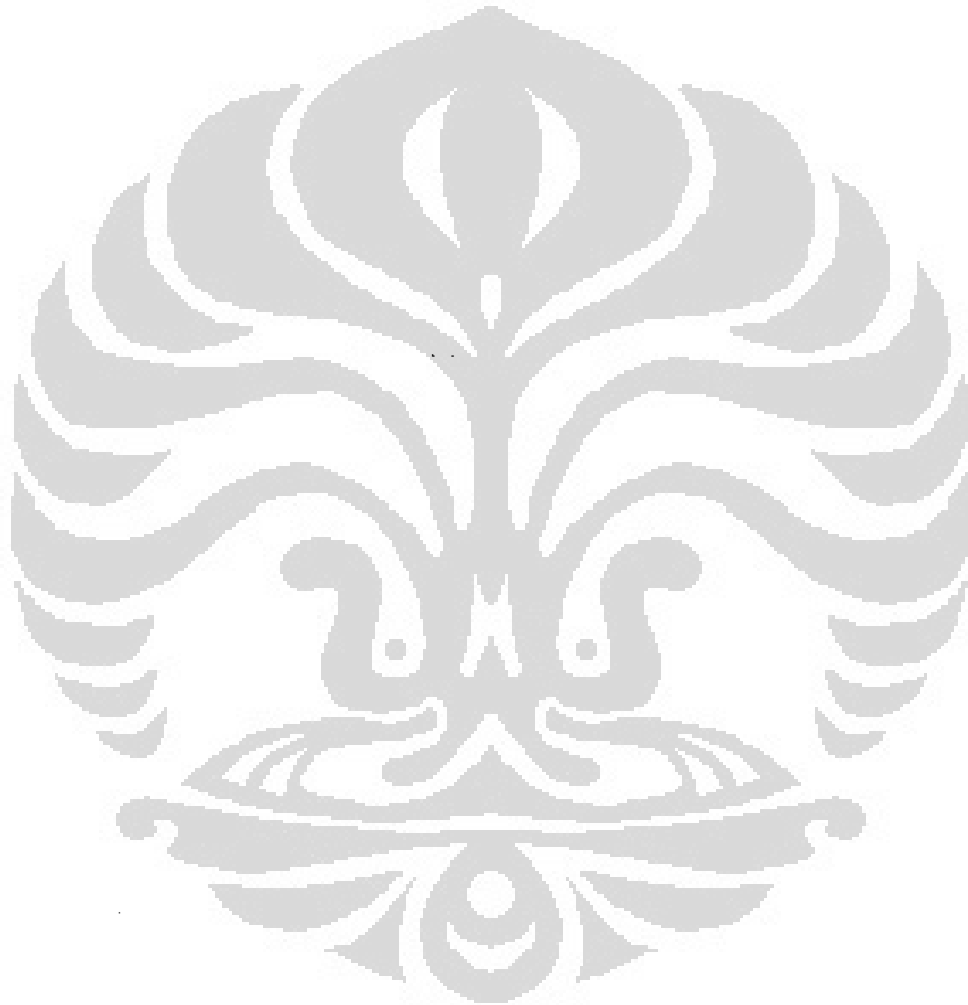
1. Bapak Prof. Dr. Safri Nugraha, S.H., LL.M., Ph.D selaku Dekan Fakultas Hukum Indonesia beserta jajarannya.
2. Bapak Aad Rusyad Nurdin, S.H., M.Kn., selaku pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
3. Para Penguji, Bapak Dr. Yunus Husein S.H., LL.M dan Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H atas waktu nya untuk menguji penulis dalam sidang tesisnya.
2. Ayah Agus Jaya Putra yang telah memberikan dukungannya kepada penulis dan mendengar keluh kesah penulis serta anak tercinta penulis, Azzaydan Pasha Athya Mashka, yang telah menceritakan hari-hari penulis.
3. Keluarga besar penulis, Mama Aswilda dan Papa Reflim Salim, Mama Sofiati, yang sangat mendukung penulis dalam menjalani kuliah dan penulisan tesis ini, kakak penulis Yatri Hapsari, Bima Dharmaputera, Nurhafia, adek penulis, Muhammad Hanif, dan keponakan penulis, Kaka Savero Dafa Bimaputera. Terima kasih yang tak terhingga untuk kalian semua.
4. Keluarga besar Ery Yunasri & Partners, bapak Ery Yunasri S.H., LL.M., terima kasih banyak atas kesediaannya memperbolehkan penulis bekerja sekaligus kuliah, abang Indra Purnamawanta Ginting dan abang Santo M. Arianto atas seluruh dukungan dan pertanyaan terkait dengan penulisan tesis ini, Qori M. Hibban yang selalu direpotkan dengan keluh kesah penulis, Kanya Candrika Katrini, teman senasib bekerja sambil kuliah, kita bisa kan!, Metna Lukmaniar Hakim dan Cintami Widya Wulansari, the dynamic duo, Karmelita Mirandilla, mba dilaaa makasih banyak yaa, Rifo Islamoriza, Annisa Dita Mulasari, Irfano Adonis, mba Ade Permindiasari, Intan Kesumahdewi, mba Amanda Safira, bang Hafiz, bang Esa, Bang Imed, pak Warkadi, mas Satur, mas Maman, pak Sanusi, pak Ibek. Tanpa dukungan kalian semua, tesis ini tidak akan bisa diselesaikan oleh penulis.
5. Sahabat-sahabat penulis, Riyana Tiyas Restika dan Nyak Muning Indaraini. Kalian yang terbaik.
6. Teman-teman dekat penulis, Dinda Annisa Nur Asri, Lona Degesya, Indri Dwi Utami, Widya Sari, Asmarora Elmasri, dan teman-teman lain yang tidak dapat disebutkan namanya. Walaupun kita sudah jarang ketemu, penulis tidak akan pernah bisa melupakan kalian.
7. Teman-teman notariat, Emmyra Fauzia, Purry Wulandari, Paramitha Sapardan, dan teman-teman satu bimbingan dengan penulis, dhini, alioia,

adhi, mba susi, tata, mas adi, dan teman-teman lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu dalam ucapan terima kasih ini.

8. Staff Sekretariat Notariat FHUI, Mas Bowo, Bu Ain, dan lain-lain atas bantuannya kepada penulis selama masa perkuliahan.

Depok, 3 Juli 2009

Penulis



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

---

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

Nama : Septiani Fitriani  
NPM : 0706177822  
Program Studi : Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Janis Karya : Tesis

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

Analisis Terhadap Pemberian Jaminan Rekening Bank (*Bank Account*) (Studi Kasus: PT X, Tbk dengan Z Limited)

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif 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: 3 Juli 2009

Yang menyatakan



(Septiani Fitriani)

## ABSTRAK

Nama : Septiani Fitriani  
Program Studi : Kenotariatan  
Judul : Analisis Terhadap Pemberian Jaminan Rekening Bank (*Bank Account*) (Studi Kasus: PT X, Tbk dengan Z Limited)

Tesis ini membahas mengenai pemberian jaminan rekening bank (*bank account*) yang diberikan oleh pemberi gadai kepada penerima gadai dan apabila debitur wanprestasi, dijelaskan pula mengenai ketentuan pelaksanaan lelang eksekusi terhadap jaminan gadai rekening bank (*bank account*). Pokok permasalahan dalam tesis ini adalah bagaimana proses pemberian jaminan gadai rekening bank (*bank account*) yang diberikan oleh pemberi gadai kepada penerima gadai dan bagaimana ketentuan pelaksanaan lelang eksekusi terhadap jaminan gadai rekening bank (*bank account*). Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan metode kepustakaan. Kesimpulan dari tesis ini adalah PT X, Tbk dengan Z Limited telah membuat perjanjian gadai rekening bank yang mengikuti perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit. Rekening bank yang dimiliki PT X, Tbk berada di bawah penguasaan Z Limited sehingga timbulnya gadai telah terpenuhi. Dalam hal ini yang digadaikan adalah rekening penampungan (*escrow account*). PT X, Tbk wanprestasi terhadap perjanjian kredit sehingga Z Limited berhak untuk melakukan eksekusi terhadap jaminan yang diberikan oleh PT X, Tbk. Dalam perjanjian gadai, diatur bahwa apabila PT X, Tbk wanprestasi, maka PT X, Tbk tersebut wajib untuk memberitahukan secara tertulis kepada bank dimana rekening bank atas nama PT X, Tbk berada bahwa seluruh pembayaran oleh bank tersebut wajib diberikan kepada Z Limited. Apabila pembayaran oleh bank tersebut diberikan kepada PT X, Tbk maka pembayaran tersebut tidak sah dan bank tidak akan dilepaskan dari kewajiban pembayaran tersebut. Namun, apabila tidak diperjanjikan, maka penerima gadai memiliki hak untuk menjual barang gadai di muka umum (pelelangan). Pada dasarnya, ketentuan pelaksanaan lelang eksekusi gadai rekening bank sama saja dengan ketentuan pelaksanaan lelang pada benda bergerak.

Kata kunci:  
Jaminan, Lelang Eksekusi, Rekening Bank.



## ABSTRACT

Name : Septiani Fitriani  
Study Program: Notary  
Title : Analysis of Granting of Pledge of Bank Accounts (Case Study:  
PT X, Tbk with Z Limited)

This thesis concerning the granting of pledge of bank accounts which is given by pledgor to pledgee and in the event the debtor breach (event of default) the agreement, also explained the provisions of the implementation of auction of execution through pledge of bank accounts. The subject matters of this thesis are how the process of granting of pledge of bank accounts and how the provision of the implementation of auction of execution through pledge of bank accounts. The method of this thesis is legal normative with literature method. The conclusion of this thesis are PT X, Tbk with Z Limited has entered the agreement of pledge of bank accounts and follows the master agreement, which is the facility agreement. Also the bank accounts which is owned by PT X, Tbk under the possession of Z Limited in such a way that the pledge has been incurred. In this matter the form of bank account is escrow account. PT X, Tbk breached the facility agreement and Z Limited has the right to execute the guarantee which given by PT X, Tbk. In the pledge of bank accounts agreement, it is stated that in the event PT X, Tbk breach such agreement, PT X, Tbk is obliged to notify in writing to bank where the bank accounts under the name of PT X, Tbk located that all the payments by such bank must be made to Z Limited. In the manner that such payment made by the bank concerned to PT X, Tbk will be invalid and will not discharge the bank concerned of its payment obligation. However, if it is not agreed by the parties, pledge has the right to sell the pledged object by auction. Basically, the implementations of auction's execution of bank accounts apply equally to the implementation of auction's execution of movable asset.

Key words:  
Pledge, Auction of Execution, Bank Accounts.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISIONALITAS.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
ABSTRAK .....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
<b>I I. PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
I.1. Latar Belakang Permasalahan .....	1
I.2. Pokok Permasalahan .....	4
I.3. Tujuan Penelitian .....	5
I.4. Metode Penelitian .....	5
I.5. Sistematika Penulisan .....	6
<b>II. TINJAUAN TEORITIS GADAI DALAM JAMINAN KEBENDAAN DAN KETENTUAN PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI TERHADAP JAMINAN GADAI REKENING BANK SERTA ANALISA KASUS.....</b>	<b>8</b>
II.1. Tinjauan Teoritis dalam Jaminan Kebendaan.....	8
II.1.1. Pengertian Jaminan.....	8
II.1.2. Jenis-jenis Jaminan Khusus.....	12
II.1.3. Pengertian Gadai.....	17
II.1.4. Timbulnya Hak Gadai.....	20
II.1.5. Subjek Hukum Gadai.....	22
II.1.6. Objek Gadai.....	26
II.1.7. Sifat dan Ciri-ciri Gadai.....	27
II.1.8. Cara Mengadakan Gadai.....	29
II.1.9. Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	32
II.1.10Hapusnya Gadai.....	45
II.1.11Larangan untuk Menjanjikan Klausul Milik Beding dalam Perjanjian Gadai.....	47
<b>II.2 Tinjauan Teoritis Ketentuan Pelaksanaan     Lelang Eksekusi Terhadap Pemberian Jaminan     Gadai Atas Wanprestasi Terhadap Perjanjian Kredit.....</b>	<b>48</b>
II.2.1. Timbulnya Hak Penerima Gadai Melakukan Eksekusi.....	48
II.2.2. Tata Cara Eksekusi.....	49
<b>II.3. Analisa Kasus.....</b>	<b>64</b>
III.3.1 Analisa kasus terhadap pemberian jaminan gadai rekening bank ( <i>bank account</i> ).....	66
III.3.2 Analisa kasus terhadap ketentuan proses pelaksanaan lelang eksekusi.....	73
<b>III. PENUTUP</b> .....	<b>79</b>
III.1. Kesimpulan .....	79
III.2. Saran .....	80

## **DAFTAR REFERENSI**

### **LAMPIRAN**

LAMPIRAN 1 – Deed of Pledge of Bank Accounts tertanggal 25 Juli 2007

LAMPIRAN 2 – Amendment of Facility Agreement tertanggal 7 Juni 2008

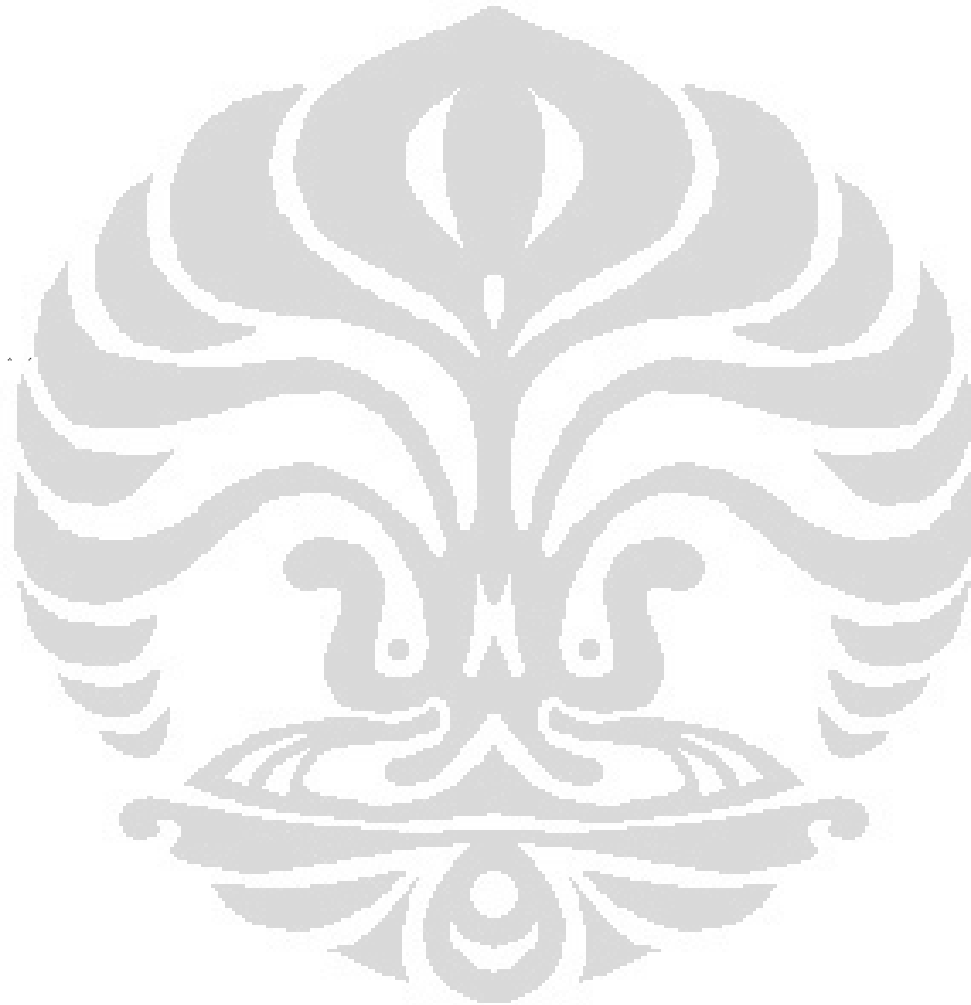
LAMPIRAN 3 – Notice of Assignment

LAMPIRAN 4 – Daftar Pertanyaan 1

LAMPIRAN 5 – Daftar Pertanyaan 2

LAMPIRAN 6 – Daftar Pertanyaan 3

LAMPIRAN 7 – Surat Keterangan



## BAB I PENDAHULUAN

### L1 Latang Belakang Permasalahan

Pemberian kredit atau penyediaan dana oleh pihak perbankan merupakan unsur yang terbesar dari aktiva bank, yang juga sebagai aset utama sekaligus menentukan maju mundurnya perbankan yang bersangkutan dalam menjalankan usahanya menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat. Dalam kenyataannya, kredit yang diberikan oleh pihak perbankan tersebut, sebagian tidak dapat dikembalikan secara utuh oleh nasabah debiturnya, yang membawa risiko usaha bagi pihak perbankan yang bersangkutan, akhirnya menimbulkan kredit-kredit macet.<sup>1</sup> Oleh karena itu, bank dalam memberikan kredit harus melakukannya berdasarkan analisis perbankan kredit yang memadai, agar kredit yang diberikan oleh bank itu adalah kredit yang tidak mudah menjadi kredit macet. Pada umumnya, dalam rangka mengamankan pemberian kreditnya, bank menuntut nasabah debitur untuk memberikan jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan tersebut pada hakikatnya berfungsi untuk menjamin kepastian akan pelunasan utang debitur bila debitur cidera janji atau dinyatakan pailit. Dengan adanya jaminan pemberian kredit tersebut, akan memberikan jaminan perlindungan, baik bagi kepastian hukum kreditur bahwa kreditnya akan tetap kembali walaupun mungkin nasabah debiturnya cidera janji, yakni dengan cara mengeksekusi benda yang menjadi objek jaminan kredit bank yang bersangkutan.<sup>2</sup> Selain itu, bank dituntut untuk dapat membuat suatu hubungan baik dengan nasabah debiturnya. Apabila nasabah debiturnya dinyatakan cidera janji, bank dapat mengeksekusi objek benda yang menjadi jaminan yang telah diberikan nasabah debitur berdasarkan hubungan hukum yang telah dibuat sebelumnya. Dengan demikian, jaminan kebendaan dalam pemberian kredit ini menjadi sarana yang ampuh untuk mengamankan pemberian kredit. Untuk itulah diadakan lembaga dan ketentuan hukum jaminan. Terhadap benda bergerak, lembaga jaminan yang ada dalam pemberian kredit di Indonesia adalah gadai dan fidusia. Namun, apabila yang

---

<sup>1</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal. ix.

<sup>2</sup> *Ibid*, hal. x.

dijaminkan adalah rekening bank dalam hal ini rekening penampungan (*escrow account*) maka lembaga jaminan yang dapat digunakan adalah gadai. Hal ini dikarenakan rekening penampungan tidak dapat didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia.

Dewasa ini lembaga gadai masih berjalan, terutama pada lembaga pegadaian dalam perjanjian kredit perbankan. Lembaga gadai tidak begitu populer, sudah jarang ditemukan bagi benda berwujud. Akan tetapi, penggunaan gadai bagi benda-benda tidak berwujud seperti surat-surat berharga dan saham-saham mulai banyak ditemukan pada beberapa bank. Berdasarkan definisi dari gadai yang diatur dalam ketentuan Pasal 1150 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka gadai pada dasarnya adalah suatu hak jaminan kebendaan atas benda bergerak tertentu milik debitur atau seseorang lain dan bertujuan tidak untuk memberi kenikmatan atas benda tersebut melainkan untuk memberi jaminan bagi pelunasan hutang orang yang memberikan jaminan tersebut.

Dengan demikian benda-benda itu khusus disediakan bagi pelunasan hutang si debitur atau pemilik benda. Bahkan gadai memberi hak untuk didahulukan dalam pelunasan hutang bagi kreditur tertentu setelah terlebih dahulu didahulukan dari biaya untuk lelang dan biaya menyelamatkan barang-barang gadai yang diambil dari hasil penjualan melalui pelelangan umum atas barang-barang yang digadaikan, serta memberi wewenang bagi si kreditur untuk menjual sendiri benda-benda yang dijaminkan.

Pada dasarnya semua kebendaan bergerak yang berwujud dapat dijadikan sebagai jaminan pinjaman atau kredit gadai pada lembaga pegadaian. Kredit gadai adalah pemberian pinjaman (kredit) dalam jangka waktu tertentu kepada nasabah atas dasar hukum gadai dan persyaratan tertentu yang telah ditetapkan oleh perusahaan pegadaian. Lembaga jaminan gadai ini masih banyak dipergunakan di dalam praktik, hal ini dikarenakan kedudukan pemegang gadai lebih kuat dibandingkan dengan pemegang fidusia, hal ini dikarenakan benda jaminan berada dalam penguasaan kreditur. Dalam hal ini, kreditur terhindar dari itikad tidak baik (*te kwader trouw*) pemberi gadai, sebab dalam gadai, benda jaminan sama sekali tidak boleh berada dalam penguasaan pemberi gadai. Ini merupakan syarat mutlak terjadinya hak gadai. Apabila barang gadai tersebut tetap berada

Universitas Indonesia

dalam penguasaan debitur (pemberi gadai) ataupun karena kemauan kreditur (pemegang gadai) diserahkan penguasaannya kepada debitur (pemberi gadai), maka hak gadai masih belum terjadi, walaupun sudah ada perjanjian gadainya. Perjanjian gadainya masih belum menimbulkan hak gadai, bilamana barang gadai tetap berada dalam penguasaan debitur (pemberi gadai) atau barang gadai masih belum diserahkan dalam penguasaan kreditur (pemegang gadai). Dengan kata lain, hak gadainya menjadi tidak sah. Ancaman ketidaksahan hak gadai dapat dijumpai dalam ketentuan Pasal 1152 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Gadai dilaksanakan terhadap benda-benda bergerak, baik bertubuh maupun tidak bertubuh. Pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan gadai berkembang sesuai dengan perkembangan peruntukan kredit itu sendiri, yang salah satunya gadai dapat dilakukan dalam bentuk rekening bank.

Eksekusi atas gadai rekening bank dilakukan apabila hasil eksekusi atas jaminan pokok tidak mencukupi untuk membayar utang debitur kepada kreditur (bank). Penerima gadai, yang dalam hal ini bank, mempunyai hak mengambil pelunasan uang dari barang gadai dengan cara mengesampingkan kreditur lain. Namun, penerima gadai baru dapat melaksanakan eksekusi terhadap gadai rekening bank tersebut hanya apabila debitur cidera janji melaksanakan kewajibannya dalam tenggang waktu yang ditentukan dalam perjanjian, atau apabila tenggang waktu pemenuhan kewajiban tidak ditentukan dalam perjanjian, debitur dianggap melakukan cidera janji memenuhi kewajiban setelah ada peringatan untuk membayar. Setelah ketentuan tersebut dipenuhi, barulah timbul hak penerima gadai untuk melakukan eksekusi.<sup>3</sup>

Sepanjang tidak diperjanjikan, pelaksanaan eksekusi atas gadai telah ditentukan dengan cara dan bentuk tertentu yang diatur dalam Pasal 1155 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. *Pertama*, menjual barang gadai di muka umum (*parate executie*). *Kedua*, Terhadap barang perdagangan atau efek dapat dijual di pasar atau bursa. *Ketiga*, penjualan menurut cara yang ditentukan Hakim. Selain ketiga cara tersebut diatas, seringkali dalam praktek, bank dan nasabah debiturnya

---

<sup>3</sup> M. Yahya Haruhap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hal. 218.

membuat perjanjian gadai yang mengandung klausula penjualan, baik di muka umum maupun dibawah tangan. Munculnya opsi penjualan dibawah tangan karena biasanya hasil yang didapat dari penjualan dibawah tangan tersebut memberikan hasil yang lebih baik dan menguntungkan kedua belah pihak. Biasanya dalam penjualan di bawah tangan, kreditur meminta persetujuan dari debiturnya.<sup>4</sup> Dikaitkan dengan cara yang pertama, Adanya ketentuan yang mensyaratkan penjualan benda gadai di depan umum sering kali tidak praktis dan menyulitkan kreditur untuk menguangkan benda jaminan. Padahal, dengan gadai saja, kreditur tidak menjadi pemilik dari surat-surat tagihan yang digadaikan kepadanya dan karenanya dalam hal wanprestasi, ia tidak berhak untuk menagih sendiri kepada debitur. Untuk mengatasi kesulitan seperti itu, ada kalanya kreditur memperjanjikan kuasa dari debitur untuk atas namanya sendiri dapat langsung menagih debitur tagihan yang digadaikan. Dan untuk menjaga agar debitur tidak dengan seenaknya menarik kembali apa yang telah ia janjikan, maka kuasa itu dituangkan dalam wujud kuasa mutlak (tidak dapat ditarik kembali).<sup>5</sup>

Hal diatas merupakan salah satu kasus yang terjadi dalam hal pemberian kredit. Contoh lain yang sangat menarik untuk dibahas lebih lanjut adalah jaminan gadai dalam bentuk rekening bank. Saat ini, sudah merupakan hal yang umum menggunakan rekening bank (*bank account*) sebagai jaminan kebendaan untuk debitur dalam memberikan jaminan kebendaan untuk menjamin kepastian akan pelunasan utang debitur tersebut. Namun, akan menjadi suatu masalah apabila debitur tersebut wanprestasi, maka bagaimanakah ketentuan pelaksanaan lelang eksekusi terhadap rekening bank (*bank account*) tersebut. Permasalahan tersebut menjadi salah satu pokok permasalahan dalam tesis ini yang berjudul "Analisis Terhadap Pemberian Jaminan Rekening Bank (*Bank Account*) (Studi Kasus: PT X, Tbk dengan Z Limited)".

## **I.2 Pokok Permasalahan**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini adalah sebagai berikut:

<sup>4</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2007), hal.123.

<sup>5</sup> *Ibid*, hal. 112.

1. Bagaimanakah proses pemberian jaminan gadai rekening bank (*bank account*) yang diberikan oleh pemberi gadai kepada penerima gadai?
2. Bagaimanakah ketentuan pelaksanaan lelang eksekusi terhadap jaminan gadai rekening bank (*bank account*)?

### **I.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan umum dari penelitian ini adalah untuk memberikan penjelasan mengenai lembaga jaminan di Indonesia, khususnya pemberian jaminan berupa gadai dan ketentuan pelaksanaan lelang eksekusi terhadap barang jaminan tersebut.

Sedangkan tujuan khusus dari penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Untuk memberikan penjelasan mengenai proses pemberian jaminan gadai rekening bank (*bank account*) yang diberikan oleh debitur (pemberi gadai) kepada kreditur (penerima gadai).
2. Untuk memberikan penjelasan mengenai ketentuan pelaksanaan lelang eksekusi terhadap jaminan gadai rekening bank (*bank account*).

### **I.4 Metode Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan metode kepustakaan.<sup>6</sup> Dalam mengumpulkan data yang dibutuhkan, penulis menggunakan alat pengumpul data berupa studi dokumen untuk mengumpulkan data sekunder.<sup>7</sup> Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini mencakup:<sup>8</sup>

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat di masyarakat, seperti peraturan perundang-undangan, yaitu Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan beserta perubahannya, Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan Peraturan Menteri Keuangan

<sup>6</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986), hal. 52.

<sup>7</sup> Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penulisan dan Penelitian Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 21.

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto, *Op. cit.*



Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.06/2007 tentang Perubahan Pertama atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 61/PMK.06/2008 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor: PER-02/PL/2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, yurisprudensi, dan lain-lain.

2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti buku-buku, tulisan-tulisan, artikel-artikel yang berkaitan dengan topik penelitian.
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk dan penjelasan atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Dalam penelitian ini digunakan kamus dan ensiklopedia.

Untuk menunjang penelitian ini, digunakan wawancara yang dilakukan terhadap narasumber yang ahli dan berkompeten dengan pokok permasalahan yang akan diteliti, yaitu konsultan hukum dari pihak kreditur dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Departemen Keuangan.

#### **L5 Sistematika Penulisan**

Dalam membahas masalah pada tesis ini serta mencapai tujuan penelitian yang tersebut di atas, maka disusun sistematika penulisan dengan pembabakan, yakni dengan membagi pokok pokok tulisan kedalam tiga bab, yang tiap tiap bab akan dirinci lagi kedalam bagian bagian yang lebih kecil sesuai dengan urutan permasalahan. Adapun sistematika penulisan ini secara garis besar adalah sebagai berikut:

**BAB I. PENDAHULUAN**

Bab ini merupakan bab pertama, terdiri dari latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, tujuan penelitian, metode penelitian, dan tentang sistematika penulisan tesis ini.

**BAB II. TINJAUAN TEORITIS GADAI DALAM JAMINAN KEBENDAAN DAN KETENTUAN PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI TERHADAP JAMINAN GADAI REKENING BANK SERTA ANALISA KASUS**

Dalam bab ini menguraikan tentang tinjauan umum tentang hukum jaminan dan jaminan kebendaan, serta pengertian gadai, sifat dan ciri-ciri gadai, objek dan subjek gadai, terjadinya hak gadai, hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian gadai, hapusnya gadai. Selain itu dijelaskan juga mengenai timbulnya hak penerima gadai melakukan eksekusi, tata cara eksekusi, serta ketentuan pelaksanaan lelang eksekusi terhadap wanprestasi atas perjanjian kredit dalam pemberian jaminan berupa gadai. Serta, analisa kasus pemberian jaminan gadai rekening bank (*bank account*) dan ketentuan pelaksanaan lelang eksekusi terhadap jaminan tersebut.

**BAB III. PENUTUP**

Bab ini terdiri atas kesimpulan dan saran, berisi kesimpulan dari apa yang telah dijabarkan oleh bab-bab sebelumnya. Selain itu juga diberikan saran-saran yang diharapkan dapat memberikan masukan terhadap implementasi pemberian jaminan gadai rekening bank.

## BAB II

### TINJAUAN TEORITIS GADAI DALAM JAMINAN KEBENDAAN DAN KETENTUAN PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI TERHADAP JAMINAN GADAI REKENING BANK SERTA ANALISA KASUS

#### II.1 Tinjauan Teoritis Gadai dalam Jaminan Kebendaan

##### II.1.1 Pengertian Jaminan

Pengertian jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautio*, yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditur, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya.<sup>9</sup>

Dari perumusan pengertian jaminan di atas, dapat disimpulkan bahwa jaminan merupakan suatu tanggungan yang dapat dinilai dengan uang, yaitu berupa kebendaan tertentu yang diserahkan debitur kepada kreditur sebagai akibat dari suatu hubungan perjanjian hutang piutang atau perjanjian lain. Kebendaan tertentu diserahkan debitur kepada kreditur dimaksudkan sebagai tanggungan atas pinjaman atau fasilitas kredit yang diberikan kreditur kepada debitur sampai debitur melunasi pinjamannya tersebut. Apabila debitur wanprestasi, kebendaan tertentu tersebut akan dinilai dengan uang, selanjutnya akan digunakan untuk pelunasan seluruh atau sebagian dari pinjaman atau utang debitur kepada krediturnya. Dengan kata lain, jaminan disini berfungsi sebagai sarana atau menjamin pemenuhan pinjaman atau utang debitur seandainya wanprestasi sebelum sampai jatuh tempo pinjaman atau utangnya berakhir.

Jaminan dapat dibedakan dalam jaminan umum dan jaminan khusus. Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mencerminkan suatu jaminan umum. Sedangkan Pasal 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata disamping sebagai kelanjutan dan penyempurnaan Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menegaskan persamaan kedudukan para kreditur, juga memungkinkan diadakannya suatu jaminan

---

<sup>9</sup> Ruhmadi Usman, *Op.cit.*, hal. 66.

khusus apabila diantara para kreditur ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan dan hal ini dapat terjadi karena ketentuan undang-undang maupun karena diperjanjikan.

a. Jaminan Umum

Jaminan umum adalah jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur dan menyangkut semua harta kekayaan debitur. Hal ini berarti benda jaminan tidak diperuntukkan bagi kreditur tertentu dan dari hasil penjualannya dibagi diantara para kreditur seimbang dengan piutang-piutangnya masing-masing.

Jadi apabila terdapat lebih dari satu kreditur dan hasil penjualan harta benda debitur cukup untuk menutupi hutang-hutangnya kepada kreditur, maka mana yang harus didahulukan dalam pembayarannya diantara para kreditur tidaklah penting karena walaupun semua kreditur sama atau seimbang (konkuren) kedudukannya, masing-masing akan mendapatkan bagiannya sesuai dengan piutang-piutangnya. Adanya beberapa kreditur, baru menimbulkan masalah jika hasil penjualan harta kekayaan debitur tidak cukup untuk melunasi hutang-hutangnya; dalam hal ini akan tampak betapa pentingnya menjadi kreditur yang preferen, yaitu kreditur yang harus didahulukan dalam pembayarannya diantara kreditur-kreditur lainnya jika debitur melakukan wanprestasi.

Karena jaminan umum menyangkut seluruh harta benda debitur maka ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dapat menimbulkan dua kemungkinan, yaitu pertama adalah kebendaan tersebut sudah cukup memberikan jaminan kepada kreditur jika kekayaan debitur paling sedikit (minimal) sama atau melebihi jumlah hutang-hutangnya artinya hasil bersih penjualan harta kekayaan debitur dapat menutupi atau memenuhi seluruh hutang-hutangnya, sehingga semua kreditur akan menerima pelunasan piutang masing-masing karena pada prinsipnya semua kekayaan debitur dapat dijadikan pelunasan hutang. Kemungkinan kedua adalah, harta benda debitur tidak cukup memberikan

Universitas Indonesia

jaminan kepada kreditur dalam hal nilai kekayaan debitur itu kurang dari jumlah hutang-hutangnya atau bila pasivanya melebihi aktivasnya. Hal ini dapat terjadi mungkin karena harta kekayaannya menjadi berkurang nilainya atau apabila harta kekayaan debitur dijual kepada pihak ketiga sementara hutang-hutangnya belum dibayar lunas.<sup>10</sup>

Atau dapat juga terjadi ada lebih dari seorang kreditur melaksanakan eksekusi, sementara nilai kekayaan debitur hanya cukup untuk menutupi satu piutang kreditur. Jika hanya ada satu kreditur saja, maka ia dapat melaksanakan eksekusi atas kekayaan debitur secara bertahap sampai piutangnya terlunasi semuanya atau sampai harta benda debitur habis terjual.

Perbuatan debitur yang menjual harta bendanya kepada pihak ketiga tentu saja sangat merugikan para kreditur, hal ini antara lain disebabkan hak menagih para kreditur tidak mengikuti harta benda yang bersangkutan. Karena itu jaminan umum kurang member rasa aman disamping kurang menjamin pemberian kredit oleh pihak pemberi kredit karena disatu pihak jika ada beberapa kreditur maka kedudukan mereka adalah koakuren, di lain pihak debitur dapat melakukan tindakan yang merugikan kreditur. Itulah sebabnya dalam praktek perbankan, jaminan umum tidak member kepuasan pada pihak kreditur. Kreditur baru merasa aman jika ada benda-benda tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan piutangnya.

Dari uraian diatas, dapat disimpulkan bahwa jaminan umum mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:<sup>11</sup>

- i. Para kreditur mempunyai kedudukan yang sama atau seimbang, artinya tidak ada yang lebih didahulukan dalam

---

<sup>10</sup> Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebenduan Perdata 'Hak-hak yang Memberi Jaminan'*, (Jakarta: Ind.Hil-Co, 2002), hal. 8.

<sup>11</sup> *Ibid.*, hal. 10.

pemenuhan piutangnya dan disebut sebagai kreditur yang konkuren.

- ii. Ditinjau dari sudut haknya, para kreditur konkuren mempunyai hak yang bersifat perorangan, yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu.
- iii. Jaminan umum timbul karena undang-undang, artinya antara para pihak tidak diperjanjikan terlebih dahulu. Dengan demikian para kreditur konkuren secara bersama-sama memperoleh jaminan umum berdasarkan undang-undang.

b. Jaminan Khusus

Untuk mengatasi kelemahan-kelemahan yang ada pada jaminan umum, undang-undang memungkinkan diadakannya jaminan khusus. Hal ini tersirat dari Pasal 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dalam kalimat "...kecuali diantara para kreditur ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan". Dengan demikian, Pasal 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mempunyai sifat yang mengatur/mengisi/melengkapi (*aanvullendrecht*) karena para pihak diberi kesempatan untuk membuat perjanjian yang menyimpang. Dengan kata lain ada kreditur yang diberikan kedudukan yang lebih didahulukan dalam pelunasan hutangnya dibanding kreditur-kreditur lainnya. Kemudian Pasal 1133 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memberikan pernyataan yang lebih tegas lagi, yaitu: "Hak untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai, dan dari hipotik".

Oleh karena itu alasan untuk didahulukan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang, dapat juga terjadi karena diperjanjikan antara debitur dan kreditur. Berdasarkan ketentuan undang-undang misalnya, yang diatur dalam Pasal 1134 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang hutang piutang yang

Universitas Indonesia

didahulukan yaitu *privilege*, sedangkan yang terjadi karena perjanjian dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu (i) kreditur dapat meminta benda-benda tertentu milik debitur untuk dijadikan sebagai jaminan hutang atau (ii) kreditur meminta bantuan pihak ketiga untuk menggantikan kedudukan debitur membayar hutang-hutang debitur kepada kreditur apabila debitur lalai membayar hutangnya atau wanprestasi. Menjaminkan dengan cara-cara tersebut diatas dikenal sebagai jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan dapat dilakukan melalui gadai, fidusia, hipotik, dan hak tanggungan, sedangkan jaminan perorangan dapat dilakukan dapat dilakukan melalui perjanjian penanggungan misalnya *borgtocht*, garansi, dan lain-lain.

## II.1.2 Jenis-jenis Jaminan Khusus

### a. Jaminan Perorangan (*Personal Guarantee*)

Jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang atau kreditur dengan seorang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berhutang atau debitur.<sup>12</sup> Dengan demikian jaminan perorangan merupakan jaminan yang menimbulkan hubungan langsung dengan orang tertentu atau pihak ketiga artinya tidak memberikan hak untuk didahulukan pada benda-benda tertentu, karena harta kekayaan pihak ketiga tersebut hanyalah merupakan jaminan bagi terselenggaranya suatu perikatan seperti *borgtocht*.

Penanggungan menurut Pasal 1820 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah:

Suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berhutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berhutang, manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya.

<sup>12</sup> Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1989) hal.15.

Selanjutnya Pasal 1822 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan:

- i. Seorang penanggung tidak dapat mengikatkan diri untuk lebih, maupun dengan syarat-syarat yang lebih berat, daripada perikatan si berutang.
- ii. Adapun penanggungan boleh diadakan untuk hanya sebagian saja dari utangnya, atau dengan syarat-syarat yang kurang. Jika penanggungan diadakan untuk lebih dari utangnya, atau dengan syarat-syarat yang lebih berat, maka perikatan itu tidak sama sekali batal, melainkan ia adalah hanya untuk apa yang diliputi oleh perikatan pokoknya.

Dengan demikian, untuk jumlah yang kurang, maka perikatan dapat dilangsungkan; sedangkan apabila lebih besar dari jumlah yang ditentukan maka tidak mengakibatkan batalnya perikatan karena perikatan itu tetap sah, hanya saja terbatas pada jumlah yang telah disyaratkan dalam perikatan pokok. Jika debitur wanprestasi, maka kewajiban memenuhi prestasi dari si penanggung dicantumkan dalam perjanjian tambahannya (perjanjian *accessoir*) bukan dalam perjanjian pokok sebab tujuan dan isi penanggungan adalah memberikan jaminan pokok, artinya adanya penanggungan tergantung pada perjanjian pokoknya.

Pada dasarnya perjanjian penanggungan adalah perjanjian yang bersifat *accessoir*, jadi apabila perjanjian pokoknya batal, maka perjanjian penanggungan juga batal. Namun, terhadap sifat *accessoir* ini Kitab Undang-undang Hukum Perdata memungkinkan adanya pengecualian. Hal ini tercantum dalam Pasal 1821 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan:

- i. Tiada penanggungan jika tidak ada suatu perikatan pokok yang sah.
- ii. Namun dapatlah seorang memajukan diri sebagai penanggung untuk suatu perikatan, biarpun perikatan itu

Universitas Indonesia



dapat dibatalkan dengan suatu tangkisan yang hanya mengenai dirinya pribadi si berhutang, misalnya dalam hal kebelumdewasaan.

Dengan demikian perjanjian penanggungan tersebut akan tetap sah meskipun perjanjian pokoknya dibatalkan sebagai akibat dilaksanakan oleh seorang yang belum dewasa.

Penanggungan utang harus dinyatakan dengan pernyataan yang tegas, tidak boleh dipersangkakan serta tidak diperbolehkan untuk memperluas penanggungan hingga melebihi ketentuan-ketentuan yang menjadi syarat sewaktu mengadakannya, demikian menurut ketentuan Pasal 1824 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Maksud diadakannya pernyataan yang tegas bukanlah berarti harus diadakan secara tertulis, dapat juga diadakan secara lisan namun hal ini dapat mempersulit kreditur untuk membuktikan sampai dimana kesanggupan si penanggung tersebut. Selain itu pernyataan tegas dapat melindungi si penanggung yang bersangkutan, karena dia tidak dapat diminta pertanggungjawaban atas hal-hal lain, selain apa yang sudah diperjanjikan.

Disamping perjanjian penanggungan (*borgtocht*), contoh lain dari jaminan perorangan adalah perjanjian garansi. Berdasarkan uraian tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri jaminan perorangan adalah:

- i. Mempunyai hubungan langsung dengan orang tertentu.
- ii. Hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu.
- iii. Seluruh harta kekayaan debitur menjadi jaminan pelunasan hutang, misalnya *borgtocht*.
- iv. Menimbulkan hak perseorangan yang mengandung asas kesamaan atau keseimbangan (konkuren) artinya tidak membedakan mana piutang yang terjadi lebih dahulu dan mana piutang yang terjadi kemudian. Dengan demikian tidak mengindahkan urutan terjadinya karena semua

kreditur mempunyai kedudukan yang sama terhadap harta kekayaan debitur.

- v. Jika suatu saat terjadi kepailitan, maka hasil penjualan dari benda-benda jaminan dibagi diantara para kreditur seimbang dengan besarnya piutang masing-masing (Pasal 1136 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

b. Jaminan kebendaan

Jaminan kebendaan ialah jaminan yang memberikan kepada kreditur atas suatu kebendaan milik debitur hak untuk memanfaatkan benda tersebut jika debitur melakukan wanprestasi. Benda debitur yang dijaminakan dapat berupa benda bergerak maupun tidak bergerak. Untuk benda bergerak dapat dijaminakan dengan gadai dan fidusia, sedangkan untuk benda tidak bergerak, setelah berlakunya Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah hanya dapat dibebankan dengan hipotik atas kapal laut dengan bobot 20 m<sup>3</sup> atau lebih dan pesawat terbang serta helikopter. Sedangkan untuk tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dapat dibebankan dengan hak tanggungan.<sup>13</sup> Namun, apabila yang dijaminakan adalah benda bergerak tidak berwujud, yaitu rekening bank dalam hal ini rekening penampungan (*escrow account*) maka lembaga jaminan yang dapat digunakan adalah gadai. Hal ini dikarenakan rekening penampungan tidak dapat didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia. Karena berdasarkan Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 11 ayat (1) Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, benda yang dibebani dengan jaminan fidusia wajib didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia. Pendaftaran pada Kantor Pendaftaran Fidusia berkaitan erat dengan lahirnya jaminan fidusia,

<sup>13</sup> Frieda Husni Hasbullah, *Op. cit.*, hal. 16-17.

karena berdasarkan Pasal 14 ayat (3) Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, lahirnya jaminan fidusia adalah pada tanggal jaminan fidusia dicatat dalam Buku Daftar Fidusia. Sehingga apabila suatu benda tidak dapat didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia, sama saja dengan tidak terjadi/muncul suatu jaminan fidusia.

Jika debitur melakukan wanprestasi maka dalam jaminan kebendaan, kreditur mempunyai hak didahulukan (*preferent*) dalam pemenuhan piutangnya diantara kreditur-kreditur lainnya dari hasil penjualan harta benda milik debitur. Dengan demikian jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri yang berbeda dengan jaminan perorangan.

Ciri-ciri yang dimaksud adalah sebagai berikut:

- i. Merupakan hak mutlak (*absolute*) atas suatu benda.
- ii. Kreditur mempunyai hubungan langsung dengan benda-benda tertentu milik kreditur.
- iii. Dapat dipertahankan terhadap tuntutan oleh siapapun.
- iv. Selalu mengikuti bendanya ditangan siapapun benda itu berada (*droit de suit*).
- v. Mengandung asas prioritas, yaitu hak kebendaan yang lebih dahulu terjadi akan lebih diutamakan daripada yang terjadi kemudian (*droit de preference*).
- vi. Dapat diperalihkan seperti hipotik.
- vii. Bersifat perjanjian tambahan (*accessoir*).

Jika dibandingkan antara jaminan umum dengan jaminan khusus, maka dalam praktek perbankan ternyata jaminan khusus lebih disukai. Dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan tidak dengan tegas (eksplisit) mensyaratkan suatu jaminan namun secara tersirat (implisit) bank menghendaki adanya suatu jaminan berdasarkan

Universitas Indonesia

keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur serta setelah melakukan analisis mendalam atas itikad nasabah debitur.

Secara umum jika ditinjau dari sudut tujuan dan manfaat atau kegunaan jaminan, maka jaminan khusus mempunyai tujuan tertentu dan memberikan manfaat khusus baik bagi debitur maupun bagi kreditur antara lain:

- a. Jaminan khusus dapat menjamin terwujudnya perjanjian pokok atau perjanjian hutang piutang;
- b. Jaminan khusus melindungi kreditur (bank) dari kerugian jika debitur wanprestasi;
- c. Menjamin agar kreditur (bank) mendapatkan pelunasan dari benda-benda yang dijaminkan;
- d. Merupakan suatu dorongan bagi debitur agar sungguh-sungguh menjalankan usahanya atas biaya yang diberikan kreditur;
- e. Menjamin agar debitur melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sehingga dengan sendirinya dapat menjamin bahwa hutang-hutang debitur dapat dibayar lunas;
- f. Menjamin debitur (nasabah) berperan serta dalam transaksi yang dibiayai pihak kreditur.

Namun yang paling penting, agar suatu jaminan dapat digolongkan dalam suatu jaminan yang dapat melindungi baik kepentingan debitur maupun kreditur, maka harus diperhatikan pemenuhan atas kriteria atau syarat-syarat jaminan yang baik (ideal) sebagai berikut:

- a. Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukannya.
- b. Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya.
- c. Yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utangnya si penerima kredit.

**Universitas Indonesia**

### II.1.3 Pengertian Gadai

Gadai diatur dalam Bab XX Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1150 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sampai dengan Pasal 1160 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Karena benda-benda yang digadaikan menyangkut benda-benda bergerak, maka ketentuan pasal-pasal tersebut dinyatakan masih berlaku. Apa yang dimaksud dengan gadai dalam Pasal 1150 Kitab Undang-undang Hukum Perdata merumuskan sebagai berikut:

Gadai merupakan suatu hak yang diperoleh berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berutang atau orang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang-orang berpiutang lainnya, kecuali haruslah didahulukan biaya untuk melelang barang serta biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan barang yang digadaikan tersebut.

Berdasarkan rumusan tersebut maka gadai pada dasarnya adalah suatu hak jaminan kebendaan atas benda bergerak tertentu milik debitur atau seseorang lain dan bertujuan tidak untuk memberi kenikmatan atas benda tersebut melainkan untuk memberi jaminan bagi pelunasan hutang orang yang memberikan jaminan tersebut.

Dengan demikian benda-benda itu khusus disediakan bagi pelunasan hutang si debitur atau pemilik benda. Bahkan gadai memberi hak untuk didahulukan dalam pelunasan hutang bagi kreditur tertentu setelah terlebih dahulu didahulukan dari biaya untuk lelang dan biaya menyelamatkan barang-barang gadai yang diambil dari hasil penjualan melalui pelelangan umum atas barang-barang yang digadaikan, serta memberi wewenang bagi si kreditur untuk menjual sendiri benda-benda yang dijaminakan.

Sebagai hak kebendaan, hak gadai selalu mengikuti objek atau barang-barang yang digadaikan dalam tangan siapapun berada. Penerima gadai mempunyai hak untuk menuntut kembali barang-barang yang

Universitas Indonesia

digadaikan yang telah hilang atau dicuri orang dari tangannya dari tangan siapapun barang-barang yang digadaikan itu ditemukan dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun. Hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan dalam Pasal 1152 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, menyatakan:

Apabila, namun itu barang tersebut hilang dari tangan penerima gadai ini atau dicuri daripadanya, maka berhaklah ia menuntutnya kembali sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1977 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sedangkan apabila barang gadai didapatnya kembali, hak gadai dianggap tidak pernah hilang.

Pasal 1152 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata ini mencerminkan adanya sifat *droit de suite*, karena hak gadai terus mengikuti bendanya di tangan siapapun. Demikian juga didalamnya terkandung hak menggugat karena penerima gadai berhak menuntut kembali barang yang hilang tersebut.

Gadai diperjanjikan dengan maksud untuk memberikan jaminan atas suatu kewajiban prestasi tertentu, yang pada umumnya tidak selalu merupakan perjanjian hutang piutang dan karenanya dikatakan, bahwa perjanjian gadai mengikuti perjanjian pokoknya atau ia merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir*. Pada prinsipnya (barang) gadai dapat dipakai untuk menjamin setiap kewajiban prestasi tertentu. Artinya perjanjian (jaminan) gadai hanya akan ada bila sebelumnya telah ada perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang yang dijamin pelunasannya dengan kebendaan bergerak, baik kebendaan bergerak berwujud maupun kebendaan bergerak tidak berwujud. Tujuan gadai memberikan kepastian hukum yang kuat bagi kreditur-kreditur dengan menjamin pelunasan piutangnya dari benda yang digadaikan, jika debitur wanprestasi.

Dalam rangka mengamankan piutang kreditur, maka secara khusus oleh debitur kepada kreditur diserahkan suatu kebendaan bergerak sebagai jaminan pelunasan hutang debitur, yang menimbulkan hak bagi kreditur untuk menahan kebendaan bergerak yang digadaikan tersebut sampai dengan pelunasan hutang debitur. Dengan demikian, pada dasarnya

Universitas Indonesia

perjanjian gadai akan terjadi bila barang-barang yang digadaikan berada dibawah penguasaan kreditur (penerima gadai) atau atas kesepakatan bersama ditunjuk seorang pihak ketiga untuk mewakilinya. Penguasaan kebendaan gadai oleh penerima gadai tersebut merupakan syarat esensial bagi lahirnya gadai. Persyaratan ini selain ditentukan dalam Pasal 1150 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dalam kata-kata “.....yang diserahkan kepadanya oleh seorang berutang atau oleh seorang lain atas namanya,....”. selanjutnya ketentuan dalam Pasal 1152 ayat (1) dan (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan, sebagai berikut:<sup>14</sup>

- a. Hak gadai atas benda-benda bergerak dan atas piutang-piutang bawa diletakkan dengan membawa barang gadainya dibawah kekuasaan si berpiutang atau seorang pihak ketiga, tentang siapa telah disetujui oleh kedua belah pihak.
- b. Tak sah adalah hak gadai atas segala benda yang dibiarkan tetap dalam kekuasaan si berutang atau si pemberi gadai, ataupun yang kembali atas kemauan si berpiutang.

Dari ketentuan Pasal 1152 ayat (1) dan (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, untuk terjadinya hak gadai atau sahnya suatu perjanjian gadai itu didasarkan kepada penyerahan benda yang digadaikan ke dalam penguasaan kreditur atau pihak ketiga yang ditunjuk bersama. Apabila benda yang digadaikan tetap berada di tangan debitur (pemberi gadai) ataupun dikembalikan oleh kreditur atas kemauannya, maka hak gadainya tidak sah demi hukum. Walaupun kebendaan yang digadaikan berada dalam penguasaan kreditur, namun kreditur (penerima gadai) tidak boleh menikmati atau memanfaatkan kebendaan yang digadaikan tadi, karena fungsi gadai (barang yang digadaikan) hanyalah sebagai jaminan pelunasan hutang yang jika debiturnya wanprestasi dapat digunakan sebagai pelunasan hutangnya. Penyerahan benda-benda yang digadaikan kepada kreditur dimaksudkan bukan merupakan penyerahan yuridis, bukan penyerahan yang mengakibatkan penerima gadai menjadi pemilik dan

<sup>14</sup> Rachmadi Usman, *Op. cit.*, hal. 105-106.

karenanya penerima gadai dengan penyerahan tersebut tetap hanya berkedudukan sebagai pemegang saja, tidak akan pernah berdasarkan penyerahan seperti itu saja menjadi bezitter daalam arti bezit keperdataan (*burgerlijk bezit*).<sup>15</sup> Disini keadaan kreditur yang piutangnya dijamin, terhadap perbuatan debitur terjamin, karena kreditur yang menguasai bendanya jaminan.<sup>16</sup>

#### II.1.4 Timbulnya Hak Gadai

Untuk terjadinya hak gadai, harus memenuhi 2 (dua) unsur mutlak, yaitu:<sup>17</sup>

##### a. Perjanjian.

Timbulnya hak gadai pertama-tama karena diperjanjikan. Perjanjian tersebut memang dimungkinkan berdasarkan ketentuan Pasal 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan dipertegas dalam Pasal 1133 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa hak untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang terbit dari hak-hak istimewa, hak gadai, dan hipotik.

Perjanjian tersebut melibatkan dua pihak yaitu pihak yang menggadaikan barangnya dan disebut pemberi gadai atau debitur dan pihak yang menerima jaminan gadai dan disebut juga penerima/pemegang gadai atau kreditur. Jika ada pihak ketiga dan yang bersangkutan memegang benda gadai tersebut atas persetujuan pihak pertama dan pihak kedua maka orang itu dinamakan pihak ketiga pemegang gadai. Mengenai bentuk hubungan hukum perjanjian gadai ini tidak ditentukan, apakah dibuat secara tertulis ataukah cukup dengan lisan saja; tergantung kesepakatan para pihak. Apabila dilakukan secara tertulis, dapat dituangkan dalam akta notaris maupun cukup dengan akta di bawah tangan saja. Namun yang terpenting, bahwa perjanjian gadai

<sup>15</sup> J. Satrio, *Op. cit.*, hal. 93.

<sup>16</sup> Subekti, *Op. cit.*, hal. 77.

<sup>17</sup> Rachmadi Usman, *Op. cit.*, hal. 122.



itu dapat dibuktikan adanya. Ketentuan dalam Pasal 1151 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa persetujuan gadai dibuktikan dengan segala alat yang diperbolehkan pembuktian persetujuan pokoknya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1151 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut, perjanjian gadai tidak dipersyaratkan dalam bentuk tertentu, dapat saja dibuat dengan mengikuti bentuk perjanjian pokoknya, yang umumnya perjanjian pinjam meminjam uang, perjanjian kredit bank, pengakuan utang dengan gadai barang, jadi bisa tertulis atau secara lisan saja.

Sedangkan objeknya atau benda yang digadaikan itu adalah benda bergerak yang menurut ketentuan Pasal 1150, Pasal 1152 ayat (1) dan Pasal 1153 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dapat berupa benda bergerak berwujud kecuali kapal-kapal yang terdaftar pada register kapal, maupun benda bergerak tidak berwujud yang berupa hak-hak.

Menurut Pasal 1152 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, hak gadai atas benda-benda bergerak dan atas piutang-piutang kepada pembawa diletakkan dengan membawa barang gadainya di bawah kekuasaan si berpiutang atau seorang pihak ketiga, yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.

Kemudian Pasal 1153 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa hak gadai atas benda-benda bergerak yang tak bertubuh, kecuali surat-surat tunjuk atau surat-surat bawa, diletakkan dengan pemberitahuan perihal penggadaianannya, kepada orang terhadap siapa hak yang digadaikan itu harus dilaksanakan. Tentang pemberitahuan dan izin si pemberi gadai, orang yang bersangkutan dapat meminta suatu bukti tertulis.

- b. Penyerahan benda yang digadaikan tersebut dari tangan debitur (pemberi gadai) kepada kreditur (penerima gadai).

Dengan kata lain, kebendaan gadainya harus berada di bawah penguasaan kreditur (penerima gadai), sehingga perjanjian

**Universitas Indonesia**

gadai yang tidak dilanjutkan dengan penyerahan benda gadainya kepada kreditur, maka hak gadainya diancam tidak sah atau hal tersebut bukan suatu gadai, dengan konsekuensi tidak melahirkan hak gadai.

### II.1.5 Subjek Hukum Gadai

Subjek hukum gadai adalah pihak yang ikut serta dalam membentuk perjanjian gadai, yaitu:<sup>18</sup>

- a. Pihak yang memberikan jaminan gadai, dinamakan pemberi gadai (*pandgever*);
- b. Pihak yang menerima jaminan gadai, dinamakan penerima gadai (*pandnemer*).

Berhubung kebendaan jaminannya berada dalam tangan atau penguasaan kreditur atau pemberi pinjaman, penerima gadai dinamakan juga pemegang gadai. Namun atas kesepakatan bersama antara debitur dan kreditur, barang-barang yang digadaikan berada atau diserahkan kepada pihak ketiga berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1152 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka pihak ketiga tersebut dinamakan pula sebagai pihak ketiga pemegang gadai. Berdasarkan Pasal 1156 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata memberikan kemungkinan barang yang digadaikan untuk jaminan hutang tidak harus kebendaan bergerak milik, namun bisa juga kebendaan bergerak milik orang lain yang digadaikan. Dengan kata lain, seseorang bisa saja menggadaikan kebendaan bergerak miliknya untuk menjamin hutang orang lain atau seseorang dapat mempunyai hutang dengan jaminan kebendaan bergerak milik orang lain. Bila yang memberikan jaminan debitur sendiri, dinamakan dengan debitur pemberi gadai atau bila yang memberikan jaminan orang lain, maka yang bersangkutan dinamakan dengan pihak ketiga pemberi gadai.<sup>19</sup> Kiranya perlu dibedakan antara pihak ketiga yang

<sup>18</sup> *Ibid.*, hal. 116.

<sup>19</sup> J. Satrio, *Op. cit.*, hal. 90.

memberikan gadai atas nama debitur (Pasal 1150 Kitab Undang-undang Hukum Perdata), dalam hal demikian pemberi gadainya tetap debitur sendiri dan dalam hal pihak ketiga memberikan jaminan gadai atas namanya sendiri, dalam hal mana ada pihak ketiga pemberi gadai. Adanya pihak ketiga sebagai pemberi gadai dapat juga muncul karena adanya pembelian benda gadai oleh pihak ketiga. Pihak ketiga yang memberikan jaminan tersebut disebut pihak ketiga pemberi gadai. Pihak ketiga tersebut termasuk orang yang, untuk orang lain, bertanggung jawab atas suatu hutang (orang lain), tetapi tanggung jawabnya hanya terbatas sebesar benda gadai yang ia berikan, sedangkan untuk selebihnya menjadi tanggungan debitur sendiri. Pihak ketiga pemberi gadai tidak mempunyai hutang, karenanya ia bukan debitur, maka kreditur tidak mempunyai hak tagih kepadanya, namun ia mempunyai tanggung jawab yuridis dengan benda gadainya.<sup>20</sup> Pada dasarnya pemberi gadai haruslah orang yang mempunyai kewenangan atau berwenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap kebendaan bergerak yang akan digadaikan. Sebaliknya berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1152 ayat (4) Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut, walaupun yang meletakkan gadai itu orang yang tidak berwenang, namun hal tersebut tidak mengakibatkan perjanjian gadainya menjadi cacat hukum, karenanya dapat dibatalkan atau dituntut pembatalan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.<sup>21</sup>

Ketentuan dalam Pasal 1152 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata menentukan pengecualian terhadap prinsip orang yang berwenang menggadaikan barang gadai, dengan menyatakan bahwa penerima gadai tidaklah dapat dipertanggungjawabkan atas kebendaan gadai yang diterimanya dari pemberi gadai yang tidak berwenang menggadaikan barang gadai. Dengan demikian, ketidaktahuan penerima gadai atas kebendaan yang digadaikan oleh orang-orang yang tidak

---

<sup>20</sup> *Ibid.*, hal. 90-91.

<sup>21</sup> Rachmadi Usman., *Op. cit.*, hal. 117.

berwenang atau berhak menggadaikan barang gadai, hal itu tidak menyebabkan perjanjian gadainya menjadi batal atau tidak sah dan dalam hal ini penerima gadai tetap dilindungi oleh hukum selama yang bersangkutan beritikad baik serta pemilik sejati atau asal tidak dapat menuntut barang yang digadaikan itu kembali. Namun sebaliknya, bila penerima gadai beritikad tidak baik, yang mendapatkan perlindungan hukumnya adalah pemilik sejati atau asalnya dan pemilik sejati atau asalnya tersebut dapat menuntut kembali barang yang digadaikan tersebut asalkan tidak melebihi batas waktu 3 (tiga) tahun.

Apa yang dikemukakan dalam Pasal 1154 ayat (4) Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebenarnya selaras dengan Pasal 1977 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dimana dikatakan secara lebih umum, bahwa pihak ketiga dengan itikad baik menerima suatu benda bergerak tidak atas nama dari seorang *bezitter*, dilindungi oleh hukum. Artinya pihak ketiga boleh beranggapan, bahwa orang yang memegang benda bergerak tidak bernama adalah pemilik benda tersebut, dengan konsekuensinya menganggap sebagai orang yang memang berwenang untuk mengambil tindakan-tindakan hukum atas benda tersebut. Prinsip ini diterapkan pula dalam gadai merupakan hal yang logis. Perlindungan patut untuk diberikan kepada siapa saja yang memperoleh suatu hak atas benda bergerak tidak bernama, termasuk orang yang memperoleh hak gadai. Sekalipun dalam Pasal 1152 ayat (4) Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak ada syarat, bahwa penerima gadai harus beritikad baik, artinya tidak mengetahui, bahwa pemberi gadai orang yang tidak berwenang atas benda tersebut, tetapi pada umumnya diterima adanya syarat yang demikian itu. Konsekuensinya kalau seorang peminjam menggadaikan barang tersebut, maka perjanjian gadai yang terjadi sah dan penerima gadai dilindungi oleh hukum, asal ia bertindak dengan itikad baik (*to goeder trouw*). Akibatnya pemilik yang sebenarnya tidak dapat menuntut kembali miliknya (revindikasi).

Dari ketentuan Pasal 1152 ayat (4) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang antara lain menyatakan bahwa "dengan tidak mengurangi

Universitas Indonesia

hak orang yang kehilangan atau kecurian barang gadai itu, untuk menuntut kembali”, sesungguhnya pemilik barang gadai yang dicuri atau hilang, tidak kehilangan haknya untuk menuntut kembali barang gadai tersebut dari tangan penerima gadai.

Apakah penerima gadai boleh menuntut pengembalian lebih tepat penggantian uang yang telah penerima gadai pinjamkan kepada debiturnya kepada pemilik yang menuntut revindikasi. Apabila pemegang tidak bertikad baik (*te kwader troew*) sudah tentu tidak; tetapi apabila ia bertikad baik, undang-undang tidak memberikan jawaban. Namun, terdapat pasal yang mengatur masalah yang mirip (tetapi tidak sama) dengan hal tersebut, yaitu Pasal 1977 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Pasal 582 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Berdasarkan kedua pasal tersebut dikatakan bahwa pembeli yang membeli barang curian atau barang temuan di tempat umum dapat menuntut agar uang pembeliannya diganti oleh pemilik (yang merendivikasi). Artinya pembeli yang bertikad baik dilindungi, sekalipun undang-undang mengakui hak pemilik untuk menuntut kembali barangnya. Karena benda gadai tetap milik pemberi gadai, dan penerima gadai yang hanya mempunyai *pandbezit*, sebenarnya tidak mempunyai kewenangan tindakan kepemilikan atasnya, maka penerima gadai tidak mempunyai wewenang semacam itu. Namun demikian, para pihak diperkenankan untuk memperjanjikan dan biasanya memang memperjanjikan kewenangan semacam itu. Terutama pada penjaminan surat-surat berharga (efek-efek), janji seperti itu sudah biasa dilakukan. Akan tetapi, dalam Pasal 1152 ayat (4) Kitab Undang-undang Hukum Perdata tetap mengakui sahnya gadai, sekalipun pemberi gadai tidak berwenang untuk itu.<sup>22</sup>

Pemberi gadai bisa perorangan, persekutuan, atau badan hukum yang menyerahkan kebendaan bergerak sebagai jaminan atau agunan bagi pelunasan hutang seseorang atau dirinya sendiri kepada penerima gadai. Demikian pula penerima gadai, juga bisa perorangan, persekutuan, atau

<sup>22</sup> J. Satrio, *Op. cit.*, hal. 104.

badan hukum yang menerima penyerahan kebendaan bergerak sebagai jaminan atau agunan bagi pelunasan hutang yang diberikan kepada pemberi gadai oleh penerima gadai.<sup>23</sup>

### II.1.6 Objek Gadai

Objek gadai adalah benda bergerak berwujud/bertubuh dan benda bergerak tidak berwujud/tak bertubuh. Untuk benda-benda bergerak tidak berwujud yang berupa macam-macam hak tagihan, agar mendapatkan pembayaran sejumlah uang, dapat digunakan surat-surat piutang.<sup>24</sup>

Surat-surat piutang yang dimaksud adalah sebagai berikut:

- a. Surat piutang atas nama (*vordering op naam*), yaitu surat/akta yang didalamnya nama kreditur disebut dengan jelas tanpa tambahan apa-apa (Pasal 1153 Kitab Undang-undang Hukum Perdata)
- b. Surat piutang atas bawa/kepada pembawa (*vordering aan toonder/to bearer*), yaitu surat/akta yang didalamnya nama kreditur tidak disebut, atau disebut dengan jelas dalam akta namun dengan tambahan kata-kata "atau pembawa" (Pasal 1152 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Contoh : cek.
- c. Surat piutang kepada pengganti atau atas tunjuk (*vordering aan order*), yaitu surat/akta yang didalamnya nama kreditur disebut dengan jelas dengan tambahan kata-kata "atau pengganti" (Pasal 1152 bis Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

### II.1.7 Sifat dan Ciri-ciri Hak Gadai

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1150 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan pasal-pasal lainnya dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dapat disimpulkan sifat dan ciri-ciri yang melekat pada hak gadai sebagai berikut:

---

<sup>23</sup> Rachmadi Usman, *Op. cit.*, hal. 119.

<sup>24</sup> Frieda Husni Hasbullah, *Op. cit.*, hal. 25.

- a. Objek atau barang-barang gadai kebendaan yang bergerak, baik kebendaan bergerak yang berwujud maupun kebendaan bergerak yang tidak berwujud.
- b. gadai merupakan hak kebendaan atas kebendaan atau barang-barang yang bergerak milik seseorang, karenanya walaupun barang-barang yang digadaikan tersebut beralih atau dialihkan kepada orang lain, barang-barang yang digadaikan tersebut tetap atau terus mengikuti kepada siapapun objek barang-barang yang digadaikan itu berada (*droit de suit*). Apabila barang-barang yang digadaikan hilang atau dicuri orang lain, maka kreditur penerima gadai berhak untuk menuntut kembali.
- c. hak gadai memberikan kedudukan diutamakan (*droit de preference*) kepada kreditor penerima gadai.
- d. kebendaan atau barang-barang yang digadaikan harus berada di bawah penguasaan kreditor penerima gadai atau pihak ketiga untuk dan atas nama penerima gadai sebagai akibat adanya syarat *inbezistelling*.

Syarat *inbezistelling* yang dimaksud diatas dapat kita simpulkan dari ketentuan Pasal 1150 dan Pasal 1152 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan merupakan syarat utama untuk sahnya suatu perjanjian gadai. Namun sebelum benda-benda diserahkan oleh debitur kepada kreditor, perjanjian gadai akan selalu didahului dengan suatu perjanjian pokok atau perjanjian hutang-piutang karena tanpa perjanjian pokok, maka perjanjian gadai sebagai perjanjian *accessoir* tidak akan terjadi.

Kemudian benda yang diserahkan haruslah berupa benda bergerak baik itu berwujud maupun tidak berwujud. Sedangkan orang yang menggadaikan atau debitur adalah orang yang cakap atau berhak melakukan tindakan hukum. Dengan demikian, orang yang masih dibawah umur, atau yang berada di bawah perwalian dan dibawah pengampuan tidak dibenarkan menggadaikan sendiri

Universitas Indonesia

- barang-barangnya. Jika hal tersebut tetap dilakukan, maka berakibat dapat dimintakan pembatalan.
- e. gadai bersifat *accessoir* pada perjanjian pokok atau pendahuluan tertentu, seperti perjanjian pinjam-meminjam uang, utang-piutang, atau perjanjian kredit. Yang dimaksud dengan *accessoir*, yaitu berlakunya hak gadai tergantung pada ada atau tidaknya perjanjian pokok atau hutang-piutang, yang artinya jika perjanjian hutang-piutang sah, maka perjanjian gadai sebagai perjanjian tambahan juga sah, dan sebaliknya jika perjanjian hutang-piutang tidak sah, maka perjanjian gadai juga tidak sah. Dengan demikian jika perjanjian hutang-piutang beralih, maka hak gadai otomatis juga beralih; tetapi sebaliknya, hak gadai tak dapat dipindahkan tanpa berpindahnya perjanjian hutang-piutang. Dan jika karena satu alasan tertentu perjanjian gadai batal, maka perjanjian hutang-piutang masih tetap berlaku asalkan dibuat secara sah.
  - f. gadai mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi (*ondelbaar*), yaitu membebani secara utuh objek kebendaan atau barang-barang yang digadaikan dan setiap bagian daripadanya, dengan ketentuan bahwa apabila telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin, maka tidak berarti terbebasnya pula sebagian kebendaan atau barang-barang digadaikan dari beban hak gadai, melainkan hak gadai itu tetap membebani seluruh objek kebendaan atau barang-barang yang digadaikan untuk sisa utang yang belum dilunasi.
  - g. Barang yang digadaikan merupakan jaminan bagi pembayaran kembali hutang debitur kepada kreditur. Jadi barang jaminan tidak boleh dipakai, dinikmati apalagi dimiliki; kreditur hanya berkedudukan sebagai *houder* bukan sebagai *burgerlijke bezitter*.

### II.1.8 Cara Mengadakan Gadai

Terjadinya hak gadai tergantung pada benda yang digadaikan apakah tergolong benda bergerak yang berwujud ataukah benda bergerak tidak berwujud. Menurut Pasal 1151 Kitab Undang-undang Hukum

Universitas Indonesia



Perdata, persetujuan gadai dibuktikan dengan segala alat yang diperbolehkan bagi pembuktian persetujuan pokoknya.<sup>25</sup>

a. Benda Bergerak Berwujud

Dalam hal benda yang akan digadaikan merupakan benda bergerak berwujud, maka hak gadai dapat terjadi melalui 2 (dua) tahap, yaitu:

- i. Pada tahap pertama dilakukan perjanjian antara para pihak yang berisi kesanggupan kreditur untuk meminjamkan sejumlah uang kepada debitur dan kesanggupan debitur untuk menyerahkan sebuah/sejumlah benda bergerak sebagai jaminan pelunasan hutang. Disini perjanjian masih bersifat obligatoir konsensual oleh karena baru meletakkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban pada para pihak. Karena undang-undang tidak mensyaratkan bentuk tertentu maka perjanjian dapat dilakukan secara tertulis artinya dalam bentuk akta otentik atau di bawah tangan dan dapat juga secara lisan.
- ii. Tahap kedua diadakan perjanjian kebendaan, yaitu kreditur menyerahkan sejumlah uang kepada debitur, sedangkan debitur sebagai pemberi gadai menyerahkan benda bergerak yang digadaikan kepada kreditur penerima gadai. Penyerahan secara nyata ini mengisyaratkan bahwa secara yuridis gadai telah terjadi. Jika debitur tidak menyerahkan bendanya kepada kreditur, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1152 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, gadai tersebut tidak sah.

b. Benda bergerak tidak berwujud

---

<sup>25</sup> *ibid.*, hal. 28-34.

Jika benda yang akan digadaikan adalah benda bergerak tidak berwujud maka tergantung pada bentuk surat piutang yang bersangkutan apakah tergolong pada surat piutang *aan toonder*, *aan order*, ataukah *op naam*. Namun terjadinya hak gadai atas surat piutang yang digadaikan itu pada dasarnya juga dilakukan melalui 2 (dua) tahap, yaitu:

- i. Gadai piutang kepada pembawa (*vordering aan toonder*)  
Terjadinya gadai piutang kepada pembawa adalah sama dengan terjadinya gadai pada benda bergerak yang berwujud yaitu melalui tahap-tahap sebagai berikut:
  - a) para pihak melakukan perjanjian gadai yang dapat dilakukan baik secara tertulis (otentik) maupun di bawah tangan ataupun secara lisan (Pasal 1151 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).
  - b) mengacu pada ketentuan Pasal 1152 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, hak gadai dilakukan dengan menyerahkan surat piutang atas bawa kepada penerima gadai atau pihak ketiga yang disetujui kedua belah pihak. Surat piutang ini dibuat oleh debitur yang didalamnya menerangkan bahwa debitur mempunyai hutang sejumlah uang kepada pemegang surat tersebut. Pemegangnya ini berhak menagih kepada debitur sejumlah uang tersebut, sambil mengembalikan surat yang bersangkutan kepada debitur. Contoh: Sertifikat Deposito.
- ii. Gadai piutang atas tunjuk (*vordering aan order*)
  - a) diadakan perjanjian gadai yaitu berupa persetujuan persetujuan kehendak untuk mengadakan hak gadai yang dinyatakan oleh para pihak.
  - b) berdasarkan Pasal 1152 bis Kitab Undang-undang Hukum Perdata, hak gadai terhadap surat piutang atas tunjuk dilakukan dengan endosemen atas nama

Universitas Indonesia

penerima gadai sekaligus penyerahan suratnya. Dengan endosemen, kreditur dimungkinkan untuk melakukan hak-hak yang timbul dari surat piutang tersebut, sedangkan penerima gadai berhak menagih menurut hukum sesuai dengan isi surat piutang itu. Endosemen adalah suatu catatan punggung atau tulisan dibalik surat wesel atau cek yang mengandung pernyataan penyerahan atau pemindahan suatu tagihan wesel atau cek kepada orang lain yang dibubuhi tanda tangan oleh orang yang memindahkannya (*endossan*). Ini berarti endosemen merupakan suatu catatan yang mengesahkan perbuatan penerima gadai. Contoh: wesel

- iii. Gadai piutang atas nama (*vordering op naam*)
  - a) pada tahap ini pihak debitur dan kreditur mengadakan perjanjian gadai yang bentuknya harus tertulis. Seperti halnya dalam perjanjian surat piutang lainnya, pada tahap ini perjanjian masih bersifat obligatoir dan konsensual.
  - b) menurut Pasal 1153 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, hak gadai atas benda-benda bergerak yang tidak bertubuh, kecuali surat-surat tunjuk (*aan order*) dan surat-surat bawa (*aan toonder*), dilakukan dengan pemberitahuan tentang telah terjadinya gadai, kepada orang terhadap siapa hak yang digadaikan itu harus dilaksanakan. Tentang pemberitahuan serta izin oleh si pemberi gadai, dapat dimintakan suatu bukti tertulis.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa gadai piutang atas nama dilakukan dengan cara pemberitahuan oleh pemberi gadai kepada seseorang yang berhutang kepadanya

Universitas Indonesia

atau debitur bahwa tagihannya terhadap debitur tersebut telah digadaikan kepada pihak ketiga.

## **II.1.9 Hak dan Kewajiban Para Pihak**

### **1. Hak dan Kewajiban Pemberi Gadai<sup>26</sup>**

#### **a. Hak Pemberi Gadai**

- i. berhak untuk menuntut apabila barang gadai itu telah hilang atau mundur sebagai akibat dari kelalaian penerima gadai;
- ii. berhak mendapatkan pemberitahuan terlebih dahulu dari penerima gadai apabila barang gadai akan dijual;
- iii. berhak mendapatkan kelebihan atas penjualan barang gadai setelah dikurangi dengan pelunasan hutangnya;
- iv. berhak mendapatkan kembali barang yang digadaikan apabila utangnya dibayar lunas.

#### **b. Kewajiban Pemberi Gadai**

- i. berkewajiban untuk menyerahkan barang yang dipertanggungjawabkan sampai pada waktu hutang dilunasi, baik yang mengenai jumlah pokok maupun bunga;
- ii. bertanggung jawab atas pelunasan hutangnya, terutama dalam hal penjualan barang yang digadaikan;
- iii. berkewajiban memberikan ganti kerugian atas biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh penerima gadai untuk menyelamatkan barang yang digadaikan;
- iv. apabila telah diperjanjikan sebelumnya, pemberi gadai harus menerima jika penerima gadai menggadaikan lagi barang yang digadaikan tersebut.

### **2. Hak dan Kewajiban Penerima Gadai**

#### **a. Hak Penerima/Pemegang Gadai (kreditur)<sup>27</sup>**

<sup>26</sup> Rachmadi Usman, *Op. cit.*, hal. 133.

i. Hak Parate Eksekusi dan Preferensi Penerima Gadai

Seorang kreditur dapat melakukan *parate executie* (*eigenmachtige verkoop*) yaitu menjual atas kekuasaan sendiri benda-benda debitur dalam hal debitur laai atau wanprestasi. wewenang yang diberikan kepada kreditur untuk mengambil pelunasan piutang dari kekayaan debitur tanpa memiliki titel eksekutorial.

Hal ini tertuang dalam Pasal 1155 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi:

“Apabila oleh para pihak tidak telah diperjanjikan lain, maka si berpiutang adalah berhak jika si berutang atau si pemberi gadai cidera janji, setelah tenggang waktu yang ditentukan lampau, atau jika tidak telah ditentukan suatu tenggang waktu, setelah dilakukannya suatu peringatan untuk membayai, menyuruh menjual barang gadainya di muka umum menurut kebiasaan-kebiasaan setempat serta syarat-syarat yang lazim berlaku, dengan maksud untuk mengambil pelunasan sejumlah piutangnya beserta bunga dan biaya dari pendapatan penjualan tersebut”.

Pasal tersebut menunjukkan kepada kita bahwa ketentuan Pasal 1155 Kitab Undang-undang Hukum Perdata merupakan ketentuan yang bersifat menambah (*aanvullenrecht*), karena para pihak bebas menetapkan lain. Dalam hal para pihak tidak menyimpang dari ketentuan tersebut, barulah ketentuan Pasal 1155 Kitab Undang-undang Hukum Perdata berlaku.

Dari ketentuan Pasal 1155 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, pembentuk undang-undang memberikan kewenangan kepada kreditur penerima gadai untuk melakukan penjualan barang gadai yang diserahkan

<sup>27</sup> *Ibid.*, hal. 132-142.

kepadanya dengan kekuasaan sendiri (parate eksekusi) di depan umum (melalui pelelangan umum) menurut kebiasaan-kebiasaan setempat serta syarat-syarat yang lazim berlaku, apabila debitur pemberi gadai wanprestasi atau tidak menepati janji dan dan kewajibannya, guna mengambil pelunasan jumlah piutangnya dari pendapatan penjualan benda yang digadaikan tersebut. Dengan demikian hak parate eksekusi atas barang gadai ini akan berlaku bila debitur pemberi gadai benar-benar telah wanprestasi setelah diberikan peringatan untuk segera membayar atau melunasi hutangnya.<sup>28</sup>

Perlu diperhatikan, bahwa wewenang parate eksekusi atas barang gadai oleh kreditur penerima gadai terjadi dengan sendirinya demi hukum, tidak harus diperjanjikan sebelumnya. Parate eksekusi dalam gadai terjadi karena undang-undang, sehingga di antara debitur dan kreditur tidak diharuskan untuk memperjanjikannya, namun boleh-boleh saja untuk mempertegas adanya wewenang parate eksekusi atas barang gadai tersebut diperjanjikan pula dalam pemberian gadainya.

Kapan debitur wanprestasi, bergantung dari perikatannya. Jika perikatannya memakai waktu sebagai batas akhir, sejak saat lewatnya waktu yang dicantumkan debitur wanprestasi. Dalam hal tidak ditetapkan suatu tenggang waktu tertentu, tagihan pada dasarnya bias dibuat matang untuk ditagih dengan *men-sommeer* debitur yang bersangkutan. Dalam praktiknya, sekalipun didalam perjanjian hutang piutangnya disebutkan suatu waktu tertentu, masih juga ditambahkan klausul yang mengatakan bahwa dengan lewatnya jangka waktu yang sudah

---

<sup>28</sup> *Ibid.*, hal. 136.

ditetapkan, maka debitur sudah dianggap wanprestasi, tanpa diperlukan lagi adanya teguran/peringatan melalui eksplot juru sita atau surat lain semacam itu.<sup>29</sup>

Penjualan barang gadai oleh kreditur penerima gadai berdasarkan parate eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 1155 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, tidak memerlukan bantuan atau perantara pengadilan. Secara hukum berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1155 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, kepada kreditur penerima gadai diberikan kewenangan untuk menjual sendiri barang gadai tanpa title eksekutorial, sehingga tidak memerlukan bantuan atau perantara pengadilan.

Penerima gadai berdasarkan parata eksekusi menjual barang gadai, seakan-akan seperti menjual barangnya sendiri. Penerima gadai dengan hak tersebut mempunyai sarana pengambilan pelunasan yang dipermudah, disederhanakan. Walaupun Pasal 1155 Kitab Undang-undang Hukum Perdata merupakan pasal yang bersifat mengatur dan para pihak diberikan kebebasan untuk memperjanjikan lain, tetapi memperjanjikan cara penjualan yang lain daripada penjualan dimuka umum tidak diperkenankan, yaitu memperjanjikan seperti pada waktu perjanjian jaminan diberikan. Pembuat undang-undang membuat kekhawatiran akan kemungkinan timbulnya kerugian yang terlalu besar bagi debitur melalui persengkokolan antara penjual dengan calon pembelinya. Namun, setelah debitur wanprestasi, para pihak dapat mengadakan persetujuan untuk menjual benda jaminan di bawah tangan.

---

<sup>29</sup> J Satrio, *Op.cit.*, hal. 121.

Di dalam praktik, kira sering melihat perjanjian gadai yang mengandung klausul penjualan, baik di muka umum maupun dibawah tangan. Adanya janji seperti itu sebenarnya tidak dimaksudkan untuk digunakan oleh kreditur secara semena-mena, tetapi mengingat bahwa seringkali penjualan dibawah tangan memberikan hasil yang lebih baik dan ini menguntungkan kedua belah pihak. Biasanya dalam penjualan dibawah tangan, kreditur penerima gadai meminta persetujuan dari pemberi gadai. Di samping itu, untuk benda-benda gadai yang mempunyai nilai yang kecil saja, sungguh tidak praktis dan efisien untuk melaksanakan penjualan melalui juru lelang. Tidak tertutup kemungkinan bahwa hasil penjualan bisa lebih kecil dari biaya lelang. Adanya janji untuk menjual di bawah tangan tidak perlu harus menjadikan klausul demikian batal demi hukum, tetapi perjanjian tersebut menjadi dapat dibatalkan. Harus dilihat terlebih dahulu, apakah terdapat dasar yang patut untuk mencantumkan klausul seperti itu. Jika tidak terdapat tuntutan dari pemberi gadai, maka boleh dikatakan perlindungan juga tidak dibutuhkan.

Penjualan oleh kreditur atas benda gadai debitur apabila debitur wanprestasi adalah sebagai jaminan pelunasan suatu hutang dan dapat dilakukan tanpa perantaraan hakim atau pengadilan atau tanpa suatu title eksekutorial. Dalam gadai hak ini diberikan oleh undang-undang, sehingga tidak perlu diperjanjikan.<sup>30</sup>

Namun demikian, pasal tersebut diatas membuka kemungkinan bagi para pihak untuk mengadakan perjanjian. Lain halnya dengan hipotik, karena berdasarkan

<sup>30</sup> Frieda Husni Hasbullah, *Op.cit.*, hal. 35.



ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada hipotik kreditur juga diberikan hak untuk melakukan *parate executie* tetapi wajib terlebih dahulu diperjanjikan antara debitur dan kreditur melalui suatu perjanjian yang disebut "*beding van eigenmachtige verkoop*" yaitu bahwa kreditur pemegang hipotik diberikan hak untuk menjual barang tidak bergerak milik debitur atas kekuasaan sendiri jika ternyata debitur melakukan wanprestasi.

Kreditur yang diikat dengan jaminan kebendaan merupakan kreditur separatis, yaitu kreditur preferen yang tidak kehilangan hak agunan atas kebendaan yang mereka miliki terhadap harta debitur yang dinyatakan pailit dan haknya untuk didahulukan. Kreditur konkuren saja mempunyai hak untuk melakukan sitaan umum terhadap harta debitur berdasarkan kepailitan maupun gugatan perdata biasa, apalagi kreditur penerima gadai yang merupakan kreditur separatis sudah dipastikan mempunyai hak dan kedudukan yang terkuat untuk didahulukan dalam pelunasan piutangnya. Oleh karena itu, adanya kepailitan tidak menyebabkan kreditur (penerima gadai) tidak dapat mengeksekusi barang gadainya. Dengan demikian dapat dikatakan kedudukan seorang kreditur penerima gadai sangat kuat. Kreditur penerima gadai tidak hanya berkedudukan sebagai kreditur preferen, melainkan juga berkedudukan sebagai kreditur dengan hak *parate* eksekusi dan sekaligus kreditur separatis.

Secara khusus dalam Pasal 1155 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata diatur mengenai cara eksekusi barang gadai berupa barang-barang perdagangan atau surat-surat berharga di pasar modal. Pasal 1155 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan:

**Universitas Indonesia**

“Jika barang gadainya terdiri atas barang-barang perdagangan atau efek-efek yang dapat diperdagangkan di pasar atau di bursa, maka penjualannya dapat dilakukan di tempat-tempat tersebut, asal dengan perantaraan dua orang makelar yang ahli dalam perdagangan barang-barang itu”.

Pasal 1155 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatur secara khusus mengenai cara eksekusi barang gadai yang terdiri atas barang-barang perdagangan dan surat-surat berharga yang diperjualbelikan di pasar modal, yaitu penjualannya dilakukan di pasar atau di bursa efek di tempat kreditur penerima gadainya bertempat tinggal dengan bantuan perantaraan 2 (dua) orang makelar yang memang ahli dalam perdagangan barang-barang tersebut. Sekalipun penerima gadai bukan pemilik benda jaminan (surat-surat berharga) tetapi didalam penjualannya di bursa efek, ia lah yang menyerahkan hak milik atas benda-benda jaminan tersebut berdasarkan hak kebendaan yang dipunyainya kepada pembeli, bukan pemilik yang menyerahkan hak milik suatu benda kepada pembeli dan orang tersebut (penerima gadai) melakukannya tanpa kuasa dari pemilik, sedangkan undang-undang hanya menyatakan bahwa ia diberikan hak untuk menjual tanpa disinggung mengenai kewenangan untuk menyerahkan atau mengoperkan hak milik atas barang tersebut. Selain itu, penjualan barang gadai dapat pula dilakukan berdasarkan keputusan pengadilan dalam rangka mendapatkan harga yang lebih baik dibandingkan melalui penjualan di muka umum. Penjualan barang gadai dengan perantaraan hakim pengadilan ini diatur dalam ketentuan Pasal 1156 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

- ii. Kreditur berhak menjual benda bergerak milik debitur melalui perantaraan hakim dan disebut *rieel executie*.

Universitas Indonesia

Mengenai hal ini Pasal 1156 Kitab Undang-undang Hukum Perdata merumuskannya sebagai berikut:

“Bagaimanapun, apabila si berhutang atau si pemberi gadai cidera janji, si berpiutang dapat menuntut di muka hakim supaya barang gadai dijual menurut cara yang ditentukan oleh Hakim untuk melunasi utang beserta bunga dan biaya, ataupun Hakim atas tuntutan si berpiutang, dapat mengabulkan bahwa barang gadai akan tetap pada si berpiutang untuk suatu jumlah yang akan ditetapkan dalam putusan hingga sebesar utangnya beserta bunga dan biaya”.

Jadi dalam *rieeel executie* ini, kreditur dapat melakukan tuntutan kepada hakim melalui 2 (dua) cara, yaitu:

- a) atas izin hakim, kreditur menjual benda-benda debitur untuk mendapatkan pelunasan hutangnya ditambah bunga dan biaya-biaya lain.
- b) atas izin hakim, kreditur tetap memegang benda gadai sampai ditetapkan suatu jumlah sebesar hutang debitur kepada kreditur ditambah bunga dan biaya lain.

iii. Hak Kreditur Mendapatkan Penggantian Biaya Perawatan Barang Gadai

Ketentuan Pasal 1157 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan:

Sebaliknya si berhutang diwajibkan mengganti kepada si berpiutang segala biaya yang berguna dan perlu, yang telah dikeluarkan oleh pihak yang tersebut belakangan ini guna keselamatan barang gadainya.

Sesuai dengan bunyi Pasal 1157 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut, kreditur (penerima gadai) berhak meminta penggantian atas segala

Universitas Indonesia

biaya yang berguna dan perlu, yang telah dikeluarkan kreditur (penerima gadai) guna memelihara dan merawat serta menyelamatkan benda gadai yang bersangkutan. Dengan kata lain, kreditur (penerima gadai) dapat menuntut debitur (pemberi gadai) untuk memberikan penggantian atau pengembalian biaya-biaya yang berguna dan perlu yang telah dikeluarkannya dalam rangka merawat dan menjaga nilai ekonomis dari kebendaan gadai yang bersangkutan.

iv. Hak Kreditur atas Bunga Benda Gadai

Ketentuan dalam Pasal 1158 Kitab Undang-undang Hukum Perdata berbunyi:

- a) Bila suatu piutang digadaikan, dan piutang ini menghasilkan bunga, maka kreditur boleh memperhitungkan bunga itu dengan bunga yang terutang padanya.
- b) Bila utang yang dijamin dengan piutang yang digadaikan itu tidak menghasilkan bunga, maka bunga yang diterima penerima gadai itu dikurangkan dari jumlah pokok utang.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1158 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, kreditur (penerima gadai) mempunyai hak atas bunga gadai, termasuk dividen atas saham atau obligasi dengan memperhitungkannya dengan bunga hutang yang seharusnya dibayarkan kepadanya. Sebaliknya, apabila piutangnya tidak dibebani dengan bunga, maka bunga benda gadai yang diterima kreditur (penerima gadai) dikurangkan dari pokok hutang. Disini sebenarnya kreditur penerima gadai mempunyai lagi satu hak pengambilan pelunasan yang didahulukan, sebab dengan hak tersebut ia dapat memperhitungkan hasil bunga tersebut lebih dahulu dari orang lain. Akan tetapi,

Universitas Indonesia

wewenang tersebut tidak dapat lagi diperluas hingga meliputi hasil benda gadai. Dikarenakan undang-undang tidak mengatur mengenai hal tersebut, maka penyelesaiannya dengan memberikan wewenang kepada kreditur pemberi gadai untuk membelinya sendiri atau menjualnya dan memperhitungkannya dengan bunga dan/atau uang pinjaman pokok.

v. Hak *Retentie* Penerima Gadai

Kreditur mempunyai hak *retentie* yaitu hak kreditur untuk menahan benda debitur sampai debitur membayar sepenuhnya utang pokok ditambah bunga dan biaya-biaya lainnya yang telah dikeluarkan oleh kreditur untuk menjaga keselamatan benda gadai. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 1159 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

- a) Selama penerima gadai itu tidak menyalahgunakan barang yang diberikan kepadanya sebagai gadai, debitur tidak berwenang untuk menuntut kembali barang itu sebelum ia membayar penuh, baik jumlah utang pokok maupun bunga dan biaya utang yang dijamin dengan gadai itu, beserta biaya yang dikeluarkan untuk penyelamatan barang gadai itu.
- b) Bila antara kreditur dan debitur itu terjadi utang kedua, yang diadakan antara mereka berdua setelah saat pemberian gadai dan dapat ditagih sebelum pembayaran utang yang pertama atau pada hari pembayaran itu sendiri, maka kreditur tidak wajib untuk melepaskan barang gadai itu sebelum ia menerima pembayaran penuh kedua utang itu, walaupun tidak diadakan perjanjian untuk mengikatkan barang gadai itu bagi pembayaran utang yang kedua.

Universitas Indonesia

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1159 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata diatas, dapat ditafsirkan bahwa kreditur penerima gadai mempunyai kewenangan untuk menahan barang gadai yang telah diserahkan sepanjang debitur pemberi gadai belum melunasi utang pokok beserta bunga dan biaya lainnya dalam rangka pengurusan barang gadai yang diserahkan kepadanya. Sebagai perkecualian, debitur pemberi gadai dapat menuntut pengembalian barang gadainya yang diserahkan kepada kreditur penerima gadai, bila kreditur penerima gadai menyalahgunakan benda gadai yang diberikan dalam gadai tersebut. Dengan kata lain, selama kreditur penerima gadai tidak menyalahgunakan benda gadai yang diserahkan kepadanya, debitur pemberi gadai tidak mempunyai wewenang untuk menuntut pengembalian barang gadainya sepanjang debitur pemberi gadai masih belum melunasi hutang pokok beserta bunga dan biaya lainnya yang dikeluarkan kreditur penerima gadai dalam rangka pengurusan dan pemeliharaan barang gadai yang diserahkan kepadanya.

Demikian pula dari ketentuan Pasal 1159 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dalam hal debitur pemberi gadai mempunyai hutang lebih dari satu kepada kreditur penerima gadai yang sama, satu diantaranya hutangnya dapat dilunasi, maka kreditur penerima gadai tidak berkewajiban untuk menyerahkan kembali barang gadai kepada debitur pemberi gadai, kecuali hutangnya telah dilunasi seluruhnya. Dengan kata lain, kreditur penerima gadai masih mempunyai hak untuk menahan barang gadai, walaupun satu diantara hutangnya telah dapat dilunasi, terkecuali semua hutangnya kepada kreditur penerima gadai telah dilunasi. Dalam hal melalui ketentuan

**Universitas Indonesia**

Pasal 1159 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, pembentuk undang-undang memberikan hak retensi atas benda gadai yang sebelumnya sudah diserahkan kepada kreditur penerima gadai terhadap tagihan-tagihan yang dibuat sesudah pemberian gadai pertama dilakukan. Dari ketentuan tersebut keistimewaannya bahwa penerima gadai mempunyai hak *retentive* terhadap barang gadai untuk suatu piutang terhadap mana benda gadai tidak secara tegas diperjanjikan, padahal gadai harus diperjanjikan. Dasar pikiran pembuat undang-undang, bahwa penerima gadai dianggap telah memberikan hutang yang kedua dengan pikiran bahwa tagihan yang kedua dengan jaminan yang sama. Disini ada keanehan, kalau untuk piutang yang pertama dipersyaratkan adanya perjanjian gadai secara tegas, pada tagihan yang kedua, undang-undang cukup puas dengan "anggapan" saja. Akan tetapi, kalau kita perhatikan kata-kata Pasal 1159 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, disana sebenarnya tidak dikatakan ada gadai lagi untuk piutang yang kedua, yang ada diberikannya hak retensi atas benda gadai. Karenanya, ia pun tidak mempunyai hak untuk mengambil pelunasan lebih dahulu atas hasil penjualan untuk tagihannya yang kedua. Mengingat bahwa agar kreditur penerima gadai dapat melaksanakan haknya berdasarkan Pasal 1159 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, tagihan yang kedua harus sudah matang untuk ditagih, maka kesempatan untuk tuntutan kompensasi selalu terbuka dan memang dibenarkan, bahkan tetap dapat dibenarkan seandainya ada kepailitan.

- b. Kewajiban penerima gadai.
  - i. Penerima gadai dilarang untuk menikmati benda gadai dan pemberi gadai berhak untuk menuntut pengembalian benda

Universitas Indonesia

- gadai tersebut dari tangan penerima gadai bila penerima gadai menyalahgunakan benda gadai tersebut (Pasal 1159 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata).
- ii. Kreditur wajib memberitahu debitur bila benda gadai akan dijual selambat-lambatnya pada hari berikutnya apabila ada suatu perhubungan pos harian atau suatu perhubungan telegrap, atau jika tidak dapat dilakukan, diperbolehkan melalui pos yang berangkat pertama (Pasak 1156 ayat (2) dan ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata)
  - iii. Kreditur bertanggung jawab atas hilangnya atau merosotnya nilai benda gadai yang berada dalam penguasaannya, jika hak ini diakibatkan karena kelalaian penerima gadai. Dengan kata lain, kreditur (penerima gadai) berkewajiban untuk menjaga dan merawat benda gadai agar jangan sampai hilang atau merosotnya benda gadai tersebut, kreditur berhak menuntut penggantian biaya-biaya yang diperlukan dalam rangka menjaga dan merawat benda gadai tersebut kepada debitur (pemberi gadai) yang bersangkutan (Pasal 1157 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata)
  - iv. Kreditur wajib mengembalikan benda gadai setelah hutang pokok, bunga, biaya, atau ongkos untuk penyelamatan benda yang bersangkutan telah dibayar lunas (Pasal 1159 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata).<sup>31</sup>
  - v. Penerima gadai berkewajiban memberikan peringatan (somasi) kepada pemberi gadai jika yang bersangkutan telah lalai memenuhi kewajibannya membayar pelunasan piutangnya (Pasal 1155 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

---

<sup>31</sup> Frieda Husni Hasbullah, *Op. cit.*, hal. 36-37.



- vi. Penerima gadai berkewajiban pula untuk menyerahkan daftar perhitungan hasil penjualan benda gadai dan sesudahnya penerima gadai dapat mengambil bagian jumlah yang merupakan pelunasan piutangnya (Pasal 1155 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata).<sup>32</sup>

#### II.1.10 Hapusnya Gadai

Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak mengatur secara khusus mengenai sebab-sebab hapus atau berakhirnya hak gadai. Namun demikian, dari bunyi ketentuan dalam pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai lembaga hak jaminan gadai sebagaimana diatur dalam Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, kita dapat mengetahui sebab-sebab yang menjadi dasar bagi hapusnya gadai, yaitu:<sup>33</sup>

- i. Hapusnya perjanjian pokok atau perjanjian pendahuluan yang dijamin dengan gadai, hal ini sesuai dengan sifat perjanjian pemberian jaminan yang merupakan perjanjian *accessoir*. Artinya, ada atau tidaknya hak gadai itu ditentukan oleh eksistensi perjanjian pokok atau pendahuluannya yang menjadi dasar adanya perjanjian pemberian jaminan. Ketentuan dalam Pasal 1381 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa suatu perjanjian (perikatan) hapus karena alasan-alasan di bawah ini, yaitu:
  - a) pelunasan;
  - b) perjumpaan hutang;
  - c) pembaharuan hutang;
  - d) pembebasan hutang.
- ii. lepasnya benda yang digadaikan dari penguasaan kreditur pemegang hak gadai, dikarenakan:

<sup>32</sup> Rachmadi Usman, *Op. cit.*, hal. 142-143.

<sup>33</sup> *Ibid.*, hal. 144.

- a) terlepasnya benda yang digadaikan dari penguasaan kreditur (penerima gadai). Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1152 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, hal ini tidak berlaku bila barang gadainya hilang atau dicuri orang, penerima gadai masih mempunyai hak untuk menuntutnya kembali dan bila barang gadai dimaksud didapatnya kembali, hak gadainya dianggap tidak pernah hilang;
  - b) dilepaskannya benda yang digadaikan oleh penerima gadai secara sukarela;
  - c) hapusnya benda yang digadaikan.
- iii. terjadinya percampuran, dimana penerima gadai sekaligus juga menjadi pemilik barang yang digadaikan tersebut.
  - iv. terjadinya penyalahgunaan barang gadai oleh kreditur (penerima gadai) (Pasal 1159 Kitab Undang-undang Hukum Perdata)

#### **II.1.11 Larangan untuk Menjanjikan Klausul Milik Beding dalam Perjanjian Gadai**

Dalam perjanjian gadai, janji yang memberikan kewenangan kepada penerima gadai untuk memiliki kebendaan bergerak yang digadaikan secara serta merta bila debitur pemberi gadai wanprestasi tidak diperkenankan atau dilarang untuk diperjanjikan. Apabila klausul milik *beding* ini diperjanjikan, maka klausul tersebut dianggap batal demi hukum.

Bertalian dengan larangan menjanjikan klausul milik *beding* dalam perjanjian gadai, ketentuan Pasal 1154 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan:

1. Apabila pihak berutang atau pemberi gadai tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya, maka tidak diperkenankanlah pihak yang berpiutang memiliki barang yang digadaikan.
2. Segala janji yang bertentangan dengan ini adalah batal.

Dari perumusan ketentuan dalam Pasal 1154 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dapat diketahui para pihak dilarang atau tidak diperkenankan untuk memperjanjikan klausul milik *beding* dalam perjanjian gadainya. Apabila hal ini sampai terjadi, dimana pemberi gadai tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya, atau wanprestasi sebagaimana disyaratkan dalam perjanjian gadainya, maka klausul milik *beding* yang demikian batal demi hukum. Ketentuan yang melarang adanya klausul milik *beding* ini dalam rangka melindungi kepentingan debitur dan pemberi gadai, terutama bila nilai kebendaan bergerak yang digadaikannya melebihi besarnya hutang yang dijamin, sehingga terdapat sisa pembayaran dari hasil penjualan barang gadai tersebut dapat dikembalikan atau diserahkan kepada debitur dan pemberi gadai yang bersangkutan. Walaupun demikian, tidaklah dilarang bagi kreditur penerima gadai untuk ikut serta sebagai pembeli benda yang digadaikan kepadanya tadi, asalkan dilakukan melalui pelelangan umum.<sup>34</sup>

Logika larangan ini dikarenakan barang yang diserahkan kepada kreditur sebagai jaminan untuk pelunasan hutang, bukan untuk dimiliki atau dialihkan haknya. Pelunasan hutang dilakukan dengan cara melelang barang yang dijaminkan. Sekaligus pula melindungi kepentingan para peminjam uang yang pada umumnya berada dalam posisi yang sangat lemah, sehingga persyaratan yang berat pun seringkali harus diterima. Larangan dalam ketentuan Pasal 1154 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut, larangan untuk memperjanjikan sebelumnya, sebelum debitur wanprestasi, bahwa dalam hal debitur wanprestasi, benda gadai akan menjadi milik kreditur. Membuat persetujuan antara kreditur dan debitur pemberi gadai, sesudah adanya wanprestasi, bahwa kreditur akan mengalihkan benda gadai dengan imbalan pelunasan hutang debitur, tidak dilarang. Kekhawatiran yang menimbulkan larangan Pasal 1154 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sudah tidak ada lagi.<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> *Ibid*, hal. 132.

<sup>35</sup> J. Satrio, *Op. cit.*, hal. 116.

## **II.2 Tinjauan Teoritis Ketentuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Terhadap Pemberian Jaminan Gadai Atas Wanprestasi Terhadap Perjanjian Kredit**

### **II.2.1 Timbulnya Hak Penerima Gadai Melakukan Eksekusi**

Mengenai dasar alasan penerima gadai melakukan eksekusi, diatur dalam Pasal 1155 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu:<sup>36</sup>

1. Debitur cidera janji melaksanakan kewajibannya dalam tenggang waktu yang ditentukan dalam Perjanjian; atau
2. Apabila tenggang waktu pemenuhan kewajiban tidak ditentukan dalam perjanjian, debitur dianggap melakukan cidera janji memenuhi kewajibannya setelah ada peringatan untuk membayar.

Demikian pedoman menentukan cidera janji yang diatur dalam Pasal 1155 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut. Apabila ketentuan ini terpenuhi, barulah timbul hak penerima gadai melakukan eksekusi.

### **II.2.2 Tata Cara Eksekusi**

Memperhatikan ketentuan Pasal 1155 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Pasal 1156 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengenai pelaksanaan eksekusi atas barang gadai, telah ditentukan dengan cara dan bentuk tertentu.<sup>37</sup>

1. Menjual Barang Gadai di Muka Umum  
Cara ini merupakan ketentuan dasar atas eksekusi barang gadai:
  - a. penjualan dilakukan di muka umum;
  - b. cara penjualan, menurut kebiasaan setempat;
  - c. sesuai dengan syarat-syarat yang lazim berlaku;
  - d. dari hasil penjualan, kreditur mengambil pelunasan meliputi:
    - i. jumlah utang pokok;

<sup>36</sup> Yahya Harahap, *Op. cit.*, hal. 218.

<sup>37</sup> *Ibid.*

- ii. bunga;
- iii. biaya yang timbul dari penjualan.

Memang benar Pasal 1155 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memberi hak parate eksekusi dengan "Hak Menjual atas Kuasa Sendiri" (*rechts van eigenmachtige verkoop, the right to sale*) objek barang gadai kepada penerima gadai, namun Pasal 1155 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatur prinsip-prinsip pokok, yaitu:

- a. penjualan barang gadai harus dilakukan di muka umum melalui penjualan lelang;
- b. ketentuan pokok penjualan barang gadai di muka umum bersifat "mandat memaksa" atau *mandatory instruction* yang diberikan undang-undang kepada penerima gadai /kreditur dalam kedudukan *eigenmachtige verkoop* berdasarkan Pasal 1155 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Ketentuan mengenai proses pelaksanaan lelang eksekusi diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.06/2007 tentang Perubahan Pertama atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 61/PMK.06/2008 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor: PER-02/PL/2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang. Kemudian, berdasarkan peraturan-peraturan tersebut di atas maka ketentuan proses pelaksanaan lelang eksekusi adalah sebagai berikut:

- a. Permohonan Lelang

Universitas Indonesia

- i. Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.
  - ii. Pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.
  - iii. Lelang pertama harus diikuti oleh paling sedikit 2 (dua) peserta lelang. Lelang ulang dapat dilaksanakan dengan diikuti oleh 1 (satu) orang peserta lelang.
  - iv. Penjual yang bermaksud melakukan penjualan secara lelang mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KP2LN atau Pemimpin Balai Lelang disertai dengan dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus.
  - v. Dalam hal lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara, surat permohonan diajukan dalam bentuk Nota Dinas oleh Kepala Seksi Piutang Negara KP2LN kepada Kepala KP2LN.
  - vi. Surat permohonan kepada Pemimpin Balai Lelang sebagaimana dimaksud pada angka (iv) diteruskan kepada Pejabat Lelang Kelas II atau kepada Kepala KP2LN untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelangnya.
  - vii. KP2LN/Kantor Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas subjek dan objek lelang.
- b. Penjual/Pemilik Barang
- i. Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap keabsahan barang, dokumen persyaratan

- lelang dan penggunaan Jasa Lelang oleh Balai Lelang.
- ii. Penjual bertanggungjawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang, dokumen persyaratan lelang dan penggunaan Jasa Lelang oleh Balai Lelang.
  - iii. Dalam hal yang dilelang barang bergerak, Penjual/Pemilik Barang wajib menguasai fisik barang bergerak yang akan dilelang.
  - iv. Penjual/Pemilik Barang wajib memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang, kecuali Lelang Eksekusi yang menurut peraturan perundang-undangan tetap dapat dilaksanakan meskipun asli dokumen kepemilikannya tidak dikuasai oleh Penjual.
  - v. Dalam hal Penjual/Pemilik Barang menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Pejabat Lelang, Pejabat Lelang wajib memperlihatkan kepada Peserta Lelang sebelum/pada saat lelang dimulai.
  - vi. Dalam hal Penjual/Pemilik Barang tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Pejabat Lelang, Penjual wajib memperlihatkan kepada Peserta Lelang sebelum/pada saat lelang dimulai.
- c. Tempat Pelaksanaan Lelang
- i. Tempat pelaksanaan lelang harus di wilayah kerja KP2LN atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada.

- ii. Tempat pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KP2LN atau Pejabat Lelang Kelas II.
  - iii. Pengecualian terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada angka (i) hanya dapat dilaksanakan setelah mendapat persetujuan dari pejabat yang berwenang, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundangan yang berlaku.
  - iv. Persetujuan sebagaimana dimaksud pada angka (iii) dikeluarkan oleh:
    - a) Direktur Jenderal atau Pejabat yang ditunjuk untuk barang-barang yang berada dalam wilayah antar Kantor Wilayah DJPLN; atau
    - b) Kepala Kantor Wilayah DJPLN setempat untuk barang-barang yang berada dalam wilayah Kantor Wilayah DJPLN setempat.
  - v. Permohonan persetujuan pelaksanaan lelang atas barang yang berada di luar wilayah kerja KP2LN atau di luar wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II diajukan oleh Penjual dan ditujukan kepada Pejabat sebagaimana dimaksud pada angka (iv).
  - vi. Surat persetujuan sebagaimana dimaksud pada angka (iv) dilampirkan pada Surat Permohonan Lelang.
  - vii. Terhadap Lelang Eksekusi, KP2LN dapat mensyaratkan kepada Penjual untuk menggunakan tempat dan fasilitas lelang yang disediakan oleh DJPLN.
- d. Waktu Lelang
- i. Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KP2LN atau Pejabat Lelang Kelas II.
  - ii. Waktu pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada angka (i) dilakukan pada jam dan hari kerja KP2LN, kecuali untuk Lelang Non Eksekusi



Sukarela, dapat dilaksanakan di luar jam dan hari kerja dengan persetujuan tertulis Kepala Kantor Wilayah setempat.

iii. Surat persetujuan sebagaimana dimaksud pada angka (ii) dilampirkan pada Surat Permohonan Lelang.

e. Uang Jaminan Penawaran Lelang

i. Untuk dapat menjadi peserta lelang, setiap peserta harus menyetor Uang Jaminan Penawaran Lelang.

ii. Dalam pelaksanaan lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama, Lelang Non Eksekusi Sukarela eks Kedutaan Besar Asing di Indonesia dan Lelang Non Eksekusi Sukarela barang bergerak pada Kawasan Berikat/Gudang Berikat (*Bonded Zone/Bonded Warehouse*), Penjual dapat mengharuskan atau tidak mengharuskan adanya Uang Jaminan Penawaran Lelang.

iii. Dalam hal Penjual/Pemilik Barang menentukan adanya Uang Jaminan Penawaran Lelang sebagaimana dimaksud pada angka (i) pengaturan Uang Jaminan Penawaran Lelang adalah sebagai berikut:

a) untuk lelang yang diselenggarakan oleh KP2LN disetor ke KP2LN;

b) untuk lelang yang diselenggarakan oleh Balai Lelang disetor ke Balai Lelang, kecuali dalam hal lelang tersebut dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I, disetorkan ke KP2LN;

c) besarnya Uang Jaminan Penawaran Lelang paling sedikit 20% (dua puluh persen) dan paling banyak 50% (lima puluh persen) dari perkiraan Harga Limit;

Universitas Indonesia

- d) dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi, 1 (satu) penyetoran Uang Jaminan Penawaran Lelang hanya berlaku untuk 1 (satu) barang atau paket barang yang dilelang;
  - e) dalam hal tidak ada Harga Limit, besaran Uang Jaminan Penawaran Lelang ditetapkan sesuai kehendak Penjual.
- iv. Dalam hal peserta Lelang tidak ditunjuk sebagai Pembeli, Uang Jaminan Penawaran Lelang yang telah disetorkan akan dikembalikan seluruhnya tanpa potongan.
  - v. Pengembalian Uang Jaminan Penawaran Lelang paling lambat 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya permintaan pengembalian dari Peserta Lelang dengan diampiri bukti setor, fotokopi identitas atau dokumen pendukung lainnya.
  - vi. Uang Jaminan Penawaran Lelang dari Peserta Lelang yang ditunjuk sebagai Pembeli, akan diperhitungkan dengan pelunasan seluruh kewajibannya sesuai dengan ketentuan lelang.
  - vii. Dalam hal lelang diselenggarakan oleh KP2LN atau Balai Lelang bekerjasama dengan Pejabat Lelang Kelas I, apabila Pembeli tidak melunasi pembayaran Harga Lelang sesuai ketentuan (wanprestasi), Uang Jaminan Penawaran Lelang disetorkan seluruhnya ke Kas Negara sebagai Pendapatan Jasa II Lainnya dalam waktu 1 (satu) hari kerja setelah pembatalan penunjukan Pembeli oleh Pejabat Lelang.
  - viii. Pada lelang yang diselenggarakan Balai Lelang bekerjasama dengan Pejabat Lelang Kelas II, apabila Pembeli tidak melunasi pembayaran Harga Lelang sesuai ketentuan (wanprestasi), Uang

Universitas Indonesia

Jaminan Penawaran Lelang menjadi milik Pemilik Barang dan/atau Balai Lelang sesuai kesepakatan antara Pemilik Barang dan Balai Lelang.

- ix. Uang Jaminan Penawaran Lelang disetor oleh Peserta Lelang melalui rekening sesuai dengan pengumuman lelang atau tunai/*cash* secara langsung kepada Bendahara Penerima KP2LN/Pejabat Lelang.
  - x. Uang Jaminan Penawaran Lelang yang disetor ke rekening KP2LN atau Balai Lelang, paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang harus sudah diterima efektif pada rekening tersebut.
  - xi. Lelang dengan Uang Jaminan Penawaran Lelang paling banyak Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dapat disetorkan secara tunai/*cash* secara langsung kepada Bendaharawan Penerima KP2LN/Pejabat Lelang paling lambat sebelum pelaksanaan lelang.
  - xii. Lelang dengan Uang Jaminan Penawaran Lelang di atas Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) harus disetorkan secara tunai/*cash* melalui rekening sebagaimana dimaksud pada angka (x).
- f. Pengumuman Lelang
- i. Penjualan secara lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual.
  - ii. Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang bergerak dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian berselang 6 (enam) hari sebelum pelaksanaan lelang, kecuali untuk benda yang lekas rusak atau yang membahayakan atau jika biaya penyimpanan benda tersebut terlalu tinggi, dapat dilakukan kurang dari 6 (enam) hari

Universitas Indonesia

tetapi tidak boleh kurang dari 2 (dua) hari kerja, dan khusus untuk ikan dan sejenisnya tidak boleh kurang dari 1 (satu) hari kerja.

g. **Harga Limit**

- i. Pada setiap pelaksanaan lelang, Penjual wajib menetapkan Harga Limit berdasarkan pendekatan penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan, kecuali pada pelaksanaan Lelang Non Eksekusi Sukarela barang bergerak, Penjual/Pemilik Barang dapat tidak mensyaratkan adanya Harga Limit;
- ii. Terhadap Lelang Non Eksekusi Sukarela barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta, penetapan Harga Limit sebagaimana dimaksud pada angka (i) ditetapkan oleh Pemilik Barang.
- iii. Selain lelang yang dimaksud pada angka (iii) penetapan Harga Limit harus didasarkan pada penilaian oleh Penilai Independen yang telah mempunyai Surat Izin Usaha Perusahaan Jasa Penilai (SIUPP) dan telah terdaftar pada Departemen Keuangan sesuai peraturan perundang-undangan, yaitu terhadap barang yang mempunyai nilai paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) atau mempunyai karakteristik unik/spesifik antara lain:
  - a) Bandar Udara/*Airport*;
  - b) Pelabuhan Laut/*Dermaga*;
  - c) Pembangkit Listrik;
  - d) Hotel berbintang;
  - e) Lapangan Golf;
  - f) Pusat Perbelanjaan/*Shopping Complex*;
  - g) Pabrik/Kilang;

Universitas Indonesia

- h) Rumah Sakit;
  - i) Stadion/Kompleks Olah Raga;
  - j) Apartemen;
  - k) Gedung bertingkat tinggi (4 lantai ke atas)/*High Rise Building*;
  - l) Pertambangan, perikanan, perkebunan, perhutanan;
  - m) Batu permata; atau
  - n) *Intangible Assets* (Saham, Obligasi, Reksadana, *Goodwill*).
- iv. Penetapan Harga Limit terhadap barang-barang yang nilainya diperkirakan kurang dari Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah), bersifat umum, dan/atau tidak termasuk barang sebagaimana dimaksud pada angka (iv), didasarkan pada penilaian yang dilakukan oleh Penilai Internal sesuai peraturan perundang-undangan dengan memperhatikan antara lain:
- a) Nilai Pasar;
  - b) Nilai Jual Objek Pajak dari Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB), dalam hal barang yang akan dilelang berupa tanah dan/atau bangunan;
  - c) Nilai/Harga yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang;
  - d) Risiko Penjualan melalui lelang seperti: Bea Lelang, penyusutan, penguasaan, cara pembayaran.
- v. Dalam hal pelaksanaan Lelang Eksekusi, Harga Limit serendah-rendahnya ditetapkan sama dengan Nilai Likuidasi (*Forced Sale Value*).

Universitas Indonesia

- vi. Dalam hal pelaksanaan Lelang Ulang, Harga Limit pada lelang sebelumnya dapat diubah oleh Penjual dengan menyebutkan alasannya sesuai peraturan perundang-undangan.
- vii. Penetapan Harga Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang.
- viii. Harga Limit dapat bersifat terbuka/tidak rahasia atau dapat bersifat tertutup/rahasia sesuai keinginan Penjual/Pemilik Barang.
- ix. Dalam hal Harga Limit bersifat terbuka/tidak rahasia, Harga Limit diumumkan dalam Pengumuman Lelang atau diumumkan dalam brosur/leaflet/sebaran/daftar barang yang harus dibagikan kepada Peserta Lelang/umum oleh Penjual/Pemilik Barang sebelum pelaksanaan lelang.
- x. Dalam hal Harga Limit bersifat tertutup/rahasia, Harga Limit diserahkan oleh Penjual/Pemilik Barang kepada Pejabat Lelang dalam amplop tertutup paling lambat pada saat akan dimulainya pelaksanaan lelang.
- xi. Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi dan Lelang Non Eksekusi Wajib, Harga Limit bersifat terbuka/tidak rahasia dan harus dicantumkan dalam Pengumuman Lelang.
- xii. Dalam hal Lelang Non Eksekusi Wajib berupa kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama, Harga Limit bersifat terbuka/tidak rahasia tidak harus dicantumkan dalam Pengumuman Lelang.
- xiii. Bukti penetapan Harga Limit diserahkan oleh Penjual/Pemilik Barang kepada Pejabat Lelang

Universitas Indonesia

paling lambat pada saat akan dimulainya pelaksanaan lelang.

h. Penawaran Lelang

- i. Penawaran lelang dapat dilakukan langsung dan/atau tidak langsung dengan cara:
  - a) lisan, semakin meningkat atau menurun;
  - b) tertulis; atau
  - c) tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai Harga Limit.
- ii. Pada lelang dengan penawaran lelang yang dilaksanakan secara langsung, semua Peserta Lelang yang sah atau kuasanya pada saat mengajukan penawaran harus hadir di tempat pelaksanaan lelang.
- iii. Dalam hal Penawaran lelang dilakukan langsung secara lisan, Peserta Lelang mengajukan penawaran dengan lisan.
- iv. Dalam hal Penawaran lelang dilakukan langsung secara tertulis, Peserta Lelang mengajukan penawaran dengan surat penawaran.
- v. Pada lelang dengan Penawaran lelang yang dilaksanakan tidak langsung, semua Peserta Lelang yang sah atau kuasanya saat mengajukan penawaran tidak diwajibkan hadir di tempat pelaksanaan lelang dan penawarannya dilakukan dengan menggunakan Teknologi Informasi dan Komunikasi.
- vi. Dalam hal penawaran lelang dilakukan tidak langsung secara lisan, Peserta Lelang mengajukan penawaran dengan menggunakan media audio visual dan telepon.

Universitas Indonesia

- vii. Dalam hal penawaran lelang dilakukan tidak langsung secara tertulis, Peserta Lelang mengajukan penawaran dengan menggunakan Teknologi Informasi dan Komunikasi antara lain, LAN (*local area network*), Intranet, Internet, pesan singkat (*short message service/SMS*) dan faksimili.
  - viii. Penawaran Harga Lelang yang telah disampaikan oleh Peserta Lelang kepada Pejabat Lelang tidak dapat diubah atau dibatalkan oleh Peserta Lelang.
  - ix. Penawaran Lelang dalam Lelang Eksekusi harus dilakukan secara langsung.
- i. Larangan
    - i. Pejabat Lelang, Penjual, Pemandu Lelang, Hakim, Jaksa, Panitera, Juru Sita, Pengacara/Advokat, Notaris, PPAT, Penilai, Pegawai DJPLN, Pegawai Balai Lelang dan Pegawai Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang terkait langsung dengan proses lelang dilarang menjadi Pembeli.
    - ii. Selain pihak-pihak yang dimaksud pada angka (i) pada pelaksanaan Lelang Eksekusi, pihak tereksekusi/debitor/tergugat/terpidana yang terkait dengan lelang dilarang menjadi Pembeli.
  - j. Risalah Lelang
    - i. Terhadap setiap pelaksanaan lelang Pejabat Lelang membuat Risalah Lelang.
    - ii. Pihak yang berkepentingan dapat memperoleh Kutipan/Salinan/Grosse yang otentik dari Minuta Risalah Lelang dengan dibebani Bea Meterai.
    - iii. Pihak-pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada angka (i) meliputi:
      - a) Pembeli dapat memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli untuk

Universitas Indonesia



- kepentingan balik nama atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhannya;
- b) Penjual memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhannya;
- c) Superintenden (Pengawas Lelang) memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang/kepentingan dinas.
- iv. Grosse Risalah Lelang yang berkepal "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", dapat diberikan atas permintaan Pembeli.
- k. Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum untuk lelang yang menjadi kewenangan Pejabat Lelang Kelas I adalah:<sup>38</sup>
- i. salinan/fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual;
  - ii. daftar barang yang akan dilelang; dan
  - iii. syarat lelang tambahan dari Penjual/Pemilik Barang, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 8 ayat (1) (apabila ada).
- l. Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk Lelang yang menjadi kewenangan Pejabat Lelang Kelas I, untuk lelang eksekusi gadai adalah:<sup>39</sup>
- i. salinan/fotokopi Perjanjian Utang Piutang/Kredit;
  - ii. salinan/fotokopi Perjanjian Gadai;

<sup>38</sup> Indonesia (b), *Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang*, Peraturan Dirjen Nomor: PER-02/PL/2006, Pasal 4.

<sup>39</sup> *Ibid.*, Pasal 6 angka 11.

- iii. salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
- iv. salinan/fotokopi bahwa debitor/yang berutang/pemberi gadai wanprestasi yang berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor/yang berpiutang/penerima gadai ;
- v. asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak, apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan/hak, atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis/surat keterangan dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya; dan
- vi. salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, yang diserahkan paling lambat 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.

2. Terhadap Barang Perdagangan atau Efek Dapat Dijual di Pasar atau di Bursa

Ketentuan Pasal 1155 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatur kebolehan penjualan eksekusi atas barang perdagangan atau efek menyimpang dari aturan pokok penjualan di muka umum, yaitu:

- a. penjualan barang-barang perdagangan, dapat dilakukan di pasar tempat di mana barang-barang sejenis itu diperdagangkan;
- b. penjualan efek yang dapat diperdagangkan di bursa; dapat dilakukan penjualannya di bursa;

Universitas Indonesia

- c. syarat sahnya penjualan: harus dilakukan dengan perantaraan dua orang makelar yang ahli dalam perdagangan barang-barang tersebut.

Seperti yang telah dikemukakan diatas, kebolehan menjual barang gadai atas barang perdagangan dan saham di pasar atau di bursa:

- a. merupakan pengecualian dari patokan pokok yakni penjualan di muka umum; dan
- b. pengecualian itu pun hanya terbatas pada jenis barang perdagangan dan saham.

### 3. Penjualan Menurut Cara yang Ditentukan Hakim

Cara eksekusi mengenai penjualan menurut cara yang ditentukan hakim diatur dalam Pasal 1156 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, bahwa apabila pemberi gadai atau debitur cidera janji maka:

- a. kreditur dapat menuntut (meminta) kepada hakim agar barang gadai dijual menurut cara yang ditentukan hakim; atau
- b. agar hakim mengizinkan agar barang gadai tetap berada di tangan kreditur untuk menutup suatu jumlah yang akan ditentukan hakim dalam putusan sampai meliputi utang pokok, bunga, dan biaya.

Cara penjualan eksekusi barang gadai menurut cara yang ditentukan hakim yang digariskan Pasal 1156 Kitab Undang-undang Hukum Perdata inipun merupakan kebolehan penyimpangan dari ketentuan pokok penjualan lelang di muka umum yang disebut dalam Pasal 1156 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dengan demikian, sekiranya penerima gadai /kreditur menghendaki tidak menempuh ketentuan pokok penjualan barang gadai di muka umum atau juga tidak ingin menjual barang gadai di pasar atau di bursa efek, dan ketentuan Pasal 1156 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, memberi hak kepada penerima gadai/kreditur mengajukan gugatan ke pengadilan agar hakim/pengadilan menjatuhkan putusan

Universitas Indonesia

penjualan barang gadai menurut cara yang ditentukan hakim/pengadilan.

### III.3 Analisa Kasus

Dalam suatu pemberian kredit oleh kreditur kepada debitur diperlukan suatu jaminan yang dimaksudkan sebagai tanggungan atas pinjaman atau fasilitas kredit yang diberikan kreditur kepada debitur sampai debitur melunasi pinjamannya tersebut. Terkadang pemberian kredit oleh pihak bank kepada debitur kadangkala tidak dapat dikembalikan secara utuh kepada kreditur (bank) atau debitur melakukan hal-hal yang dilarang (*negative covenant*) berdasarkan perjanjian kredit sehingga menyebabkan debitur wanprestasi. Apabila debitur wanprestasi, kebendaan tertentu tersebut akan dinilai dengan uang, selanjutnya akan digunakan untuk pelunasan seluruh atau sebagian dari pinjaman atau utang debitur kepada krediturnya. Dengan kata lain, jaminan disini berfungsi sebagai sarana atau menjamin pemenuhan pinjaman atau utang debitur seandainya wanprestasi sebelum sampai jatuh tempo pinjaman atau utangnya berakhir. Pada umumnya, kreditur lebih menyukai jaminan khusus seperti yang telah penulis jelaskan diatas. Hal tersebut dikarenakan kreditur diberikan kedudukan yang lebih didahulukan dalam pelunasan hutangnya hutangnya dibanding kreditur-kreditur lainnya. Oleh karena itu alasan untuk didahulukan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang, dapat juga terjadi karena diperjanjikan antara debitur dan kreditur. Menjaminkan dengan cara-cara tersebut diatas dikenal sebagai jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan dapat dilakukan melalui gadai, fidusia, hipotik, dan hak tanggungan, sedangkan jaminan perorangan dapat dilakukan dapat dilakukan melalui perjanjian penanggungan misalnya *borgtocht*, garansi, dan lain-lain. Apabila debitur wanprestasi, kreditur dapat melakukan eksekusi atas jaminan-jaminan yang diberikan debitur (pemberi gadai) kepada kreditur (penerima gadai) atas perjanjian kredit tersebut.

Universitas Indonesia

Dalam penulisan tesis ini, pada tanggal 23 Juli 2007, telah dilakukan penandatanganan perjanjian kredit antara PT X, Tbk sebagai debitur, Bank Y, Singapore Branch sebagai Arranger, Bank Y, Hong Kong Branch sebagai Facility Agent, Z Limited sebagai Security Agent, dan Bank Y Limited sebagai Original Lender dan Hedging Bank. Ditandatanganinya perjanjian kredit ini dengan tujuan untuk pemberian fasilitas kredit dari Bank Y Limited kepada PT X, Tbk sejumlah USD 160.000.000,00. Dimana tujuan penggunaan dari fasilitas kredit adalah mendukung kegiatan usaha PT X, Tbk yaitu developer dalam pembangunan beberapa gedung yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Salah satu bentuk jaminan untuk menjamin perjanjian kredit antara PT X, Tbk dengan Bank Y Limited adalah gadai rekening bank. Pada mulanya, tujuan pemberian jaminan rekening bank dalam hal ini rekening penampungan (*escrow account*) ini adalah dengan jaminan fidusia. Namun, rekening bank tidak dapat didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia. Oleh karena itu, para pihak sepakat untuk menjamin perjanjian kredit tersebut dengan gadai rekening bank, bukan dengan fidusia seperti tujuan awal para pihak. Namun, untuk mengakomodir tujuan awalnya tersebut, para pihak menyatakan dalam Pasal 9 ayat (5) perjanjian gadai, bahwa sepanjang peraturan perundang-undangan dan kebijakan terkait dengan Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia mengizinkan untuk mendaftarkan perjanjian gadai rekening bank pada Kantor Pendaftaran Fidusia, maka Z Limited atau kuasanya setuju untuk mendaftarkan perjanjian gadai tersebut. Atau dalam hal Kantor Pendaftaran Fidusia mensyaratkan perjanjian baru, maka para pihak sepakat untuk membuat perjanjian baru. Dalam hal ini para pihak telah membuat *Undertaking to Impose Fiduciary Security over Bank Accounts Agreement* dengan tujuan untuk mengantisipasi apabila rekening bank diperbolehkan untuk didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia. Sehingga perjanjian tersebut dapat langsung didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia.

Universitas Indonesia

Dalam tesis ini akan dianalisa lebih lanjut mengenai pemberian jaminan gadai rekening bank (*bank account*) serta ketentuan proses pelaksanaan lelang apabila debitur wanprestasi terhadap perjanjian kredit.

### III.3.1 Analisa kasus terhadap pemberian jaminan gadai rekening bank (*bank account*)

Dalam perjanjian kredit antara PT X, Tbk sebagai debitur dengan Bank Y Limited sebagai kreditur, PT X, Tbk memberikan beberapa jaminan, salah satunya gadai rekening bank. Gadai merupakan hak jaminan kebendaan atas benda bergerak tertentu milik debitur atau seseorang lain dan bertujuan tidak untuk memberi kenikmatan atas benda tersebut melainkan untuk memberi jaminan bagi pelunasan hutang orang yang memberikan jaminan tersebut.

#### 1. Timbulnya Gadai

Untuk terjadinya gadai, harus memenuhi 2 (dua) unsur mutlak, yaitu:

##### a. Perjanjian

Gadai diperjanjikan dengan maksud untuk memberikan jaminan atas suatu kewajiban prestasi tertentu, yang pada umumnya tidak selalu merupakan perjanjian hutang piutang dan karenanya dikatakan, bahwa perjanjian gadai mengikuti perjanjian pokoknya atau ia merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir*.

PT X, Tbk dengan Z Limited telah membuat perjanjian gadai rekening bank yang mengikuti perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit. Perjanjian ini melibatkan PT X, Tbk sebagai pemberi gadai dengan Z Limited sebagai penerima gadai. Perjanjian gadai ini dibuat secara akta notariil di hadapan notaris. Dalam perjanjian gadai ini, PT X, Tbk setuju untuk menjaminkan kepada Z Limited atas objek gadai yang akan dijelaskan kemudian, sebagai jaminan atas pembayaran lunas oleh PT X, Tbk kepada

Universitas Indonesia

Bank Y Limited dan seluruh kewajiban (termasuk kewajiban atas pembayaran sejumlah uang) oleh PT X, Tbk kepada Z Limited. PT X, Tbk dan Z Limited setuju bahwa gadai yang diberikan berdasarkan perjanjian gadai ini semata-mata hanya untuk kepentingan pihak yang dijamin, yaitu Bank Y Limited dan dalam perjanjian gadai ini Z Limited bertindak untuk dan atas nama Bank Y Limited.

- b. Penyerahan benda yang digadaikan tersebut dari tangan debitur (pemberi gadai) kepada kreditur (penerima gadai). Kebendaan gadai harus berada di bawah penguasaan penerima gadai sehingga perjanjian gadai yang tidak dilanjutkan dengan penyerahan benda gadainya kepada kreditur, maka hak gadainya diancam tidak sah atau hal tersebut bukan suatu gadai, dengan konsekuensi tidak melahirkan hak gadai. Untuk gadai atas piutang atas nama, dilakukan dengan pemberitahuan tentang telah terjadinya gadai, kepada orang terhadap siapa hak yang digadaikan itu harus dilaksanakan. Tentang pemberitahuan serta izin oleh si pemberi gadai, dapat dimintakan suatu bukti tertulis. Dan dengan pemberitahuan tersebut, pemberi gadai sudah dianggap melepaskan hak tagihnya dari kekuasaannya atau sama dengan barang gadai sudah dikeluarkan dari kekuasaan pemberi gadai.<sup>40</sup>

Dalam hal ini, rekening bank yang merupakan rekening penampungan (*escrow account*) atas nama PT X, Tbk tidak lagi berada dibawah penguasaan PT X, Tbk. Hal ini dikarenakan berdasarkan *Notice of Assignment* dari PT X, Tbk dijelaskan bahwa PT X, Tbk telah mengalihkan segala hak dari PT X, Tbk tersebut kepada Z Limited serta bank dimana rekening tersebut berada mengakui dan

---

<sup>40</sup> J. Satrio, *Op. cit.*, hal. 108.

menyetujui atas pengalihan segala hak dari PT X, Tbk tersebut kepada Z Limited tersebut. Dengan pemberitahuan tersebut, PT X, Tbk sudah dianggap melepaskan piutangnya dari kekuasaannya atau sama dengan objek gadai sudah dikeluarkan dari kekuasaan PT X, Tbk. Sehingga, penguasaan rekening bank telah berpindah dari PT X, Tbk kepada Z Limited sehingga timbulnya gadai berdasarkan perjanjian gadai antara PT X, Tbk dengan Z Limited telah dipenuhi.

2. Subjek Hukum Gadai

Subjek hukum gadai dalam perjanjian gadai adalah:

- a. PT X, Tbk sebagai pemberi gadai
- b. Z Limited sebagai penerima gadai. Dalam hal ini Z Limited bertindak untuk dan atas nama Bank Y Limited sebagai kreditur dalam perjanjian kredit.

3. Objek Gadai

Objek gadai dalam perjanjian gadai antara PT X, Tbk dengan Z Limited adalah rekening bank yang berupa rekening penampungan (*escrow account*).<sup>41</sup> Berikut merupakan definisi dari *escrow* yaitu:

*A written agreement, e.g., deed, bond, or other paper, entered into among three parties and deposited for safekeeping with the third party as custodian to be delivered by the latter only upon the performance or fulfillment of some custodian. The custodian or depository is obliged to follow strictly the terms of the agreement respecting the other parties.*<sup>42</sup>

<sup>41</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Santo M. Arianto, konsultan hukum dari pihak Arranger, Facility Agent, Original Lender, Security Agent, dan Hedging Bank, tanggal 8 Juni 2009.

<sup>42</sup> Glenn G. Munn, F.L. Garcia, and Charles J. Woelfel, *Encyclopedia of Banking and Finance* (Probus Publishing Company and Toppan Company (s) Plc Limited, Volume 1, 10<sup>th</sup> edition, 1994), hal. 347.



Dengan terjemahan bebas sebagai berikut *escrow* adalah perjanjian tertulis seperti akta, kertas lainnya, yang dilakukan antara tiga pihak dan disimpan untuk penyimpanan dengan pihak ketiga sebagai kustodian untuk diserahkan oleh pihak lainnya atas pelaksanaan atau pemenuhan dari kustodian. Kustodian berkewajiban untuk mengikuti ketentuan perjanjian tersebut berkenaan dengan pihak lainnya.

Rekening penampungan (*escrow account*) merupakan benda bergerak tidak berwujud, yang dapat dikategorikan sebagai surat piutang atas nama. Definisi dari objek gadai dalam perjanjian gadai ini adalah:

*Pledged Object shall mean all of the Pledgor's present and future rights, title, and interest in and to the deposit balances in the bank accounts maintained in the Pledgor's name, and all amounts at any time and from time to time credited to such bank accounts, including (without limitation) all proceeds thereunder, to the extent existing as at the date hereof, or if not yet existing, deriving from any existing legal relationship between the Pledgor and any banks, and Future Pledged Objects, all of which at the time of the execution of this Deed as set out in Schedule 1 to this Deed as may from time to time be amended by Schedule 2 to this Deed.*

Yang kemudian dapat diartikan objek gadai adalah seluruh hak, alas hak, dan manfaat PT X, Tbk dan saldo simpanan di rekening bank yang dikelola atas nama PT X, Tbk dan seluruh jumlah setiap saat dan dari waktu ke waktu ditambahkan ke dalam rekening bank tersebut, termasuk (tanpa pembatasan) pendapatan, sepanjang pada tanggal perjanjian gadai telah ada, atau apabila belum ada, turunan dari hubungan hukum yang telah ada antara PT X, Tbk dengan bank manapun, dan objek gadai yang akan datang. Rekening penampungan ini dibuat dengan tujuan untuk menampung

Universitas Indonesia

pendapatan sewa, biaya sewa, biaya jasa/pelayanan, pendapatan hotel, dan hasil penjualan yang dihasilkan oleh PT X, Tbk terkait dengan aset yang telah ada yang dimiliki PT X, Tbk dan proyek yang akan dilakukan oleh PT X, Tbk terkait dengan tujuan pemberian fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank Y Limited. Sehingga penyewa dari gedung dan hotel melakukan transfer atas biaya sewa dan pendapatan hotel melalui rekening penampungan tersebut. Serta pendapatan-pendapatan lain terkait dengan gedung dan hotel yang dihasilkan oleh PT X, Tbk akan ditransfer melalui rekening penampungan tersebut pula. Rekening penampungan tersebut yang merupakan objek gadai dalam perjanjian kredit antara PT X, Tbk dengan Z Limited.

4. Sifat dan Ciri-ciri Gadai

Pemberian jaminan berupa gadai rekening bank telah memenuhi syarat untuk timbulnya hak gadai. Sehingga gadai rekening bank yang diberikan oleh debitur kepada kreditur memiliki sifat dan ciri-ciri gadai yang diatur berdasarkan ketentuan Pasal 1150 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu:

- a. Objek gadai dalam perjanjian gadai antara PT X, Tbk dengan Z Limited adalah benda bergerak tidak berwujud yaitu rekening penampungan (*escrow account*).
- b. Rekening penampungan (*escrow account*) merupakan hak kebendaan atas nama PT X, Tbk.
- c. Z Limited memiliki kedudukan diutamakan (*droit de preference*) dibandingkan dengan kreditur lain.
- d. Rekening penampungan (*escrow account*) berada di bawah penguasaan Z Limited berdasarkan *notice of assignment*.
- e. Perjanjian gadai antara PT X, Tbk dengan Z Limited bersifat *accessoir* dengan perjanjian kredit antara PT X, Tbk sebagai debitur, Bank Y, Singapore Branch sebagai Arranger, Bank Y, Hong Kong Branch sebagai Facility

Agent, Z Limited sebagai Security Agent, dan Bank Y Limited sebagai Original Lender dan Hedging Bank.

- f. Rekening penampungan (*escrow account*) mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi (*ondelbaar*).
- g. Rekening penampungan (*escrow account*) merupakan jaminan bagi pembayaran kembali hutang PT X, Tbk kepada Bank Y Limited. Jadi rekening penampungan (*escrow account*) tidak boleh dipakai, dinikmati apalagi dimiliki.

#### 5. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Pemberian hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian gadai telah diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan dalam suatu perjanjian gadai dapat ditambahkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian gadai sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun, apabila dalam perjanjian gadai tidak diatur mengenai hak dan kewajiban para pihak yang telah diatur secara tegas dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka ketentuan mengenai hak dan kewajiban para pihak yang berlaku berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata tetap berlaku dalam perjanjian gadai tersebut. Dalam hal ini, perjanjian gadai antara PT X, Tbk dengan Z Limited tidak diatur secara spesifik mengenai hak dan kewajiban para pihak berdasarkan ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut, namun tanpa diatur secara tegas pun para pihak tetap memiliki hak dan kewajiban berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Para pihak juga menambahkan beberapa hak dan kewajiban dalam perjanjian gadai tersebut. Salah satunya, berdasarkan ketentuan Pasal 9 ayat (3) dan (4), dinyatakan sebagai berikut:

*Notwithstanding the provisions of Article 9.1 and 9.2 above, the Pledgor hereby agrees that the Pledgee shall, upon the occurrence of an Event of Default, be entitled to*

Universitas Indonesia

*notify in writing each relevant bank of the Pledge effected pursuant to this Deed, as applicable. Pursuant to such notification, all payments to be made by the relevant bank under and pursuant to the Pledged Objects must be made to the Pledgee (or designee of the Pledgee) in the manner indicated by the Pledgee in such notification, and that any such payment made by the bank concerned to the Pledgor subsequent to such notification will be invalid and will not discharge the bank concerned of its payment obligation towards the Pledgee in respect of that amount.*

*If, notwithstanding the request in the notices mentioned above, payments are made to the Pledgor, the Pledgor hereby agrees to hold such payments for and on behalf of the Pledgee and forthwith pay and transfer the same amount as directed by the Pledgee.*

Berdasarkan ketentuan tersebut, yang pada pokoknya dinyatakan ketika terjadi kejadian kelalaian (*event of default*), maka PT X, Tbk tersebut wajib untuk memberitahukan secara tertulis kepada bank dimana rekening bank atas nama PT X, Tbk berada. Pada pemberitahuan tersebut, dijelaskan bahwa seluruh pembayaran oleh bank tersebut wajib diberikan kepada Z Limited. Apabila pembayaran oleh bank tersebut diberikan kepada PT X, Tbk maka pembayaran tersebut tidak sah dan bank tidak akan dilepaskan dari kewajiban pembayaran tersebut. Apabila, namun tanpa mengesampingkan pemberitahuan tersebut, pembayaran yang dilakukan kepada PT X, Tbk, PT X, Tbk tersebut setuju untuk menjaga pembayaran tersebut untuk dan atas nama Z Limited dan dengan segera membayar dan mengalihkan jumlah yang sama secara langsung kepada Z Limited.

6. Larangan untuk Menjanjikan Klausul Milik Beding dalam Perjanjian Gadai

Dalam perjanjian gadai antara PT X, Tbk dengan Z Limited, para pihak tersebut tidak memperjanjikan kewenangan kepada Z Limited untuk memiliki kebendaan bergerak yang digadaikan secara serta merta bila PT X, Tbk wanprestasi.

### III.3.2 Analisa kasus terhadap ketentuan proses pelaksanaan lelang eksekusi

Penerima gadai berhak untuk melakukan eksekusi apabila debitur wanprestasi terhadap perjanjian kredit atau kewajiban pembayaran tidak dapat dilakukan oleh debitur. Apabila salah satu ketentuan tersebut terpenuhi, maka barulah timbul hak penerima gadai untuk melakukan eksekusi. Berdasarkan amandemen perjanjian kredit tertanggal 1 April 2008, ditambahkan pada pasal 20.31 perjanjian kredit, bahwa:

*by no later than 31 December 2008 the Company must dispose of all of the units owned by the Company located at Pusat Grosir Jatinegara, Jalan Matraman No. 173-175, Sub District of Baillimester, District of Jatinegara, East Jakarta, Indonesia (the PGJ Property) in accordance with the financial moded date 24 April, 2008, a copy which has been provided to the Facility Agent.*

Dan berdasarkan pasal 23.1 mengenai event of default, dinyatakan bahwa *"Each of the events or circumstances set out in this Clause is an Event of Default"* dan dalam pasal 23.3 dalam *Breach of other obligations* dinyatakan bahwa *"The Company does not comply with any term of Clause 20 (General covenants), Clause 21 (New Projects covenants), Clause 22 (Property covenants) or Clause 19 (Financial covenants)"*. Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa apabila PT X, Tbk tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam pasal 20, pasal 21, pasal 22, dan pasal 19 perjanjian kredit maka PT X, Tbk dinyatakan lalai memenuhi

Universitas Indonesia

kewajibannya dalam perjanjian kredit sehingga PT X, Tbk wanprestasi terhadap perjanjian kredit. Dan timbul hak kreditur atau pihak atas nama kreditur untuk melakukan eksekusi atas jaminan-jaminan yang telah diberikan oleh PT X, Tbk kepada Bank Y Limited.

Dalam hal ini, PT X, Tbk tidak dapat menyelesaikan salah satu kewajibannya, yaitu menyelesaikan seluruh unit di Pusat Grosir Jatinegara yang dimiliki PT X, Tbk pada tanggal 31 Desember 2008, sehingga PT X, Tbk dinyatakan lalai terhadap kewajibannya dalam perjanjian kredit.<sup>43</sup> Oleh karena itu, Z Limited memiliki hak untuk melakukan eksekusi atas jaminan-jaminan yang diberikan debitur atas perjanjian kredit. Asalkan tidak diperjanjikan lain, maka penerima gadai memiliki hak untuk menjual barang gadai di muka umum, terhadap efek dijual di bursa, atau penjualan menurut cara yang ditentukan oleh hakim. Di dalam perjanjian gadai diperjanjikan bahwa, apabila PT X, Tbk wanprestasi, PT X, Tbk wajib untuk memberitahukan secara tertulis kepada bank dimana rekening bank atas nama PT X, Tbk berada. Pada pemberitahuan tersebut, dijelaskan bahwa seluruh pembayaran oleh bank tersebut wajib diberikan kepada Z Limited sebagaimana telah dijelaskan diatas. Sehingga karena diperjanjikan oleh PT X, Tbk dan Z Limited maka berdasarkan ketentuan tersebut, para pihak mengenyampingkan ketentuan pelaksanaan eksekusi yang diberikan oleh Pasal 1155 dan Pasal 1156 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Kemudian, atas wanprestasi yang dilakukan PT X, Tbk tersebut, yang ditindaklanjuti dengan pemberitahuan oleh PT X Tbk tersebut, Z Limited dapat langsung menerima uang (pembayaran) dari bank yang bersangkutan setelah PT X, Tbk wanprestasi dan mengirimkan pemberitahuan atas wanprestasi tersebut kepada PT X, Tbk. Namun dalam kasus ini,

---

<sup>43</sup> *Ibid.*

Bank Y Limited belum melakukan tindakan hukum apapun terhadap wanprestasi yang dilakukan PT X, Tbk tersebut. Hal ini dikarenakan Bank Y Limited masih memperhitungkan kemungkinan biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh Bank Y Limited atas pelaksanaan eksekusi atas jaminan-jaminan yang diberikan oleh PT X, Tbk, apakah bila dilaksanakan eksekusi atas jaminan-jaminan yang diberikan oleh PT X, Tbk akan menguntungkan atau justru merugikan Bank Y Limited.<sup>44</sup>

Di sisi lain, apabila antara PT X, Tbk dengan Z Limited tidak memperjanjikan mengenai pelaksanaan eksekusi tersebut, berdasarkan ketentuan Pasal 1155 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Z Limited berhak untuk menjual barang gadai di muka umum (lelang). Ketentuan pelaksanaan lelang eksekusi gadai rekening bank pada dasarnya sama saja dengan ketentuan pelaksanaan lelang pada benda bergerak.<sup>45</sup>

a. Permohonan Lelang

Pelaksanaan lelang atas gadai rekening bank harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang dan lelang harus diikuti paling sedikit 2 (dua) peserta lelang. Penjual yang bermaksud melakukan penjualan secara lelang mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL disertai dengan dokumen persyaratan lelang. Penjual yang bermaksud melakukan penjualan secara lelang mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL disertai dengan dokumen persyaratan lelang. Sehingga dalam hal ini, Z Limited yang mengajukan surat

---

<sup>44</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Santo M. Arianto, konsultan hukum dari pihak Arranger, Facility Agent, Original Lender, Security Agent, dan Hedging Bank, tanggal 8 Juni 2009.

<sup>45</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Intan, bagian lelang di Balai Lelang Indonesia melalui telepon pada tanggal 9 Juni 2009.

permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL disertai dengan dokumen persyaratan lelang.

b. Penjual/Pemilik Barang

PT X, Tbk bertanggung jawab terhadap keabsahan rekening bank, dan dokumen umum dan khusus persyaratan lelang. Dan Z Limited wajib menguasai fisik barang bergerak yang akan dilelang. Dalam hal ini, yang akan dilelang adalah rekening bank berupa *escrow account*, yang merupakan barang bergerak tidak berwujud. Sehingga Z Limited hanya perlu menguasai bukti kepemilikan atau penyerahan dari *escrow account* tersebut yang dalam hal ini adalah *notice of assignment* dari bank dimana *escrow account* tersebut terletak.

c. Tempat Pelaksanaan Lelang

Tempat pelaksanaan lelang harus di wilayah kerja KPKNL. Namun, dapat saja dilaksanakan ditempat lain, dengan memperoleh persetujuan dari Direktur Jenderal atau pejabat yang ditunjuk untuk rekening bank yang berada dalam wilayah antar kantor wilayah DJPLN. PT X, Tbk atau Z Limited sebaiknya meminta persetujuan dari Direktur Jenderal tersebut karena rekening bank yang dimiliki PT X, Tbk lebih dari 20 rekening bank, sehingga akan lebih memudahkan peserta lelang apabila lelang dilakukan hanya disatu tempat pelaksanaan lelang saja.

d. Waktu Lelang

Waktu lelang ditentukan oleh Kepala KPKNL, yang dilakukan pada jam dan hari kerja KPKNL.

e. Uang Jaminan Penawaran Lelang

Uang jaminan dalam pelaksanaan lelang merupakan suatu hal yang wajib dilakukan peserta lelang. Namun, peserta lelang yang tidak menjadi pembeli, uang jaminan yang telah disetorkan akan dikembalikan seluruhnya tanpa potongan.

Universitas Indonesia



f. **Pengumuman Lelang**

Penjualan secara lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual, yang dalam hal ini Z Limited. Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang bergerak dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian berselang 6 (enam) hari sebelum pelaksanaan lelang, kecuali untuk benda yang lekas rusak atau yang membahayakan atau jika biaya penyimpanan benda tersebut terlalu tinggi, dapat dilakukan kurang dari 6 (enam) hari tetapi tidak boleh kurang dari 2 (dua) hari kerja, dan khusus untuk ikan dan sejenisnya tidak boleh kurang dari 1 (satu) hari kerja.

g. **Harga Limit**

Harga limit untuk gadai rekening bank adalah harga minimum yang tercantum dalam rekening bank tersebut.<sup>46</sup>

h. **Penawaran Lelang**

Penawaran lelang eksekusi gadai rekening bank harus dilakukan secara langsung. Sehingga semua peserta lelang atau kuasanya pada saat mengajukan penawaran harus hadir di tempat pelaksanaan lelang.

i. **Risalah Lelang**

Terhadap pelaksanaan lelang gadai rekening bank dibuat risalah lelang oleh Pejabat Lelang Kelas I.

j. **Dokumen-dokumen persyaratan lelang yang harus diserahkan kepada Pejabat Lelang Kelas I adalah:**

- i. salinan/fotokopi Perjanjian Kredit antara PT X, Tbk sebagai debitur, Bank Y, Singapore Branch sebagai Arranger, Bank Y, Hong Kong Branch sebagai Facility Agent, Z Limited sebagai Security Agent,

<sup>46</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bonar, Kepala Seksi Pelayanan Lelang, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, Jakarta I, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Departemen Keuangan Republik Indonesia, pada tanggal 3 Juni 2009.

dan Bank Y Limited sebagai Original Lender dan Hedging Bank;

- ii. salinan/fotokopi Perjanjian Gadai antara PT X, Tbk sebagai pemberi gadai dengan Z Limited sebagai penerima gadai;
- iii. salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
- iv. salinan/fotokopi bahwa debitor/yang berutang/pemberi gadai wanprestasi yang berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor/yang berpiutang/penerima gadai;
- v. asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak rekening bank;
- vi. salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, yang diserahkan paling lambat 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan;
- vii. salinan/fotokopi surat keputusan penunjukan penjual; dan
- viii. daftar rekening bank yang akan dilelang.

## BAB III

### PENUTUP

#### III.1 Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang dilakukan pada bab sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. PT X, Tbk dengan Z Limited telah membuat perjanjian gadai rekening bank yang mengikuti perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit. Perjanjian ini melibatkan PT X, Tbk sebagai pemberi gadai dengan Z Limited sebagai penerima gadai. Perjanjian gadai ini dibuat secara akta notariil di hadapan notaris. Serta rekening bank yang dimiliki PT X, Tbk berada di bawah penguasaan Z Limited sehingga timbulnya gadai telah terpenuhi. Dalam hal ini yang digadaikan adalah rekening penampungan (*escrow account*), yang merupakan benda bergerak tidak berwujud, yaitu surat piutang atas nama. Dalam perjanjian gadai antara PT X, Tbk dengan Z Limited tidak diatur secara spesifik mengenai hak dan kewajiban para pihak berdasarkan ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut, namun tanpa diatur secara tegas pun para pihak tetap memiliki hak dan kewajiban berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Para pihak juga menambahkan beberapa hak dan kewajiban dalam perjanjian gadai tersebut. Salah satunya, berdasarkan ketentuan Pasal 9 ayat (3) dan ayat (4) perjanjian gadai, apabila PT X, Tbk wanprestasi, maka PT X, Tbk tersebut wajib untuk memberitahukan secara tertulis kepada bank dimana rekening bank atas nama PT X, Tbk berada. Pada pemberitahuan tersebut, dijelaskan bahwa seluruh pembayaran oleh bank tersebut wajib diberikan kepada Z Limited. Apabila pembayaran oleh bank tersebut diberikan kepada PT X, Tbk maka pembayaran tersebut tidak sah dan bank tidak akan dilepaskan dari kewajiban pembayaran tersebut. Serta dalam perjanjian gadai antara PT X, Tbk dengan Z Limited, para pihak tersebut tidak

Universitas Indonesia

memperjanjikan kewenangan kepada penerima gadai untuk memiliki kebendaan bergerak yang digadaikan secara serta merta bila debitur pemberi gadai wanprestasi.

2. Penerima gadai berhak untuk melakukan eksekusi apabila debitur wanprestasi terhadap perjanjian kredit atau kewajiban pembayaran tidak dapat dilakukan oleh debitur. Apabila salah satu ketentuan tersebut terpenuhi, maka barulah timbul hak pemegang gadai untuk melakukan eksekusi. Dalam hal ini, PT X, Tbk melakukan hal-hal yang dilarang berdasarkan perjanjian kredit sehingga debitur wanprestasi terhadap perjanjian kredit. Oleh karena itu, Z Limited memiliki hak untuk melakukan eksekusi atas jaminan-jaminan yang diberikan debitur atas perjanjian kredit. Asalkan tidak diperjanjikan lain, maka penerima gadai memiliki hak untuk menjual barang gadai di muka umum, terhadap efek dijual di bursa, atau penjualan menurut cara yang ditentukan oleh hakim. Pada dasarnya, ketentuan pelaksanaan lelang eksekusi gadai rekening bank pada dasarnya sama saja dengan ketentuan pelaksanaan lelang pada benda bergerak.

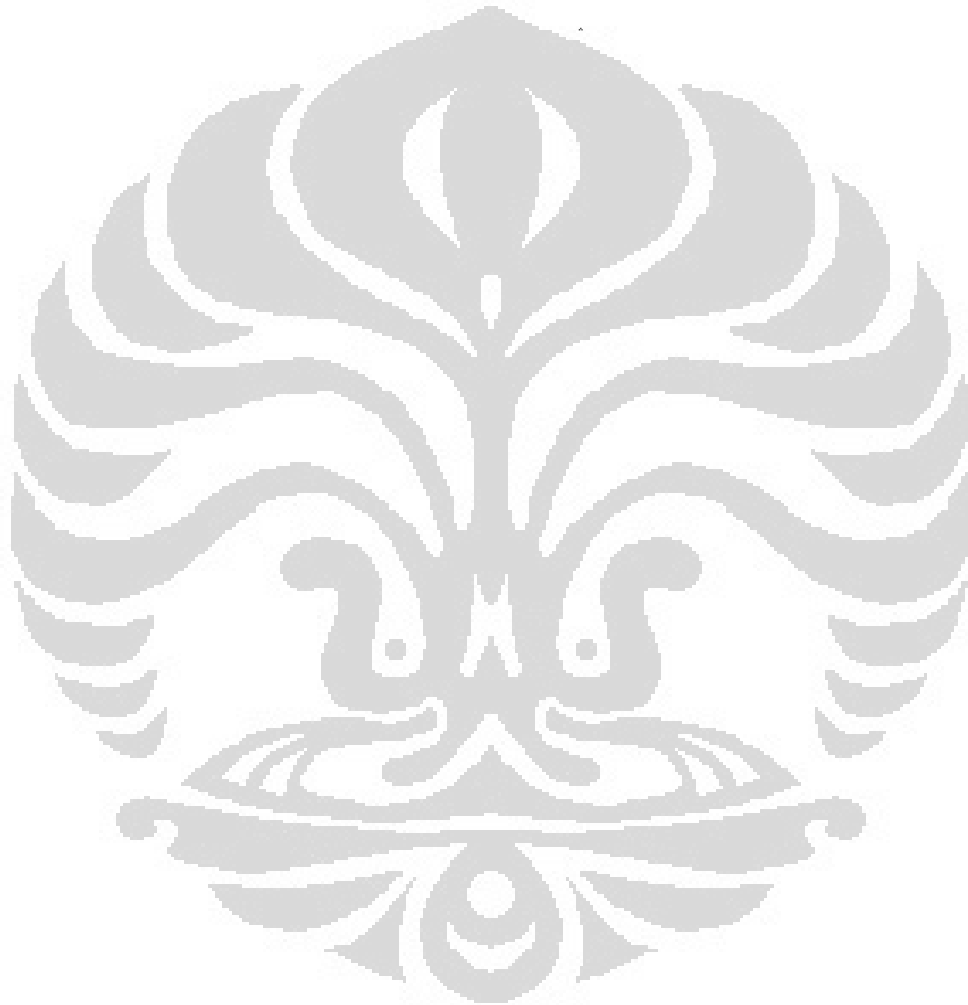
### III.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan yang diperoleh, maka ke depan diharapkan:

1. Dalam perjanjian gadai rekening bank agar diatur secara jelas mengenai pelaksanaan eksekusi apabila debitur melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit. Tujuannya, agar para pihak tidak perlu melakukan penjualan di muka umum. Penjualan di muka umum atas gadai rekening bank akan menimbulkan kesulitan pada penawaran dari harga limit sehingga akan lebih baik apabila dalam suatu perjanjian gadai rekening bank diatur mengenai tata cara pelaksanaan eksekusi atas gadai rekening bank tersebut dengan cara langsung dilakukan pencairan rekening bank tersebut oleh penerima gadai setelah dilakukan pemberitahuan kepada debitur dan bank terkait.

Universitas Indonesia

2. Pemerintah membuat suatu peraturan perundangan mengenai tata cara lelang eksekusi gadai rekening bank. Hal ini dirasakan perlu karena pada praktiknya sudah banyak para pihak dalam perjanjian kredit yang menggunakan rekening bank sebagai salah satu bentuk jaminan.



**Universitas Indonesia**

## DAFTAR REFERENSI

### A. BUKU

- Badruzaman, Mariam Darius. *Serial Hukum Perdata Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*. Cet.1. Bandung: CV Mandar Maju, 2004.
- Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni Bandung, 1986.
- \_\_\_\_\_. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Hasbullah, Frieda Husni. *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak Yang Memberikan Jaminan Jilid 2*. Cet. 1. Jakarta: Ind-Hill Co, 2002.
- H.S, Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2004.
- Kansil, C.S.T dan Cristine S.T. Kansil. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia Jilid II: Pengantar Hukum Indonesia*. Cet. 11. Jakarta: Balai Pustaka, 2003.
- Mamudji, Sri dan Hang Rahardjo. *Teknik Menyusun Karya Tulis Ilmiah*. Jakarta: Tim Pengajar Metodologi Penelitian Hukum, 2001.
- Muljadi, Kartini. "Perjanjian Kredit dan Agunan." Makalah, Jakarta 31 Maret 1989.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Istimewa, Gadai, dan Hipotek*. Cet. 1. Jakarta: Kencana, 2005.
- Munn, Glenn, F.L. Garcia, and Charles J. Woelfel. *Encyclopedias of Banking and Finance Volume 1*. 10<sup>th</sup> edition. Probus Publishing Company and Toppan Company (s) Pte Limited, 1994.
- Prayudi, Guse. *Jaminan dalam Perjanjian Utang-Piutang*. Jogjakarta: Merkid Press, 2008.
- Satrio, J. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*. Cet. IV. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 3. Jakarta: Universitas Indonesia, 1986.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Cet. VII. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003.

Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Cet. 10. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.

\_\_\_\_\_. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: Citra aditya Bakti, 1989.

\_\_\_\_\_. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cet. 30. Jakarta: Intermasa, 2002.

Sutarno. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung: Alfabeta, 2004.

Usman, Rachmadi. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Yakarta: Sinar Grafika, 2008.

## **B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjirosudibio. Cet. 33. Jakarta: Pradnya Paramita, 2003.

Indonesia. *Undang-Undang tentang Perbankan*. UU No. 7 Tahun 1992. TLN No. 3472.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Perbankan*. UU No. 10 Tahun 1998. TLN No. 3790.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*. UU No. 30, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Perseroan Terbatas*. UU No. 40 Tahun 2007. TLN No.4756.

\_\_\_\_\_. *Keputusan Menteri Keuangan Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*. Kepmen Keuangan No. 40/PMK.07/2006.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang*. No. PER-02/PL/2006.

DEED OF PLEDGE OF BANK ACCOUNTS

Number 99.

On this day, Wednesday, the twenty fifth day of July two thousand-seven (25-7-2007) at 14:42 (fourteen forty two Western Indonesian Time), appeared before me, [REDACTED], Sarjana Hukum, Notary in Jakarta, the appearers will be mentioned hereunder, in the presence of the witnesses whose names will be mentioned at the closing part of this deed:

1. a. Mister [REDACTED]

born in Surabaya, on the 15th (fifteenth) day of May 1961 (one thousand nine hundred sixty one), President Director of the company to be referred to hereunder, residing in Jakarta, [REDACTED], Rukun Tetangga [REDACTED] Rukun Warga [REDACTED] Kelurahan [REDACTED], Kecamatan [REDACTED] Jakarta, holder of the Resident Identity Card Number [REDACTED], Indonesian Citizen;

b. Mister [REDACTED] born in

Jakarta, on the 26th (twenty sixth) day of September 1981 (one thousand nine hundred eighty one), Director of the Company to be referred to hereunder, residing in Jakarta, [REDACTED] Rukun Tetangga [REDACTED] Rukun Warga [REDACTED]



Kelurahan \_\_\_\_\_, Kecamatan \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, S. \_\_\_\_\_ Jakarta, holder of  
the Resident Identity Card Number \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, Indonesian Citizen; -

- According to their statement, the \_\_\_\_\_  
appearers in this matter acting in their \_\_\_\_\_  
capacity as abovementioned and therefore \_\_\_\_\_  
representing the Board of Directors of and -  
as such for and on behalf of PT X \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Tbk., a limited liability \_\_\_\_\_  
company duly established, organized and \_\_\_\_\_  
validly existing under the laws of Republic  
of Indonesia, having its legal domiciled in  
Jakarta, whose article of association was \_\_\_\_\_  
set forth in: \_\_\_\_\_

- deed dated the \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)  
\_\_\_\_\_ Number \_\_\_\_\_ passed before \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, Sarjana Hukum, Notary in \_\_\_\_\_  
Jakarta, which has been ratified by the \_\_\_\_\_  
Minister of Justice of the Republic of \_\_\_\_\_  
Indonesia by virtue of his decree dated the  
\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) day of \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Number \_\_\_\_\_ and was \_\_\_\_\_  
announced in the State Gazette of the \_\_\_\_\_  
Republic of Indonesia dated the \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_) day of \_\_\_\_\_ (one \_\_\_\_\_  
thousand nine hundred eighty four) Number \_\_\_\_\_

RECEIVED  
No. 1000/1000/1000  
Tgl. 10/10/10

Supplement Number [redacted]  
- deed dated the [redacted] ( [redacted] ) day of [redacted] ( [redacted] ) Number [redacted], made by [redacted] Sarjana Hukum, Notary in Jakarta, which has been approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia by virtue of his decree dated the 9th (ninth) day of December 1989 (one thousand nine hundred eighty nine) Number C2-11129.MT.01.04-TH.89;  
- State Gazette of the Republic of Indonesia dated the 28th (twenty-eight) day of April 1990 (one thousand nine hundred ninety) Number [redacted] Supplement Number [redacted];  
- State Gazette of the Republic of Indonesia dated the [redacted] ( [redacted] ) day of [redacted] ( [redacted] ) ninety-one) Number [redacted] Supplement Number [redacted];  
- State Gazette of the Republic of Indonesia dated the [redacted] ( [redacted] ) day of October [redacted] ( [redacted] ) Number [redacted] Supplement Number [redacted];  
- State Gazette of the Republic of Indonesia dated the [redacted] ( [redacted] ) day of [redacted] ( [redacted] ) Number [redacted] Supplement Number [redacted];

- State Gazette of the Republic of \_\_\_\_\_  
Indonesia dated the \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) day of \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, Number \_\_\_\_\_ Supplement Number \_\_\_\_\_

- the last composition of the Board of \_\_\_\_\_  
Directors and the Board of Commissioners was  
set forth in deed dated \_\_\_\_\_ (to \_\_\_\_\_th)  
\_\_\_\_\_, Number 56, \_\_\_\_\_  
passed before Doktor \_\_\_\_\_,  
Sarjana Hukum, Lex Legibus Magister, Notary  
in Jakarta;

- and for the purpose of entering into this  
legal transaction has obtained the prior \_\_\_\_\_  
approvals of the shareholders and \_\_\_\_\_  
commissioner as evidenced by: \_\_\_\_\_

a. deed dated the \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) day of \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (two thousand \_\_\_\_\_) Number  
\_\_\_\_\_ made by Notary Doktor \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, Sarjana Hukum, Lex \_\_\_\_\_  
Legibus Magister aforesaid; \_\_\_\_\_

b. Keputusan Komisaris dated the \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (two thousand \_\_\_\_\_)  
\_\_\_\_\_, the certified true copy of which  
was attached to the minutes of my \_\_\_\_\_  
notarial deed dated today number \_\_\_\_\_

- (hereinafter referred to as the \_\_\_\_\_  
"Pledger"). \_\_\_\_\_



2. Mister [REDACTED], born in Jakarta, on the 9th day of August 1976 (one thousand nine hundred seventy six), employee of the bank to be referred to hereunder, residing in Jakarta, Jalan [REDACTED], Rukun Tetangga [REDACTED], Rukun Warga [REDACTED] Kelurahan [REDACTED] Kecamatan [REDACTED], Jakarta, holder of the Resident Identity Card Number [REDACTED] - according to his statement in this matter acting by virtue of Power Of Attorney dated the 15th (fifteenth) day of June 2007 (two thousand seven), the certified true copy of which was attached to the minutes of my notarial deed, dated today number 97, to act for and represent [REDACTED] Limited, a limited liability company established under the law of [REDACTED] Special Administrative Region of the People's Republic of [REDACTED] and having its place of business at [REDACTED] [REDACTED] in the [REDACTED] Special Administrative Region of the People's Republic of [REDACTED], in this regard acting in its capacity as the Security Agent for itself and the Secured Party in US\$ 160.000.000 financing facilities ("Loan"), under agreement dated the 23rd (twenty third) day of July 2007 (two thousand seven)

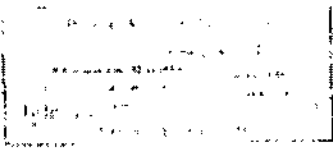
and US\$ 160,000,000 Credit Facility for PTX  
[REDACTED] Tbk ("Facility Agreement") entered into by and between The Company, the Arranger, the Original Lenders, the Security Agent, the Facility Agent, and the Hedging Bank (the Arranger, the Original Lenders and the Facility Agent are as defined in the Facility Agreement) which was as appointed based on the Facility Agreement which will be hereinbelow described; as such the Security Agent representing the Original Lenders as referred in the Facility Agreement which will be hereinbelow described, (as those terms are defined in the Facility Agreement referred to below) (the "Pledgee").

The Pledgor and Pledgee are hereinafter, where necessary, also collectively referred to as the "Parties".

The appearers, acting in the above mentioned capacities, hereby firstly declare as follows:

(A) the Pledgor has entered into the Facility Agreement with the Pledgee, the copy of which has been shown to me, the Notary. The Facility Agreement provides, inter alia, for the creation of a pledge in favor of the Pledgee, to secure payment of the Secured Obligations (as defined below);

(B) in compliance with the requirements of the



Facility Agreement, the Pledgor has, in \_\_\_\_\_  
furtherance of the above, agreed to pledge -  
to the Pledgee, on the terms and conditions  
as contained herein, the rights, interest ---  
and ownership over the Pledged Objects (as -  
defined below), as security for payment of -  
the Secured Obligations on the terms and ---  
conditions as contained herein;-----

(C) to grant the security interest over the ----  
Pledged Objects as described below, the ----  
Pledgor has obtained the approval of its ----  
Shareholders and Board of Commissioners; ----

(D) pursuant to the Facility Agreement (as -----  
defined below) the Pledgee is authorized and  
directed to enter into individual security -  
agreements on behalf of the Secured Party to  
receive, administer and enforce the security  
interests created in favor of the Secured --  
Party;-----

(E) the Pledgor and the Pledgee agree that the -  
pledge given under this Deed is solely for -  
the benefit of the Secured Party and that in  
this Deed the Pledgee is acting for and on -  
behalf of the Secured Party; and-----

(F) the Pledgor recognizes that without the ----  
security described in Recital (B) above, the  
Secured Party would not have agreed to enter  
into the Facility Agreement and that -----  
accordingly this Deed is considered to be --

For the benefit of the Pledgor.

NOW, THEREFORE, in consideration of the above premises, the appearers, acting in their above mentioned capacities, hereby further declare as follows:

ARTICLE 1

DEFINITIONS AND INTERPRETATION

1.1 Definitions

In this Deed, including the recitals, except to the extent that the context otherwise requires, the following expressions shall have the following meanings:

"Business Day" shall have the meaning given to such term in the Facility Agreement;

"Deed" shall mean this Deed of Pledge of Bank Accounts;

"Event of Default" shall have the meaning given to such term in the Facility Agreement;

"Facility Agreement" means the PT ~~PT~~ ~~PT~~ Tbk US\$ 160 Million Financing Facilities dated the 23rd (twenty third) day of July 2007 (two thousand seven) which has been entered into by, amongst other, the Pledgor and the Pledgee;

"Fiducia Law" means Law No. 42 Year 1999, dated the 30th (thirtieth) September 1999 (one thousand nine hundred and ninety nine) on Fiducia Security and its implementing

regulations along with their amendments -----  
which may be enacted in the future-----

"Finance Documents" shall have the meaning --  
given to such term in the Facility -----  
Agreement;-----

"Future Pledged Objects" means all of the ---  
Pledgor's future rights, title and interest  
in and to the bank accounts maintained in ---  
the Pledgor's name under the bank accounts --  
exist at the execution of this Deed (to the  
extent they are not yet pledged as Pledged --  
Objects at the execution of this Deed) and ---  
all of the Pledgor's rights, title and -----  
interest in and to the bank accounts which --  
may come into existence in the future, -----  
whether as a new account or a substitute ---  
account to any of the then existing bank ----  
accounts of the Pledgor, all deposit -----  
balances in the bank accounts that may be ---  
from to time to time credited, including ---  
(without limitation) all proceeds -----  
thereunder;-----

"Pledged Objects" shall mean all of the ----  
Pledgor's present and future rights, title --  
and interest in and to the deposit balances  
in the bank accounts maintained in the -----  
Pledgor's name, and all amounts at any time  
and from time to time credited to such bank  
accounts, including (without limitation) all



proceeds thereunder, to the extent existing as at the date hereof, or if not yet ----- existing, deriving from any existing legal - relationship between the Pledgor and any --- banks, and Future Pledged Objects, all of -- which at the time of the execution of this - Deed are as set out in Schedule 1 to this -- Deed as may from time to time be amended by Schedule 2 to this Deed;-----

"Secured Obligations" means the proper ----- performance and timely payment in full ----- (whether at its stated maturity, by ----- acceleration or otherwise) by the Pledgor to the Secured Party of any and all obligations (including the obligations to pay a sum of - monies) whether owed jointly or severally, - now existing or hereinafter arising, direct or indirect, actual or contingent, due or to become due, in any capacity whatsoever by - the Pledgor to the Pledgee under any of the Finance Documents;-----

"Secured Party" shall have the same meaning as Finance Parties as defined in the ----- Facility Agreement, which at the time of the execution of this Deed are as listed in ----- Exhibit 1 of this Deed; -----

"Security Documents" shall have the meaning given to such term in the Facility ----- Agreement;-----

1.2 Interpretation-----

In this Deed, unless the context otherwise -  
requires:-----

(a) capitalized terms not otherwise defined  
herein shall have the same meaning -----  
given to such terms in the Facility ----  
Agreement and all rules of -----  
interpretation set out in the Facility  
Agreement shall apply hereto as if the  
same were set out in full herein; -----

(b) the headings of the various articles --  
are for convenience of reference only --  
and shall not define or limit any of --  
the terms or provisions hereof;-----

(c) all references herein to any document -  
(including without limitation, this ----  
Deed) or any law shall be deemed to ----  
refer to such document or law as it may  
be amended, extended, novated, -----  
consolidated, supplemented, -----  
substituted, renewed or replaced from -  
time to time (provided that in the case  
of any document, such document is not -  
amended in breach of a covenant -----  
contained in any of the Finance -----  
Documents);-----

(d) all references herein to any party ----  
shall be deemed to refer to its -----  
successors, transferees, assigns;-----

- (e) any word importing the singular shall include the plural and vice versa;
- (f) unless otherwise specified, all references to Articles, Exhibits, Schedules and Annexes are to articles, exhibits, schedules and annexes to this Deed, which articles, exhibits, schedules and annexes form an integral and inseparable part to this Deed;
- (g) all references herein to law include references to any applicable constitutional provision, treaty, decree, convention, statute, act, regulation, rule, ordinance, proclamation, subordinate legislation, by-law, judgment, rule of court, practice direction, guideline, code, order, approval and standard, including all of their amendments, modifications and replacements;
- (h) if a payment or other act must be made or done on a day which is not a Business Day, then it must be made or done on the next following Business Day;
- (i) a warranty, representation, covenant, liability, obligation or agreement given or entered into by more than one person binds them jointly and

severally;

(j) references to "Dollars" or "\$" are  
references to United States Dollars;  
and

(k) references to "Rupiah" or "Rp" or "IDR"  
are references to Indonesian Rupiah.

## ARTICLE 2

### PLEDGE

As a continuing security for the Secured  
Obligations the Pledgor hereby pledges the  
Pledged Objects to the Pledgee, for its own  
benefit and the benefit of the other Secured  
Party and the Pledgee hereby accepts the same  
from the Pledgor.

## ARTICLE 3

### FUTURE PLEDGED OBJECTS

The Pledge of any Future Pledged Object will  
automatically occur upon the ownership of the  
Pledgor of such Future Pledged Object then in  
existence or hereafter acquired or otherwise  
obtained by the Pledgor.

## ARTICLE 4

### REPRESENTATIONS AND WARRANTIES

4.1. The Pledgor represents and warrants to the  
Pledgee, for its own benefit and the benefit  
of the other Secured Party, on each date  
that any Secured Obligation is outstanding,  
as follows:

(a) the Pledgor is a limited liability

company established and validly -----  
existing under the laws of the Republic  
of Indonesia and is duly licensed and -  
authorized to be engaged in which it ---  
has been engaged in the places of its -  
business activities;-----

(b) all corporate and other action -----  
(including obtaining and maintaining ---  
all governmental and creditor's -----  
authorizations and consents) necessary  
for the due execution, delivery and ---  
performance of this Deed have been -----  
obtained or taken and remain valid; ---

(c) the obligations which are assumed -----  
hereunder by the Pledgor constitute the  
legal, valid and binding obligations of  
the Pledgor and can be enforced against  
the Pledgor in accordance with the ---  
terms of this Deed;-----

(d) save for the Finance Documents, it is -  
not a party to or bound by any -----  
agreement or undertaking which limits -  
or makes subject to any conditions the  
right to assign or dispose of the -----  
Pledged Objects;-----

(e) it is not a party to any dispute with --  
respect to the Pledged Objects nor is -  
any legal dispute threatened against --  
the Pledged Objects, nor are any of the

di Jawa, Sedikit  
di

Pledged Objects subject to any dispute, seizure, defense, set-off or \_\_\_\_\_ counterclaim by any party; \_\_\_\_\_

(f) the execution and performance of this Deed will not result in any \_\_\_\_\_ contravention of, or constitute a \_\_\_\_\_ default under any agreement or law or \_\_\_\_\_ order (including any rules or \_\_\_\_\_ provisions on the preferential \_\_\_\_\_ treatment of creditors), by which it or its assets are bound or affected, or \_\_\_\_\_ its constitutional documents or any \_\_\_\_\_ limitation on powers of its directors \_\_\_\_\_ and its commissioners; \_\_\_\_\_

(g) no other event is outstanding which \_\_\_\_\_ constitutes a default under any \_\_\_\_\_ document which is binding on the \_\_\_\_\_ Pledgor or any of its assets to an \_\_\_\_\_ extent or in a manner which adversely \_\_\_\_\_ affect the obligations of the Pledgor \_\_\_\_\_ hereunder; \_\_\_\_\_

(h) no litigation, arbitration or \_\_\_\_\_ administrative proceeding has been \_\_\_\_\_ commenced or is pending or threatened \_\_\_\_\_ against the Pledgor, which would \_\_\_\_\_ adversely affect the transactions \_\_\_\_\_ envisaged hereunder or the Secured \_\_\_\_\_ Party's rights; \_\_\_\_\_

(i) there has been no material adverse \_\_\_\_\_

change in the financial condition of --  
the Pledgor since the date of this Deed  
which would adversely affect the -----  
transactions envisaged hereunder or the  
Secured Party' rights; -----

(j) the entry into by the Pledgor of this --  
Deed constitutes, and the exercise by --  
it of its rights and performance of its  
obligations under this Deed will -----  
constitute, private and commercial acts  
performed for private and commercial --  
purpose; -----

(k) the Pledgor will not be entitled to -----  
claim immunity from suit, execution, --  
attachment or other legal process in --  
any proceedings taken in its -----  
jurisdiction of incorporation in -----  
relation to this Deed; -----

(l) the execution and performance of this --  
Deed is not in breach of any applicable  
government authorization or any other --  
approval or authorization from any -----  
applicable governmental agency with --  
jurisdiction over the Pledgor or the --  
Pledged Objects (as the case may be); --

(m) this Deed will be effective to create --  
in favor of the Pledgee, for its own --  
benefit and the benefit of the other --  
Secured Party, a legal, valid and -----

enforceable security interest to secure the Secured Obligations, and the Pledged Objects are not and shall not be subject to any other security interest or encumbrance of equal or prior ranking, on any or all of the Pledged Objects intended to be secured hereunder;

(n) it has full right, title and interest in the Pledged Objects;

(o) the Pledged Objects intended to be covered hereby and to which the Pledgor has title as of the date this representation is made, exist and are uncontested by any party whatsoever and the Pledgor has no knowledge of any fact which would impair its rights over the Pledged Objects or their validity;

(p) all Pledged Objects existing and to which the Pledgor has title as of the date this representation is made are in full force and effect and may be pledged under the terms of this Deed;

(q) the Pledged Objects and their value are accurately described in Schedule 1 as may, from time to time, be amended by Schedule 2 to this Deed;

(r) the Pledged Objects are not pledged, assigned, encumbered or otherwise made



contractual security interests or other encumbrances whatsoever; \_\_\_\_\_

(s) all documents, papers and writings \_\_\_\_\_ relating to the Pledged Objects and \_\_\_\_\_ provided to the Pledgee by the Pledgor, as well as the signatures of the \_\_\_\_\_ Pledgor thereon, are genuine and \_\_\_\_\_ represent in all respects what they \_\_\_\_\_ purport to be, and have been duly \_\_\_\_\_ executed by the parties concerned; \_\_\_\_\_

(t) the Pledgor has not done or omitted to do any act or thing which has or may \_\_\_\_\_ adversely affect its rights in respect of the Pledged Objects; and \_\_\_\_\_

(u) the Pledgor has, as of the date hereof, delivered to the Pledgee copies of all documents evidencing the Pledged \_\_\_\_\_ Objects specified in Schedule 1. \_\_\_\_\_

4.2. The Pledgor further represents and warrants to the Pledgee that, on the date it acquires or otherwise obtains the ownership of any \_\_\_\_\_ Future Pledged Object, all the \_\_\_\_\_ representations and warranties made in \_\_\_\_\_ Article 4.1 above shall be deemed repeated \_\_\_\_\_ mutatis mutandis in respect of such Future \_\_\_\_\_ Pledged Object. \_\_\_\_\_

ARTICLE 5 \_\_\_\_\_

COVENANTS \_\_\_\_\_

5.1. So long as any Secured Obligation is \_\_\_\_\_  
outstanding, the Pledgor hereby covenants \_\_\_\_\_  
and undertakes to the Pledgee as follows:\_\_\_\_\_

(a) the Pledgor agrees that the Pledge \_\_\_\_\_  
granted to the Pledgee pursuant to this  
Deed and the rights given or the action  
taken by the Pledgee to enforce the \_\_\_\_\_  
rights of the Pledgee under this Deed \_\_\_\_\_  
shall not cause the assumption by the \_\_\_\_\_  
Pledgee or any of the Pledgee of any \_\_\_\_\_  
obligations or liabilities in relation  
to any Pledged Objects; \_\_\_\_\_

(b) the Pledgor shall, immediately upon the  
request of the Pledgee from time to \_\_\_\_\_  
time, endorse, assign and deliver to \_\_\_\_\_  
the Pledgee, prior to the occurrence of  
an Event of Default copies of, and upon  
the occurrence of an Event of Default \_\_\_\_\_  
the originals of, all agreements, \_\_\_\_\_  
invoices, particulars and other \_\_\_\_\_  
documents evidencing or representing \_\_\_\_\_  
any of the Pledged Objects; \_\_\_\_\_

(c) the Pledgor shall promptly obtain, \_\_\_\_\_  
maintain and comply with the terms of \_\_\_\_\_  
any authorization required under any \_\_\_\_\_  
law or regulation to enable it to \_\_\_\_\_  
perform its obligations under, or for \_\_\_\_\_  
the validity or enforceability of this  
Deed; \_\_\_\_\_

(d) the Pledgor shall comply in all \_\_\_\_\_  
respects with all laws to which it is \_\_\_\_\_  
subject where failure to do so has or \_\_\_\_\_  
is reasonably likely to adversely \_\_\_\_\_  
affect its obligations hereunder; \_\_\_\_\_

(e) the Pledgor may not enter into any \_\_\_\_\_  
amalgamation, de-merger, merger or \_\_\_\_\_  
reconstruction which may adversely \_\_\_\_\_  
affect any interest of the Secured \_\_\_\_\_  
Party under this Deed; \_\_\_\_\_

(f) upon the occurrence of an Event of \_\_\_\_\_  
Default, the Pledgor, immediately upon  
the request of the Pledgee, shall \_\_\_\_\_  
surrender to the Pledgee any additional  
documents in its possession or under \_\_\_\_\_  
its control, to the extent such \_\_\_\_\_  
documents have not been provided under  
paragraph (b) above, that are necessary  
or in the opinion of the Pledgee \_\_\_\_\_  
desirable for the collection of the \_\_\_\_\_  
balance under the Pledged Objects or \_\_\_\_\_  
for the enforcement of the Pledged \_\_\_\_\_  
Objects; \_\_\_\_\_

(g) The Pledgor shall ensure that all cash  
receipts, certificates of deposits and  
all other documents evidencing or \_\_\_\_\_  
representing or securing the Pledged \_\_\_\_\_  
Objects shall be transferable, \_\_\_\_\_  
endorsable or assignable by the Pledgor

to the Pledgee. At any time on or after the occurrence of an Event of Default, the Pledgor shall following a written request from the Pledgee execute such instruments of transfer, endorsement or assignment of such documents in favour of the Pledgee for and on behalf of the Pledgee as may be specified by the Pledgee:

(b) the Pledgor shall do and/or permit to be done further acts and shall execute such additional documents which the Pledgee may from time to time request to be done or executed for the purpose of perfecting or enforcing the rights of the Pledgee hereunder and in connection with the Pledged Objects including, without limitation, giving notice and obtaining the consent of the relevant bank in relation to any of the Pledged Objects and will allow the Pledgor's name to be used as and when required by the Pledgee for that purpose;

(i) the Pledgor shall, upon the request of the Pledgee, promptly render all assistance in order to enable the Pledgee to exercise the rights that the Pledgee will acquire in respect of the

Pledged Objects under this Deed and ---  
other Security Documents;-----

(j) the Pledgor shall comply in all -----  
respects with the provisions of the law  
governing a pledge, including but not --  
limited to any amendment to this Deed,  
and provide assistance, to take such --  
actions, and/or execute any additional  
documents as the Pledgee or any of the  
Pledgee may from time to time require --  
for the perfection of the security -----  
created hereunder or the enforcement of  
the rights of the Pledgee hereunder;-----

(k) the Pledgor shall promptly pay and -----  
provide for the payment and discharge --  
of all taxes, assessments, levies or ---  
other governmental charges which may be  
levied, assessed or imposed on, or any  
right to adverse claim to be hereafter  
created upon, the Pledged Objects or ---  
any part thereof and will promptly pay  
or provide for the payment and -----  
discharge of all statutory and other --  
liens or adverse claims on the Pledged  
Objects;-----

(l) upon obtaining knowledge thereof, the --  
Pledgor shall promptly notify the -----  
Pledgee of any levy, assessment or ---  
imposition of any levy or charge, or --

RECEIVED  
2009  
H.  
Tsp.

the filing of any lien on the Pledged Objects and will take steps necessary to prevent the Pledged Objects or any part thereof, from being subjected to the possibility of loss, forfeiture or sale as a result of any such levy, assessment or imposition;

(m) the Pledgor shall promptly notify the Pledgee upon becoming aware of any imposition of attachment/ seizure, or the filing of any request for such attachment/seizure, on any of the Pledged Objects and take all steps necessary to prevent the Pledged Objects from being subjected to the possibility of loss, forfeiture or forced sale, and the Pledgor further undertakes to show a certified copy of this Deed to any bailiff who wishes to attach the Pledged Objects at the request of any creditor of the Pledgor; and

(n) the Pledgor shall indemnify and hold harmless the Pledgee from any claims of third parties, including any applicable government entities and agencies.

5.2 The Pledgor hereby covenants that the Pledgor shall not:

(a) sell, assign (by way of fiduciary assignment or otherwise), dispose, pledge or otherwise encumber any of its rights or title to, or interest in, the Pledged Objects;

(b) take any action or fail to take any action which will result in the impairment of any credit balance under the Pledged Objects or the enforcement of the pledge granted under this Deed or any right of the Pledgee under this Deed; or

(c) at any time, without the prior written consent of the Pledgee, extend the time for payment of or settle or compromise the amount of any Pledged Object.

ARTICLE 6

USE OF PLEDGED OBJECTS

Notwithstanding the granting of the pledge to the Pledgee, the Pledgor acknowledges, agrees and authorized the Pledgee to give powers to any other third party to deal with the Pledged Objects in the ordinary course of its business and subject to the terms of the finance Documents, until the occurrence of an Event of Default.

ARTICLE 7

PERIODIC STATEMENT

The Pledgor shall complete and deliver to the

Pledgee a statement of Pledge substantially in —  
the form attached hereto as Schedule 2 (the —  
"Statement of Pledge"); —

- (a) immediately, but no later than five (5) —  
Business Days after the Pledgor acquires or  
otherwise obtains any Future Pledged Object;
- (b) within five (5) Business Days as of the end  
of each quarter; —
- (c) within five (5) Business Days after the —  
request of the Pledgee at any time; and —
- (d) immediately upon the occurrence of an Event  
of Default; —

providing in each case all the information —  
required under Schedule 2 in respect of all —  
Pledged Objects at the time of the issuance of —  
such schedule and stating that the Statement of —  
Pledge constitutes a Pledge under this Deed and —  
on the same terms as mentioned in this Deed. The  
Schedule 2 as referred to in this article shall —  
be made in the form and substance as from time to  
time required by the Pledgee. If the Pledgor —  
shall at any time fail to provide such schedules,  
such failure shall not prejudice, affect or —  
diminish in any way the right, title and —  
proprietary interest of the Pledgee in and over —  
the Pledged Objects then in existence or —  
thereafter acquired or otherwise obtained by the  
Pledgor. —

The Pledgor hereby acknowledges and confirms that



all Pledged Objects are subject to this Deed —  
whether or not specified in such Statement of —  
Pledge. —

ARTICLE 8

FURTHER UNDERSTANDING

It is further agreed that notwithstanding the —  
Pledge herein contained: —

- (a) the Pledgee may but shall not be obliged to  
make any reasonable inquiry as to the nature  
or sufficiency of any payment with regard to  
any of the Pledged Objects, or to make any —  
claim or take any other action to collect —  
any moneys or to enforce any rights and —  
benefits hereby pledged to the Pledgee; and —
- (b) the Pledgor shall remain fully liable under  
the Pledged Objects to perform all the —  
conditions and obligations provided in the —  
Pledged Objects to be observed and performed  
by it and neither this Deed nor the receipt  
by the Pledgee of any payment pursuant —  
hereto shall cause the Pledgee to be under —  
any obligation or liability under the —  
Pledged Objects or in respect of the —  
Pledgor's failure to perform its obligations  
thereunder and the Pledgor shall keep the —  
Pledgee fully and effectively indemnified —  
from and against all actions, losses, —  
claims, proceedings, costs, demands and —  
liabilities which may be suffered by the —

Pledgee under this Deed or by virtue of the Pledged Objects.

ARTICLE 9

NOTIFICATION OF PLEDGE

9.1 The Pledgor hereby agrees that it shall upon the execution of this deed and upon acquiring or otherwise obtaining any Future Pledged Object, notify each relevant bank of the Pledgor that a Pledge of the Pledged Objects to the Pledgee has been effected (using the form of notification attached as Schedule 3 to this Deed) and, promptly after the date of such notice but in no event later than seven (7) days after the date of such notice, shall cause the relevant bank to deliver an acknowledgement thereto in the form set out in Schedule 3.

9.2 Notwithstanding the provisions of the above Article 9.1, the Pledgor hereby agrees that the Pledgee shall be entitled to notify each relevant bank of the Pledge effected pursuant to this Deed, substantially in the form set out in Schedule 5 and to receive the acknowledgement thereto in the form set out in Schedule 5. In connection therewith, the Pledgor hereby authorizes the Pledgee to give further instruction to each relevant bank and take any necessary actions, to the extent that such actions are not yet within

the authority of the Pledgee as contemplated by such notice or otherwise required, ——— necessary or desirable for the achievement. — of the right of the Pledgee contemplated ——— herein. ———

9.3 Notwithstanding the provisions of Article — 9.1 and 9.2 above, the Pledgor hereby agrees that the Pledgee shall, upon the occurrence of an Event of Default, be entitled to ——— notify in writing each relevant bank of the Pledge effected pursuant to this Deed, as — applicable. Pursuant to such notification, — all payments to be made by the relevant bank under and pursuant to the Pledged Objects — must be made to the Pledgee (or designee of the Pledgee) in the manner indicated by the Pledgee in such notification, and that any — such payment made by the bank concerned to — the Pledgor subsequent to such notification will be invalid and will not discharge the — bank concerned of its payment obligation ——— towards the Pledgee in respect of that ——— amount. ———

9.4 If, notwithstanding the request in the ——— notices mentioned above, payments are made — to the Pledgor, the Pledgor hereby agrees to hold such payments for and on behalf of the Pledgee and forthwith pay and transfer the — same amount as directed by the Pledgee. ———

9.5 The Pledgor agrees to bear all expenses incurred in connection with all such notifications, and such expenses shall be deemed to constitute part of the Secured Obligations.

9.6 To the extent the laws and regulations or policy relating to Fiducia Law allows the registration of this Agreement or the creation of fiducia security over the Pledged Object with the Fiducia Registration Office, the Pledgee or its proxy agrees to register this Agreement (including the Schedule and the Supplemental) at the Fiducia Registration Office in accordance with the prevailing laws and regulation, in which any and all costs and fees related to the registration under this Agreement will be borne by the Pledgor. In the event the Fiducia Registration Office requires certain forms of amendment of agreement or procedure to be complied with, the Pledgor agree to sign any amendment agreement or new agreement and the Pledgor further agrees that the Pledgee has the right to do anything necessary to register the Bank Account with the Fiducia Registration Office. The Pledgor agrees to bear any and all cost and expenses related to this and hereby appoints and authorizes

the Pledgee or its proxy, and the Pledgee —  
hereby accepts that appointments and —  
authorizations, with the right of —  
substitution and the full power to act for —  
and on behalf of the Pledgor, to do and —  
perform any and all acts as may in opinion —  
of the Pledgee, be necessary or —  
appropriate. —

The Pledgor shall indemnify the Pledgee or —  
its proxy from any liability as a result of  
any failure to register the Pledged Objects  
in Fiducia Registration Office. —

ARTICLE 30 —

INSPECTION RIGHTS —

The Pledgor shall, at all times, keep accurate —  
and complete records of the Pledged Objects. At —  
any time that any Secured Obligation remains —  
outstanding, the Pledgee (and/or any professional  
consultants appointed by the Pledgee) may, but —  
shall not be obliged to, at any time during —  
office hours enter the premises of the Pledgor —  
(which shall not constitute an act of trespass) —  
to inspect and copy such of the Pledgor's books,  
correspondence and such other documents of the —  
Pledgor as are deemed necessary or desirable by —  
the Pledgee to identify and facilitate control of  
the Pledged Objects and the obligations of the —  
Pledgor hereunder provided that, if an Event of —  
Default has not occurred such inspection shall be

carried out so as not to cause any unreasonable -  
disruption or interruption to the Pledgor's -  
operations. Unless and until an Event of Default  
has occurred, the Pledgee shall inform the -  
Pledgor in respect of any planned inspection. If  
so requested by the Pledgee, the Pledgor shall -  
provide to the Pledgee statements giving a full -  
disclosure of the status of all of the Pledged -  
Objects.

ARTICLE 11

ENFORCEMENT

Upon the occurrence of an Event of Default the -  
Pledgor shall procure that all Pledged Object -  
shall be forthwith paid directly to the Pledgee -  
or as the Pledgee may direct from time to time in  
accordance with the provisions of the Facility -  
Agreement. Without prejudice to the rights of the  
Pledgee under the applicable law and in -  
accordance with the provisions of the Facility -  
Agreement, the Pledgee shall have the rights, at  
their election, but not the obligation, to take -  
any of the following actions:

- (a) exercise all or any of the rights, title and  
interests of the Pledgor in, to, and over -  
the Pledged Objects including, but not -  
limited to, to effect withdrawals from the -  
Pledged Objects, change the status of any of  
the Pledged Objects, amend or alter the -  
terms of any of the Pledged Objects, close -

any of the Pledged Objects, sell or assign —  
any or all the Pledged Objects or cause the  
Pledged Objects to be sold or otherwise —  
disposed of and take possession of the —  
proceeds of any such sale, and to perform —  
any and all acts necessary or appropriate —  
for the exercise of all or any of the rights  
pledged under this Deed in, to and under the  
Pledged Objects; \_\_\_\_\_

(b) to receive or assign proceeds, to request —  
and receive direct payments from the —  
relevant banks, to give the necessary —  
receipts, to make compromises or agreements  
in respect of such Pledged Objects with any  
third parties involved and in such manner as  
the Pledgee shall in its discretion deem fit  
and may furthermore perform any and all acts  
necessary or appropriate for the pledge by —  
the Pledgee of the Pledged Objects. In —  
carrying out any of the above, the Pledgee —  
shall not be required to give the Pledgor —  
any advance notice thereof or to consult —  
with the Pledgor in respect thereof, and —  
neither the Pledgee nor the Pledgee shall in  
any event be held liable to the Pledgor in —  
respect of the manner in which Pledged —  
Objects are collected or pledged pursuant to  
this article; and \_\_\_\_\_

(c) to do and perform any and all acts necessary

or incidental to the execution of its rights  
under this Deed.

Following the occurrence of an Event of Default,  
any holder of the Pledged Objects shall hold the  
rights and interests to the same absolutely free  
from any claim or right of any kind of the  
Pledgor including repossession (hak reklame), all  
of which claims and rights the Pledgor hereby  
irrevocably waives and releases.

The Pledgor shall fully co-operate with respect  
to any action taken by the Pledgee or any other  
Pledgee as provided in this article, shall  
execute and deliver to the Pledgee any agreement,  
power of attorney or other document requested by  
the Pledgee as the Pledgee shall deem necessary  
to give effect to the provisions of this article  
and shall take no action to limit or diminish the  
rights of the Pledgee hereunder.

#### ARTICLE 12

#### TERMINATION

12.1 The Pledgor agrees that this pledge is a  
continuing right and security for payment in  
full to the Pledgee of all the Secured  
Obligations and this Deed shall not be  
terminated, and the security created  
hereunder shall not be regarded as  
discharged or satisfied, until full and  
final payment by the Pledgor of all such  
Secured Obligations. Notwithstanding the



foregoing, the Pledgee' rights to an \_\_\_\_\_  
indemnity under this Deed shall survive any  
termination or notice of termination hereof.

12.2 Upon such termination of the security \_\_\_\_\_  
interest, the Pledgee as represented by the  
Pledgee will, at the Pledgor's request, cost  
and expense, deliver to the Pledgor such of  
the Pledged Objects as may be in the \_\_\_\_\_  
possession of the Pledgee or any other \_\_\_\_\_  
Pledgee pursuant to this Deed and will, at \_\_\_\_\_  
the Pledgor's request, cost and expense, \_\_\_\_\_  
execute and deliver to the Pledgor such \_\_\_\_\_  
documents required for the termination of \_\_\_\_\_  
this Deed. Such termination shall be \_\_\_\_\_  
without recourse to or warranty from the \_\_\_\_\_  
Pledgee.

#### ARTICLE 13

##### POWER OF ATTORNEY

13.1 The Pledgor hereby grants to the Pledgee, as  
represented by the Pledgee, full right and \_\_\_\_\_  
power of attorney, but not the obligations, \_\_\_\_\_  
with right of substitution, to act for and \_\_\_\_\_  
on behalf of the Pledgor (i) to perfect the \_\_\_\_\_  
security rights created herein, including \_\_\_\_\_  
the right to make any amendments to this \_\_\_\_\_  
Deed, (ii) to enforce any and all of the \_\_\_\_\_  
rights of the Pledgee under this Deed and, \_\_\_\_\_  
(iii) to accomplish such purposes, to do and \_\_\_\_\_  
perform any and all acts necessary or \_\_\_\_\_

incidental to the execution of those rights.-

13.2 The power of attorney granted in this \_\_\_\_\_  
article and all other powers granted herein  
are irrevocable and form an integral and \_\_\_\_\_  
inseparable part to this Deed without which  
this Deed, and the other Finance Documents \_\_\_\_\_  
would not have been entered into and no such  
power of attorney shall terminate by any \_\_\_\_\_  
reason including any reason set forth in \_\_\_\_\_  
Articles 1813, 1814 and 1816 of the \_\_\_\_\_  
Indonesian Civil Code (Kitab Undang-Undang \_\_\_\_\_  
Hukum Perdata Indonesia). \_\_\_\_\_

ARTICLE 14 \_\_\_\_\_

DETERMINATION OF AMOUNTS OWING \_\_\_\_\_

In exercising any right of collection under \_\_\_\_\_  
this Deed it shall not be necessary for the \_\_\_\_\_  
Pledgee to prove the amount owing by the Pledgor  
in respect of the Secured Obligations, and the \_\_\_\_\_  
Pledgee shall be entitled for the purpose of \_\_\_\_\_  
exercising the Pledgee's rights hereunder to \_\_\_\_\_  
determine such amounts then due and payable by \_\_\_\_\_  
the Pledgor and all expenses which are to be \_\_\_\_\_  
borne by the Pledgor on the basis of the \_\_\_\_\_  
Pledgee's and the Pledgee' books and records in \_\_\_\_\_  
the manner as provided in the Finance Documents. \_\_\_\_\_

ARTICLE 15 \_\_\_\_\_

NOTICES \_\_\_\_\_

15.1 All notices required to be sent under this \_\_\_\_\_  
Deed shall in the manner as set out in \_\_\_\_\_

Clause 37.3 the Facility Agreement-----

15.2 The address and facsimile number of the -----

The Pledgor : -----

PT ..... Tbk-----

..... Floor-----

Jl. Jendral Sudirman Kav. -----

Jakarta 12910 Indonesia-----

Attention : Mr. ....-----

Facsimile : 62-21-.....-----

The Pledgee : -----

..... (Hong Kong) Limited-----

..... Floor, .....-----

..... in the Hong Kong -----

.....-----

Attention : Managing Director-----

Facsimile : .....-----

or to such other address or facsimile number

or for the attention of such other person as

a party may from time to time notify to the -

other party in accordance with provisions of

this article. -----

Except if served by a court bailiff (juru -----

sita), notices, requests, demands, -----

certificates or other written communications

given or made in the case of registered air

mail shall be deemed to have been duly given

or made ten (10) days after being deposited,

and in the case of internationally -----

recognized courier services or facsimile, -----

when such internationally recognized courier service or facsimile is duly received by the recipient.

ARTICLE 16

AGENT OF PLEDGEE

16.1 The Parties hereto acknowledge that under the terms of the Facility Agreement, the Pledgee has been appointed as security agent of the Secured Party in connection with, including but not limited to, the management, administration and enforcement of the security interest created hereunder and the Pledgor hereby further acknowledges the right of the Pledgee from time to time to exercise all rights pursuant to this Deed on behalf of the Secured Party. Any notices to be given by the Pledgor to the Secured Party pursuant to or in connection with this Deed, must be given to the Pledgee and shall be deemed to have been given to the Secured Party if given to the Pledgee in accordance with the provisions of Article 15 above. When a power or right is granted to the Pledgee under this Deed, that power or right may be exercised by the Pledgee acting as their agent and representative.

16.2 The Pledgee is authorized to delegate to such person or persons as the Pledgee may specify, the exercise of any or all of the

powers conferred on the Pledgee hereunder in accordance with the terms and conditions of the Facility Agreement. \_\_\_\_\_

ARTICLE 17

COSTS AND EXPENSES

The Pledgor shall pay the legal and other professional fees and costs of consultants and advisors to the Pledgee and travel expenses and other out-of-pocket costs incurred by the Pledgee and such consultants and advisors in connection with the preparation, negotiation, execution and delivery, and where appropriate, registration of this Deed and amendments thereof (and all matters incidental thereto) as contemplated by this Deed, and the administration of the transactions contemplated by this Deed and the exercise, preservation or enforcement of any of their respective rights under this Deed or any amendments, waivers or consents required under this Deed.

ARTICLE 18

APPLICATION OF ENFORCEMENT PROCEEDS

- 18.1 The proceeds of any enforcement of any right or remedy granted to the Pledgee of the security created hereunder shall be applied against the Secured Obligations as provided in the Facility Agreement.
- 18.2 The remaining balance, if any, of such proceeds of enforcement shall only be paid -

to the Pledgor after satisfaction in full of all amounts owing to the Pledgee with \_\_\_\_\_ respect to the Secured Obligations. \_\_\_\_\_

ARTICLE 19

CONTINUING SECURITY INTEREST

It is understood and agreed by the Pledgor that the security created under this Deed shall not be considered as discharged or satisfied by any \_\_\_\_\_ intermediate payment or satisfaction of any part of the Secured Obligation but shall be a \_\_\_\_\_ continuing security and extend to cover all and any sums of money which shall constitute the \_\_\_\_\_ Secured Obligations from time to time and the Pledgor shall continue to be liable for the \_\_\_\_\_ unpaid balance with respect thereto to the date of payment or discharge thereof. \_\_\_\_\_

ARTICLE 20

INDEPENDENT SECURITY INTEREST

The security interest given hereunder by the Pledgor shall be in addition to and shall be independent from every other security interest which has at any time been, or may at any time be, created by the Pledgor or any third parties in favor of the Secured Party or the Pledgee for and on behalf of the Secured Party for the \_\_\_\_\_ Secured Obligations. The Pledgee may exercise their rights under this Deed and enforce this Deed against the Pledgor pursuant to the terms of this Deed, notwithstanding, and independent from,

any other security interest created in favor of the Secured Party or the Pledgee for and on behalf of the Secured Party or by the Pledgor or any third parties. Acting in accordance with the Finance Documents, the Pledgee shall be at liberty to decide, in their sole discretion, if any security conferred upon the Pledgee under the Security Documents shall be enforced by the Pledgee representing the Secured Party or any of the Secured Party, as well as the sequence of the security to be so enforced. Further, the execution and/or enforcement of any other Security Documents are not intended to modify or supersede the security interest or any rights or obligations contained in this Deed and shall not in any way affect, impair or invalidate the effectiveness and validity of this Deed or any term or condition hereof and the Pledgor is not entitled (and to the extent necessary, the Pledgor hereby waives its rights) to plead or claim in any court the execution and/or enforcement of any other Security Documents as a cause for extinguishing, invalidating, impairing or modifying the effect and validity of this Deed and any term or condition contained herein.

ARTICLE 21

INDEMNIFICATION

The Pledgee and any of their representatives or attorneys shall be indemnified by the Pledgor and

held harmless, on first demand, from and against any and all actions, claims, demands, proceedings, judgments, causes of action, losses, liabilities, costs, charges and expenses (including without limitation all services, value added and other duties or taxes payable on such costs, charges and expenses) which may be suffered or incurred by the Pledgee and any of their representatives or attorneys as a result of (i) any breach of any of the obligations, warranties or undertakings made or assumed by the Pledgor under this Deed, (ii) the existence or use of the rights conferred on the Pledgee in this Deed, and (iii) the perfection, exercise, enforcement or the preservation of any rights under this Deed, or any other matter arising out of or in connection with this Deed.

#### ARTICLE 22

##### WAIVER AND CUMULATIVE RIGHTS

The Pledgee shall be under no obligation to enforce any right or benefit hereunder. The Pledgor agrees that no failure or delay or omission on the part of any Pledgee to exercise any right, power or privilege hereunder shall operate or be construed as a waiver thereof, nor shall any single or partial exercise of any right, power or privilege hereunder preclude any further exercise thereof or the exercise of any other right, power or privilege. The rights and



remedies herein provided are cumulative and not —  
exclusive of any right or remedy provided by  
law. \_\_\_\_\_

ARTICLE 23 \_\_\_\_\_

SEVERABILITY \_\_\_\_\_

In the event that any one or more of the \_\_\_\_\_  
provisions of this Deed should be or become \_\_\_\_\_  
invalid, illegal or unenforceable in any respect  
under any applicable law, the validity, legality  
and enforceability of the remaining provisions of  
this Deed shall not in any way be affected or \_\_\_\_\_  
impaired thereby, and the Parties shall enter \_\_\_\_\_  
into good faith negotiations to replace the \_\_\_\_\_  
invalid, illegal or unenforceable provision. \_\_\_\_\_

ARTICLE 24 \_\_\_\_\_

AMENDMENT AND ASSIGNMENT \_\_\_\_\_

24.1 This Deed may be amended, by an instrument —  
in writing signed by the Parties. This Deed  
shall be binding upon and inure to the \_\_\_\_\_  
benefit of the respective successors and \_\_\_\_\_  
assignees of the Parties hereto; provided, —  
however, that the Pledgor may not assign its  
rights or obligations hereunder. \_\_\_\_\_

24.2 The Pledgee may at any time assign, \_\_\_\_\_  
grant a participation in or otherwise \_\_\_\_\_  
transfer all or any part of its rights and —  
benefits under this Deed, and in that event  
such assignee(s), grantee(s) or \_\_\_\_\_  
transferee(s) of such Pledgee, as the case —

may be, shall automatically become vested --  
with such rights, interest and privileges of  
such Pledgee under this Deed without loss of  
priority. Such Pledgee is hereby authorized  
by the Pledgor to take whatever actions or --  
steps to effectuate the rights of such -----  
assignee and successors under this Deed and  
the Finance Documents, including but not --  
limited to the preparation or execution of --  
deeds and agreements amending or renewing --  
this Deed.-----

ARTICLE 25

PROTECTIVE CLAUSE

Neither the liability of the Pledgor nor the -----  
validity or enforceability of this Agreement -----  
shall be prejudiced, affected or discharged by:-----

- (a) the granting of any time or indulgence to -----  
the Pledgor, or any other person;-----
- (b) any variation or modification of the Finance  
Documents or any other document referred to -  
therein;-----
- (c) the invalidity or unenforceability of any -----  
obligation or liability of the Pledgor under  
the Finance Documents;-----
- (d) any invalidity or irregularity in the -----  
execution of the Finance Documents;-----
- (e) any deficiency in the powers of any of the -  
Pledgor to enter into or perform its -----  
obligations under the Finance Documents or -

any irregularity in the exercise thereof or  
any lack of authority by any person  
purporting to act on behalf of the Pledgor;

(f) the bankruptcy, insolvency, incapacity,  
disability or limitation howsoever described  
or any change in the articles of association  
or status of the Pledgor;

(g) any waiver, exercise, omission, compromise,  
renewal or release of any rights against the  
Pledgor or any other person or any  
compromise, arrangement or settlement with  
any of the same.

(h) any of the Finance Documents or any  
guarantee or other security or right being  
or becoming wholly or partly void, voidable  
or unenforceable or by Pledgee at any time  
releasing, refraining from enforcing,  
varying or any other way dealing with any of  
the same or any power, right or remedy, the  
Pledgee may now or hereafter have from or  
against the Pledgor or any other person.

ARTICLE 26

GOVERNING LAW

This Deed shall be governed by and construed in  
accordance with the laws of the Republic of  
Indonesia.

ARTICLE 27

JURISDICTION

The Pledgor agrees that any legal action or

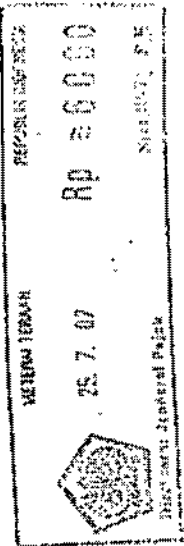
proceeding arising out of or in connection with —  
this Deed may be brought before the District ———  
Court of Central Jakarta and it irrevocably ———  
submits to the non-exclusive jurisdiction of such  
court and selects the Registrar's office of such  
court as its general and permanent domicile for —  
the purposes of this Deed only. The submission —  
by the Pledgor to such jurisdiction shall not ———  
(and shall not be construed so as to) limit the —  
right of the Pledgee to commence any action or —  
proceeding arising out of or in connection with —  
this Deed in any jurisdiction whatsoever it shall  
deem fit nor shall the commencement of any such —  
legal action or proceeding in one jurisdiction —  
preclude the Pledgee from commencing any further  
or other legal action or proceeding in the same —  
or any other jurisdiction. —————

The appearers are known to me, notary. —————

—————IN WITNESSETH WHEREOF—————

this deed has been drawn up as minutes and ———  
executed in South Jakarta, on the day and date —  
mentioned in the preamble of this deed, in the —  
presence of: —————

1. Miss \_\_\_\_\_, Sarjana Hukum, born in  
Surabaya, on the 12th (twelfth) day of April  
1981 (one thousand nine hundred and eighty —  
one), residing in Jakarta, .. ———  
Jalan .. ———  
Number .. Rukun Tetangga .. Rukun Warga —  
Kelurahan .. Kecamatan ———



....., Jakarta, holder of the Resident Identity Card Number \_\_\_\_\_

2. Mister ....., Sarjana Hukum, born in Jakarta, on the 19th (nineteenth) day of \_\_\_\_\_ July 1971 (one thousand nine hundred and \_\_\_\_\_ seventy one), residing in Jakarta, Jalan ....., Rukun Tetangga ....., Rukun Warga ....., Kelurahan ....., Kecamatan ....., Jakarta, holder of the Resident Identity Card Number \_\_\_\_\_

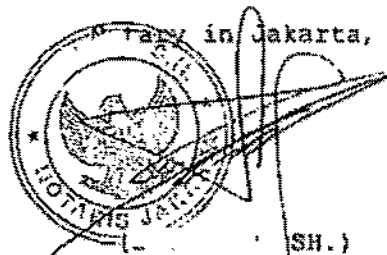
both assistants of the notary, known to me, \_\_\_\_\_ notary as the witnesses. \_\_\_\_\_

This deed, after having been duly read out, \_\_\_\_\_ known, and understood its contents by the \_\_\_\_\_ appearers and witnesses, was immediately \_\_\_\_\_ initialized on each pages and signed by the \_\_\_\_\_ appearers, witnesses and me, Notary. \_\_\_\_\_

Executed with one alteration, namely because of \_\_\_\_\_ one substitution, without addition, without \_\_\_\_\_ deletion. \_\_\_\_\_

- The original of this deed has been properly \_\_\_\_\_ signed. \_\_\_\_\_

Issued as a copy of the same tenor. \_\_\_\_\_



(SH.)



Schedule I

Daftar Rekening Bank per tanggal Perjanjian Gadai /  
List of Bank Accounts as at the date of the Pledge of Bank Account

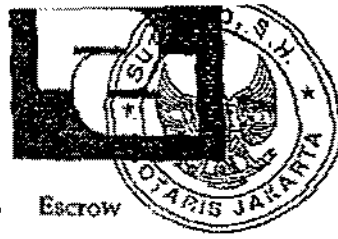
Caribbean : Accounts opened with

Tbk

No.	Master Account	Sub Account	Account Number	Account Purpose	Description	Location/ Branch
1	IDR Project Account		0082891-00-0			Jakarta Branch
		Plaza Bapindo	0082891-00-1	Rental Income	Escrow	
		Plaza Bapindo	0082891-00-2	Service Charge	Escrow	
		Plaza Chase	0082891-00-3	Rental Income	Escrow	
		Plaza Chase	0082891-00-4	Service Charge	Escrow	
		Plaza Great River	0082891-00-5	Rental Charge	Escrow	
		Plaza Great River	0082891-00-6	Service Charge	Escrow	
		Graha Darya Varia	0082891-00-7	Rental Income	Escrow	
		Graha Darya Varia	0082891-00-8	Service Charge	Escrow	
		Wisma Mampang	0082891-00-9	Rental Income	Escrow	
		Wisma Mampang	0082891-03-0	Service Charge	Escrow	
		STIE	0082891-03-1	Rental Income	Escrow	
		STIE	0082891-03-2	Service Charge	Escrow	
		Villa Ampera	0082891-03-3	Rental Income	Escrow	
		Villa Ampera	0082891-03-4	Service Charge	Escrow	

*[Handwritten signature]*

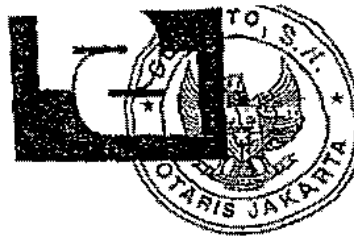
Tele: ...  
Facsimile: ...



Jatinegara	0082891-03-5	Sales Proceeds Rental Income + Service	Escrow
Jatinegara	0082891-03-6	Charge	Escrow
Citylofts	0082891-03-7	Sales Proceeds	Escrow
Citylofts	0082891-03-8	Rental Income	Escrow
Citylofts	0082891-03-9	Service Charge	Escrow
Glodok	0082891-04-0	Sales Proceeds	Escrow
Glodok	0082891-04-1	Rental Income	Escrow
Glodok	0082891-04-2	Service Charge	Escrow
Icon Office & Apts	0082891-04-3	Sales Proceeds	Escrow
Icon Office & Apts	0082891-04-4	Service Charge	Escrow
Icon Office (Hotel)	0082891-04-5	Hotel Revenue	Escrow
Rental & Telp Deposit	0082891-04-6	Deposits	Escrow
USD Jakarta Account	0082933-05-0		Jakarta Branch
Plaza Bapindo	0082933-05-1	Rental Income + Service Charge	Escrow Escrow
Plaza Chase	0082933-05-2	Rental Income + Service Charge	Escrow Escrow
Icon (Office & Apts)	0082933-05-3	Sales Proceeds	Escrow
Citylofts	0082933-05-4	Sales Proceeds	Escrow

*J*  
*Deo*

PA



Accounts opened with

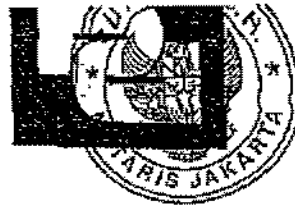
No.	Master Account	Account Number	Account Purpose	Description	Location/Branch
1	Glodok	035-3055.493	Sales Proceeds	Escrow	KCK Sudirman
2	Jatinegara - Sales Proceeds	035-3085.503	Sales Proceeds	Escrow	KCK Sudirman
3	Jatinegara - Rental Income + Service Charge	035-3085.139	Rental Income + Service Charge	Escrow	KCK Sudirman

Jakarta, \_\_\_\_\_ 2007  
P.T. \_\_\_\_\_ Tbk

*[Handwritten signatures]*

By: \_\_\_\_\_  
Nama/Name: \_\_\_\_\_ Jabatan/Title: President Director  
Nama/Name: \_\_\_\_\_ Jabatan/Title: Director





NOTICE OF ASSIGNMENT

Jakarta, \_\_\_\_\_

To: [Name and address of the Bank]

Dear Sir/Madam,

Tbk

We refer to the PT \_\_\_\_\_ Tbk's account of Bank No. [\*].

We hereby inform that as of \_\_\_\_\_ PT \_\_\_\_\_ Tbk has assigned, as security, to \_\_\_\_\_ Limited, as the Security Agent to the Finance Party, all of PT \_\_\_\_\_ Tbk's rights, title, and interest in and to all bank accounts under the Bank Account Opening Agreement (the "Bank Accounts") pursuant to the Deed of Pledge of Bank Accounts No. \_\_\_\_\_ dated \_\_\_\_\_ made before Sutjipto, S.H., notary in Jakarta, between PT \_\_\_\_\_ Tbk and \_\_\_\_\_ Limited.

Please kindly sign this letter in the space provided below for your acknowledgement and return such letter to us.

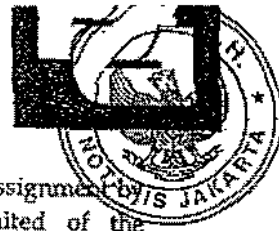
Thank you for your attention and cooperation.

Sincerely yours,  
PT \_\_\_\_\_ Tbk

\_\_\_\_\_  
Name: \_\_\_\_\_  
Title: President Director

cc: \_\_\_\_\_ Limited as the Security Agent

*[Handwritten signatures]*



**Acknowledgement**

We hereby acknowledge and consent to the assignment of the  
PT [redacted] Limited of the  
abovementioned bank

[name of the Bank]

Tbk

Name:

*Handwritten signature*  
da  
*Handwritten signature*

**Bank**

Branch  
Hong Kong  
Tel. (852)  
Fax (852)

To: PT TBK (the Company)  
From:  
For the attention of: Mr.

7 June, 2008

Dear Sirs,

US\$160,000,000 credit agreement (the Agreement) dated 23 July, 2007 for the Company between (among others) the Company, Hong Kong Branch as facility agent and Limited as security agent

**1. Background**

- (a) This letter is supplemental to and amends the Agreement.
- (b) Pursuant to clause 30 (Amendments and waivers) of the Agreement, all of the Lenders have consented to the amendments to the Agreement contemplated by this letter. Accordingly, we are authorised to execute this letter on behalf of the Finance Parties.

**2. Interpretation**

- (a) Capitalised terms defined in the Agreement have the same meaning when used in this letter unless expressly defined in this letter.
- (b) The provisions of clause 1.2 (Construction) of the Agreement apply to this letter as though they were set out in full in this letter except that references to the Agreement are to be construed as references to this letter.
- (c) Effective Date means the date on which the Facility Agent gives the notification to the Company and the Lenders under paragraph 3(b) (Amendments) below or such other date as the Company and the Facility Agent agree.

**3. Amendments**

- (a) Subject to subparagraph (b) below, the Agreement will be amended from the Effective Date in accordance with subparagraph (c) below.

11147-00011158 17965966

1

Chartered Bank  
15 Abchurch Lane, London EC4N 3DF  
Tel: +44 (0)20 7620 3100  
Fax: +44 (0)20 7620 3101

Branch  
Tel: (852)  
Fax: (852)

- (b) The Agreement will not be amended by this letter unless the Facility Agent notifies the Company and the Lenders that it has received:
- (i) a copy of this letter countersigned by the Company; and
  - (ii) all of the documents set out in paragraph 5 (Conditions precedent) in form and substance satisfactory to the Facility Agent.

The Facility Agent must give this notification as soon as reasonably practicable.

(c) The Agreement will be amended as follows:

- (i) Clause 16.4(b)(i) (Debt Service Reserve Account) will be amended by replacing "USD17,000,000" with "USD20,400,000".
- (ii) Clause 20.7 (Disposals) will be amended by adding new paragraph (iii) as follows:  
 "(iii) any disposal made in accordance with the terms of Clause 20.31 (Disposal of Pusat Grosir Jatinegara property);"  
 and renumbering the subsequent paragraphs accordingly.

(iii) Adding a new Clause 20.31 as follows:

**20.31 Disposal of Pusat Grosir Jatinegara property**

- (a) By no later than 31 December, 2008 the Company must dispose of all of the units owned by the Company located at Pusat Grosir Jatinegara, Jalan Ma Traman No. 173-175, Sub-district of Baidimester, District of Jatinegara, East Jakarta, Indonesia (the PGJ Property) in accordance with the financial model date 24 April, 2008, a copy of which has been provided to the Facility Agent.
- (b) By the date falling no later than 30 September, 2008 the Company must raise, on a non-recourse basis not less than USD10,000,000 through receivables financings relating to the PGJ Property.
- (c) By the date falling no later than 31 December, 2008 the Company must raise, on a non-recourse basis not less than USD 10,000,000 (such amount being in addition to the amount required to be raised by the Company under paragraph (b) above) through receivables financings relating to the PGJ Property."

(iv) Replacing the tables in Schedule 8 (Financial Covenants) with the tables set out below:

	2007				2008				2009			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
DSCR	-	-	7.0	6.0	3.0	3.0	3.0	3.0	2.5	2.5	2.5	2.5

**Bank**

Total Debt / EBITDA	-	7.5	9.3	8.3	8.2	10.1	8.3	7.1	5.0	5.0	5.0
LTV	-	-	-	65%	-	-	-	60%	-	-	-

	2010				2011				2012			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
DSCR	3.0	3.0	2.0	3.0	2.5	2.5	2.5	2.5	3.0	3.0	-	-
Total Debt / EBITDA	4.0	4.0	4.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	-	-
LTV	55%	-	-	-	50%	-	-	-	40%	-	-	-

(v) Replacing the tables in Schedule 10 (New Project Milestones) with the tables below:

3 Q 2007		
Milestone Date	New Project	Milestones
01-Jul-2007	[REDACTED]	Phase 1 Hand-over
31-Jul-2007	[REDACTED]	Phase 1 Soil Opening
31-Aug-2007	[REDACTED]	Complete Design Development and Tendering
4 Q 2007		
Milestone Date	New Project	Milestones
10-Oct-2007	[REDACTED]	Phase 2 Practical Completion
31-Oct-2007	[REDACTED]	Complete External Finishing
30-Nov-2007	[REDACTED]	Phase 2 Hand-over
30-Nov-2007	[REDACTED]	Soil Opening
05-Dec-2007	Icon	Permit Tim Pengendali Instalasi Bangunan (TPIB) - Apartment
31-Dec-2007	[REDACTED]	Izin Penggunaan Bangunan (Building Usage Permit)
31-Dec-2007	[REDACTED]	Practical Completion
1 Q 2008		
Milestone Date	New Project	Milestones
15-Jan-2008	[REDACTED]	Complete Upper Structure Semi Basement - 4F
31-Jan-2008	[REDACTED]	Izin Penggunaan Bangunan (Building Usage Permit)
17-Feb-2008	[REDACTED]	Ground Opening
2-Mar-2008	[REDACTED]	Grand Opening
2 Q 2008		
Milestone Date	New Project	Milestones
28-May-2008	[REDACTED]	Complete Upper Structure 5-15F & Parking Building (1-11)
28-May-2008	[REDACTED]	Commence Upper Structure 16F Roof
16-Jun-2008	[REDACTED]	Complete Piling Caps & Tie Beams (Tower A & B)



30-Jun-2008		Izin Mendirikan Bangunan (Building Permit) - Apartment
30-Jun-2008		Complete Piling Works (Office Tower)
30-Jun-2008		Izin Mendirikan Bangunan (Building Permit)
<b>3 Q 2008</b>		
<b>Milestone Date</b>	<b>New Project</b>	<b>Milestones</b>
30-Sep-2008		Complete Upper Structure 16F Roof
<b>4 Q 2008</b>		
<b>Milestone Date</b>	<b>New Project</b>	<b>Milestones</b>
28-Oct-2008		Completion of Superstructure (Topping Off)
1-Nov-2008		Commence Mechanical & Electrical Plumbing (MEP) Installation (Tower A)
30-Dec-2008		Complete Basement Construction for Tower A & B (1,2,3)
<b>1 Q 2009</b>		
<b>Milestone Date</b>	<b>New Project</b>	<b>Milestones</b>
15-Mar-2009		Commence Genset Installation
31-Mar-2009		Complete Design Development and Tendering (Office)
31-Mar-2009		Complete Upper Structure up to 6F - 10FL (Tower A & B)
31-Mar-2009		Complete Design Development and Tendering (Hotel)
<b>2 Q 2009</b>		
<b>Milestone Date</b>	<b>New Project</b>	<b>Milestones</b>
1-May-2009		Commence Façade works
30-Jun-2009		Complete Upper Structure 11FL - 20FL (Tower A & B)
<b>3 Q 2009</b>		
<b>Milestone Date</b>	<b>New Project</b>	<b>Milestones</b>
30-Sept-2009		Complete Façade works
<b>4 Q 2009</b>		
<b>Milestone Date</b>	<b>New Project</b>	<b>Milestones</b>
30-Nov-2009		Commence Mechanical & Electrical Plumbing (MEP) Installation and Testing & Commissioning
30-Nov-2009		Complete Upper Structure up to 46FL (Tower A & B)
2-Dec-2009		Practical Completion
30-Dec-2009		Izin Penggunaan Bangunan (Building Usage Permit)
31-Dec-2009		Completion of Superstructure (Topping Off - Tower A & B)
<b>1 Q 2010</b>		
<b>Milestone Date</b>	<b>New Project</b>	<b>Milestones</b>

31-Jan-2010		Complete Mechanical & Electrical Plumbing (MEP) Installation (Tower A)
31-Jan-2010		Grand Opening
01-Mar-2010		Commence Mechanical & Electrical Plumbing (MEP) Installation (Tower B)
31-Mar-2010		Complete all Finishing works (Tower A)
<b>2 Q 2010</b>		
Milestone Date	New Project	Milestones
31-May-2010		Complete Testing & Commissioning (Tower A)
30-Jun-2010		Completion of Superstructure (Topping Off - Office Tower)
30-Jun-2010		Practical Completion (Tower A)
<b>3 Q 2010</b>		
Milestone Date	New Project	Milestones
-	-	-
<b>4 Q 2010</b>		
Milestone Date	New Project	Milestones
01-Dec-2010		Commence of Wall & Finishing (Office and Hotel)
31-Dec-2010		Izin Penggunaan Bangunan (Building Usage Permit) - Tower A
31-Dec-2010		Commence Mechanical & Electrical Plumbing (MEP) Installation (Tower B)
<b>1 Q 2011</b>		
Milestone Date	New Project	Milestones
31-Jan-2011		Complete Finishing works (Tower B)
28-Feb-2011		Commence Testing & Commissioning (Tower B)
31-Mar-2011		Complete Mechanical & Electrical Plumbing (MEP) Installation (Office)
31-Mar-2011		Practical Completion (Tower B)
<b>2 Q 2011</b>		
Milestone Date	New Project	Milestones
30-May-2011		Complete Testing & Commissioning (Office)
15-Jun-2011		Practical Completion (Office)
<b>3 Q 2011</b>		
Milestone Date	New Project	Milestones
-	-	-
<b>4 Q 2011</b>		
Milestone Date	New Project	Milestones
30-Sep-2011		Izin Penggunaan Bangunan (Building Usage Permit) - Tower B
30-Sep-2011		Complete Facade works (Office)
30-Sep-2011		Complete Testing & Commissioning (Hotel)
31-Oct-2011		Practical Completion (Hotel)

1 Q 2012		
Milestone Date	New Project	Milestones
-	-	-
2 Q 2012		
Milestone Date	New Project	Milestones
30-Jun-2012	██████	Izin Penggunaan Bangunan (Building Usage Permit) Office & Hotel
30-Jun-2012	██████	Grand Opening (The Icon)

4. Waiver

- (a) Subject to paragraphs (b) and (c) below and pursuant to clause 30 (Amendments and waivers of the Agreement), all of the Lenders have agreed to waive the breaches of covenant and Events of Default, as applicable, referred to in the letters from the Company to the Facility Agent dated 4 September, 2007, 5 September, 2007, 11 September, 2007, 27 September, 2007, 29 October, 2007 and 11 January, 2008 (together, the Waiver Requests), copies of which are set out in the Schedule to this letter.
- (b) Accordingly, we are authorised to confirm that the breaches of covenant and Events of Default referred to in the Waiver Requests are waived with effect from the Effective Date.
- (c) The waiver in paragraph (a) will not relieve the Company from its obligations under Clause 9.3(b) (Margin adjustments) and Clause 9.3(b) will continue to apply after the Effective Date in accordance with the New Project Milestones, amended in accordance with paragraph 3(c) above.
- (d) We reserve any other right or remedy we may have now or subsequently. This letter does not constitute a waiver by us of any right or remedy other than in relation to those breaches of covenant and Event of Default that we expressly agree to waive under this letter.

5. Conditions precedent

The conditions precedent to be delivered to the Facility Agent by the Company in accordance with paragraph 3(b) (Amendments) above are:

- (a) a copy of the constitutional documents of the Company or, if the Facility Agent already has a copy, a certificate of an authorised signatory of the Company confirming that the copy in the Facility Agent's possession is still correct, complete and in full force and effect as at a date no earlier than the date of this letter;
- (b) a copy of a resolution of the board of directors and the board of commissioners approving the terms of, and the transactions contemplated by, this letter;
- (c) a specimen of the signature of each person authorised on behalf of the Company to sign this letter;





- (d) a certificate of an authorized signatory of the Company certifying that each copy document specified in this paragraph 5 is correct, complete and in full force and effect as at a date no earlier than the date of this letter;
- (e) a copy of any other authorization or other document, opinion or assurance which the Facility Agent has notified the Company is necessary or desirable in connection with the entry into and performance of, and the transactions contemplated by, this letter or for the validity and enforceability of this letter;
- (f) a legal opinion of Ery Yunasri & Partners, Indonesian legal advisers to the Facility Agent, addressed to the Finance Parties; and
- (g) evidence that all fees and expenses then due and payable from the Company in respect of this letter have been paid.

6. Representations

The Company confirms to each Finance Party that on the date of this letter and on the Effective Date the Repeating Representations:

- (a) are true; and
- (b) would also be true if references to the Agreement were construed as references to the Agreement as amended by this letter.

Each Repeating Representation is applied to the circumstances existing at the time the Repeating Representation is made.

7. Fees

The Company must pay the following fees to the Facility Agent:

- (a) for the benefit of the Lenders, an amendment fee in the amount of US\$800,000 (being an amount equal to 0.5% of the aggregate principal amount outstanding under the Agreement as at the date of this letter) payable on the date on which the Company countersigns this letter;
- (b) for the benefit of the Lenders, an amendment fee in the amount of US\$800,000 (being an amount equal to 0.5% of the aggregate principal amount outstanding under the Agreement as at the date of this letter) payable on the Final Maturity Date; and
- (c) for the benefit of the Facility Agent, a waiver fee in the amount of US\$5,000 payable on the date on which the Company countersigns this letter.

in each case to the account notified to the Company by the Facility Agent for this purpose.

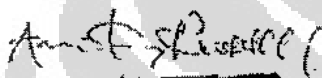


8. Miscellaneous

- (a) This letter is a Finance Document.

- (b) From the Effective Date, the Agreement and this letter will be read and construed as one document.
- (c) Except as otherwise provided in this letter, the Finance Documents remain in full force and effect.
- (d) Except to the extent expressly waived in this letter, no waiver of any provision of any Finance Document is given by the terms of this letter and the Finance Parties expressly reserve all their rights and remedies in respect of any breach of, or other Default under, the Finance Documents.






9. Governing law

This letter is governed by English law.

  
.....  
For  Authorized Signatory  
 HONG KONG BRANCH  
as Facility Agent for and on behalf of the Finance Parties

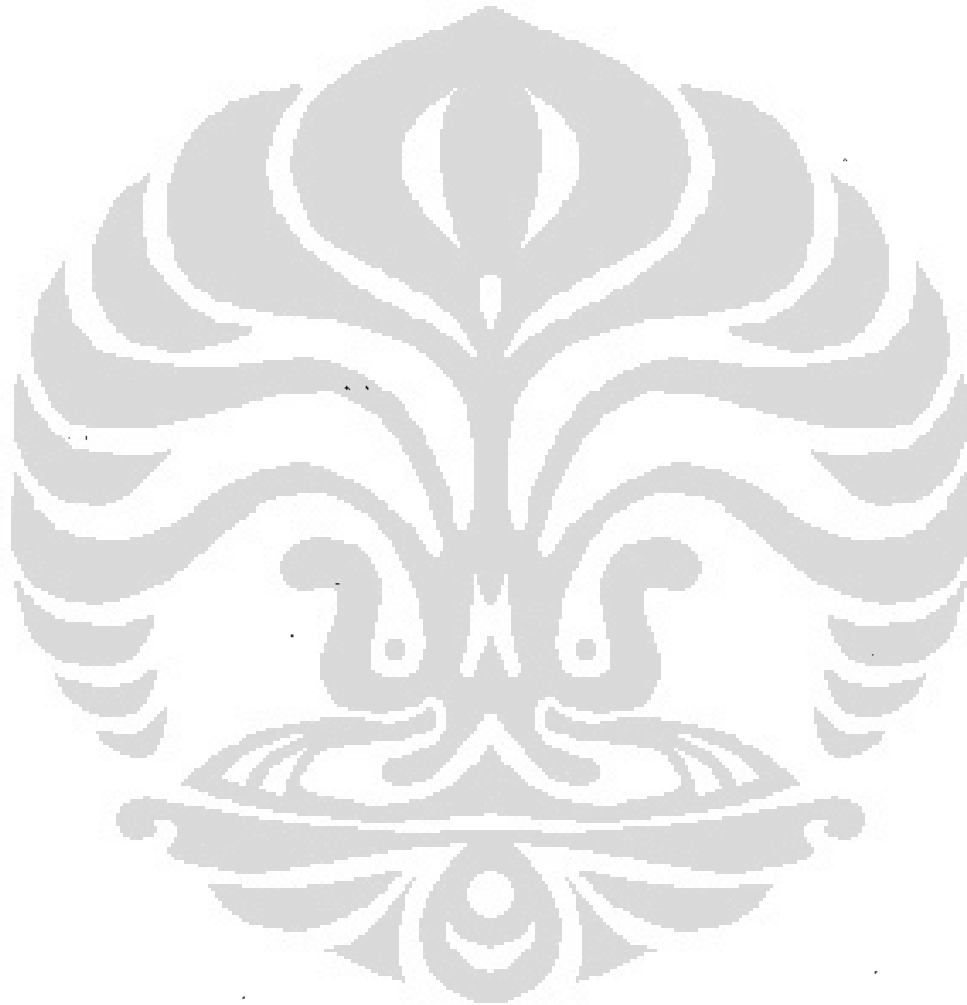
  
.....  
Authorized Signatory

We agree with the terms of this letter.

  
  
.....  
For  President Director  Director  
PT  Tbk

Date: July, 2008

**THE SCHEDULE**  
**COPIES OF THE WAIVER REQUESTS**





No.: 0029/DAR/IV/08

1 April 2008

Trust & Securities Services

[REDACTED], Hong Kong Branch

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Tbk

Attn: Mr. [REDACTED] / Mr. [REDACTED] / Mr. [REDACTED]

Dear Mr. [REDACTED] / Mr. [REDACTED] / Mr. [REDACTED]

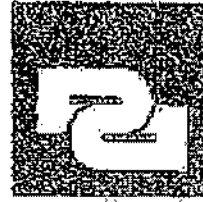
We refer to our letter no: 0023/DAR/III/08 dated 14 March 2008. Herewith, we inform you that we have agreed to undertake to raise at least US\$ 10 million by Qtr 3 2008 ("first batch") and US\$ 10 million by Qtr 4 2008 ("second batch") through the completion the sale of receivables on the sales to date on Pusat Grosir Jatinegara property. We are currently processing these transactions with two local banks. As we mentioned above, we are committed to undertake these transactions. However, since we are in the initial stage of negotiation, we appreciate your kind consideration in giving us time to give our commitment on the signing date of the offering letter for the first batch. We will only be able to confirm with you by 30 April 2008 regarding the signing date of the first batch. In regards to the offering letter for the second batch, it must be agreed to and signed by the Company no later than 30 September 2008.

We also refer to each of our letters addressed to the Facility Agent dated 24 October 2007, 29 October 2007, 19 November 2007, 22 November 2007 and 11 January 2008 respectively (the "Waiver Request Letters") pursuant to which we have requested for a waiver to certain events of default as more particularly set out in each of the Waiver Request Letters.

In regards to the above, herewith request your kind consideration to do the following :

- waive clause 9.3(b) of the Facility Agreements with regards to the New Project Milestones and adopt the revised New Project Milestones as submitted to you per our letter no.: 0006/DAR/IV/08 dated 30 January 2008.
- waive the Financial Covenants requirements as described in Schedule 3 of the Facility Agreement and accept the revised Financial Covenants based Revised Financial Model 28 March 2008 as sent to you on 28 March 2008.
- accept the Operating Expenditures (includes Taxes) and Capital Expenditures requirements based on the revised Financial Model 28 March 2008.





Thank you for your kind attention.

Sincerely yours,

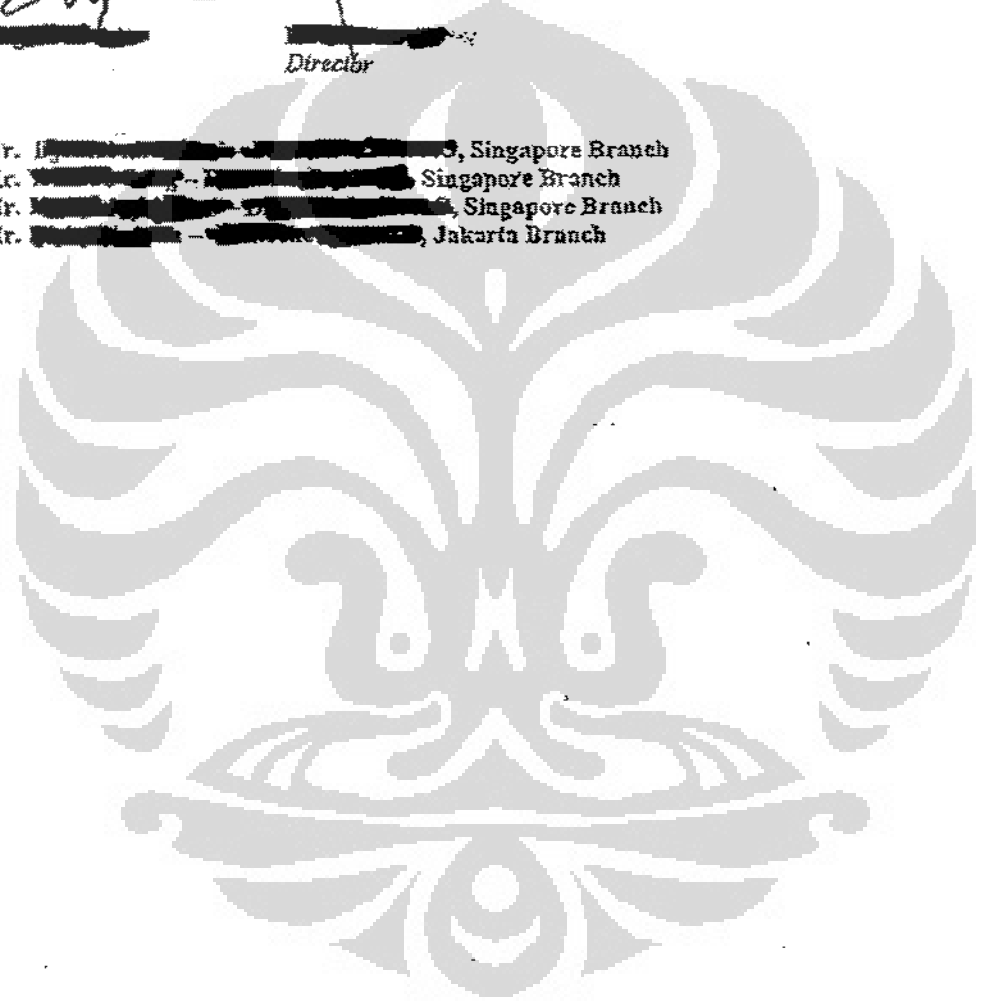
PT [Redacted] Tbk.

Director



Director

- Cc: Mr. [Redacted], Singapore Branch
- Mr. [Redacted], Singapore Branch
- Mr. [Redacted], Singapore Branch
- Mr. [Redacted], Jakarta Branch





NOTICE OF ASSIGNMENT

No: ZB-01

Jakarta, July 24, 2007

Jl. ...  
Jakarta

Attn: Customer Service

Dear Sir/Madam,

We refer to ...'s accounts as listed in the attachment.

We hereby inform that as of ... Tbk has assigned, as security, to ... Limited, as the Security Agent to the Finance Party, all of PT ... Tbk's rights, title, and interest in and to all bank accounts under the Bank Account Opening Agreement (the "Bank Accounts") pursuant to the Deed of Pledge of Bank Accounts No. ... dated ... between PT ... Tbk and ... Limited.

Please kindly sign this letter in the space provided below for your acknowledgement and return such letter to us.

Thank you for your attention and cooperation.

Sincerely yours,  
PT ... Tbk

*[Handwritten signature]*



President Director      Director

cc:

Limited as the Security Agent



**Acknowledgement:**

We hereby acknowledge this letter and acknowledge and consent to the assignment by PT Data Anggada Realty Tbk to **Limited of the abovementioned bank accounts.**

[name of the Bank]

*[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]*

Name :





List of Bank Accounts .

Jakarta

No.	Master Account	Sub Account	Account Number
1	IDR Project Account .		0082891-00-0
		Plaza Bapindo	0082891-00-1
		Plaza Bapindo	0082891-00-2
		Plaza Chase	0082891-00-3
		Plaza Chase	0082891-00-4
		Plaza Great River	0082891-00-5
		Plaza Great River	0082891-00-6
		Graha Darya Varia	0082891-00-7
		Graha Darya Varia	0082891-00-8
		Wisma Mampang	0082891-00-9
		Wisma Mampang	0082891-03-0
		STIE	0082891-03-1
		STIE	0082891-03-2
		Villa Ampera	0082891-03-3
		Villa Ampera	0082891-03-4
		Jatinegara	0082891-03-5
		Jatinegara	0082891-03-6
		Clilyofts	0082891-03-7
Citylofts	0082891-03-8		
Citylofts	0082891-03-9		





List of Bank Accounts

Jakarta

No.	Master Account	Sub Account	Account Number
1	IDR Project Account		0082891-00-0
		Plaza Bapindo	0082891-00-1
		Plaza Bapindo	0082891-00-2
		Plaza Chase	0082891-00-3
		Plaza Chase	0082891-00-4
		Plaza Great River	0082891-00-5
		Plaza Great River	0082891-00-6
		Graha Darya Varia	0082891-00-7
		Graha Darya Varia	0082891-00-8
		Wisma Mampang	0082891-00-9
		Wisma Mampang	0082891-03-0
		STIE	0082891-03-1
		STIE	0082891-03-2
		Villa Ampera	0082891-03-3
		Villa Ampera	0082891-03-4
		Jatinegara	0082891-03-5
		Jatinegara	0082891-03-6
		Citylofts	0082891-03-7
Citylofts	0082891-03-8		
Citylofts	0082891-03-9		



2	USD Jakarta Account	Glodok	0082891-04-0
		Glodok	0082891-04-1
		Glodok	0082891-04-2
		Icon Office & Apts	0082891-04-3
		Icon Office & Apts	0082891-04-4
		Icon Office (Hotel)	0082891-04-5
		Rental & Telp Deposit	0082891-04-6
		Plaza Bapindo	0082933-05-0
		Plaza Chase	0082933-05-1
		Plaza Chase	0082933-05-2
Icon (Office & Apts)	0082933-05-3		
Citylofts	0082933-05-4		

## DAFTAR PERTANYAAN

Wawancara dilakukan oleh penulis dengan Bapak Santo M. Arianto, di kantor Bapak Santo M. Arianto, yang merupakan konsultan hukum dari pihak Arranger, Facility Agent, Original Lender, Security Agent, dan Hedging Bank, pada tanggal 8 Juni 2009, dengan pertanyaan-pertanyaan sebagai berikut:

1. Apakah bentuk dari rekening bank yang digadaikan dalam perjanjian gadai antara PT X, Tbk dengan Z Limited?
2. Apakah PT X, Tbk telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit antara PT X, Tbk sebagai debitur, Bank Y, Singapore Branch sebagai Arranger, Bank Y, Hong Kong Branch sebagai Facility Agent, Z Limited sebagai Security Agent, dan Bank Y Limited sebagai Original Lender dan Hedging Bank?
3. Apakah alasannya Bank Y Limited belum melakukan eksekusi atas jaminan-jaminan yang diberikan oleh PT X, Tbk?

## DAFTAR PERTANYAAN

Wawancara dilakukan oleh penulis dengan Ibu Intan, bagian lelang di Balai Lelang Indonesia, pada tanggal 9 Juni 2009, melalui telepon, pukul 14.00 WIB, dengan pertanyaan-pertanyaan sebagai berikut:

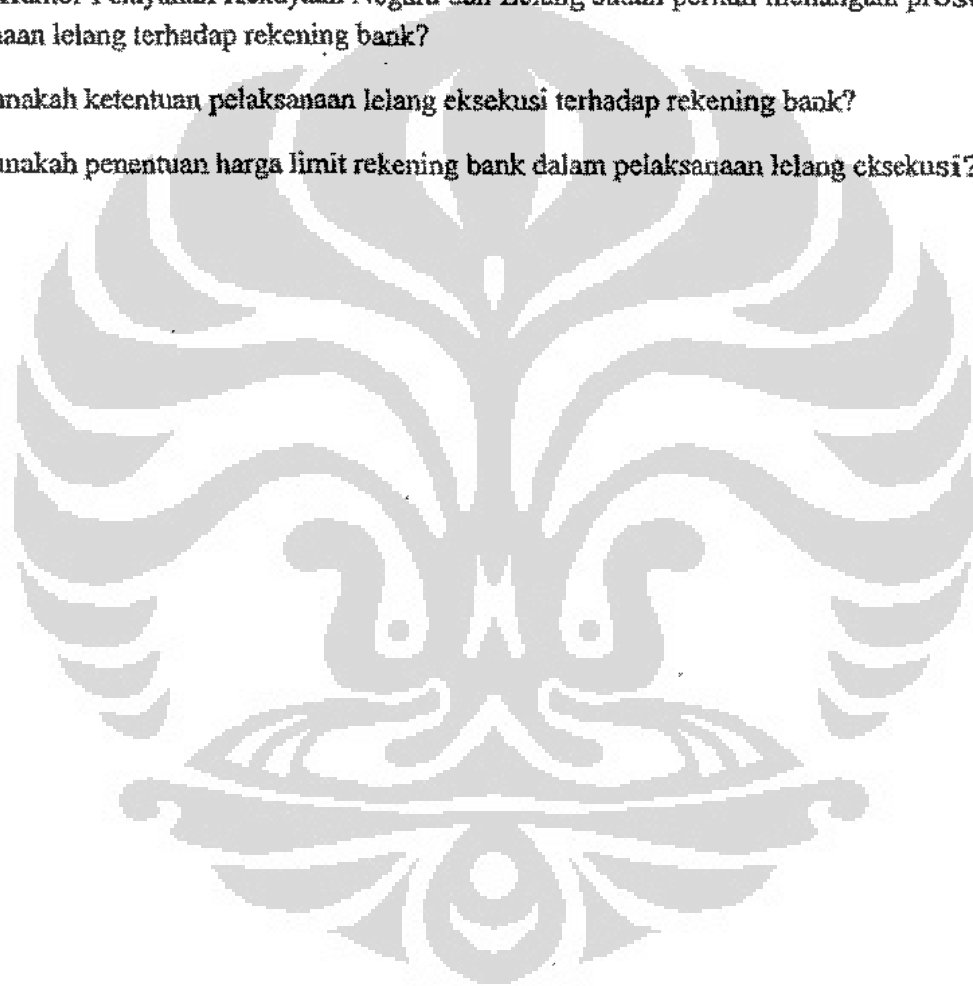
1. Apakah Balai Lelang Indonesia sudah pernah menangani proses pelaksanaan lelang terhadap rekening bank?
2. Bagaimanakah ketentuan pelaksanaan lelang eksekusi terhadap rekening bank?



## DAFTAR PERTANYAAN

Wawancara dilakukan oleh penulis dengan Bapak Bonar, Kepala Seksi Pelayanan Lelang, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, Jakarta I, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Departemen Keuangan Republik Indonesia, pada tanggal 3 Juni 2009, dengan pertanyaan-pertanyaan sebagai berikut:

1. Apakah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang sudah pernah menangani proses pelaksanaan lelang terhadap rekening bank?
2. Bagaimanakah ketentuan pelaksanaan lelang eksekusi terhadap rekening bank?
3. Bagaimanakah penentuan harga limit rekening bank dalam pelaksanaan lelang eksekusi?





DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA  
DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA  
KANTOR WILAYAH VII  
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG  
JAKARTA I

Jalan Prapolan Nomor 10  
Jakarta 10410

Telepon (021) 3458920  
Faksimil (021) 3508709

Nomor : S-700 /WKN.07/KNL.01/2009  
Sifat : Segera  
Hal : Permohonan Ijin Memperoleh Data

05 JUN 2009

Kepada Yth,  
Ketua Sub Program Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Indonesia  
Kampus Baru UI, Depok 16424

Sehubungan dengan surat Saudara nomor: 506/PN.FHUI/V/2009 tanggal 26 Mei 2009 hal Permohonan Ijin Memperoleh Data, dengan ini diberitahukan bahwa pada prinsipnya kami berkenan menerima mahasiswa atas nama:

Nama : Septiani Fitriani, S.H.  
NPM : 0706177822

untuk melaksanakan Penelitian & Pengumpulan Data pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta I guna penulisan Tesis Program Magister Hukum. Namun dapat kami sampaikan bahwa di KPKNL Jakarta I tidak ada data yang dapat mendukung penelitian dalam penulisan Tesis yang berjudul "*Tinjauan Yuridis Pemberian Jaminan Gadai Rekening Bank (Bank Account)*".

Atas perhatian saudara, kami ucapkan terimakasih.

Kepala Kantor



Samanto Noegroho  
HP 060079758

Tembusan:

- 1 Subbag Umum KPKNL Jakarta I
- 2 Kepala Seksi Piutang Negara KPKNL Jakarta I

D:Frangipani/Voniek/kerjaan/ijin riset mahasiswa