



UNIVERSITAS INDONESIA

**Tinjauan Yuridis Conservatoir Beslag Terhadap Pelaksanaan
Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Penetapan Pengadilan
Negeri Jakarta Selatan Nomor 40/Pdt.G/1999/PN.Jak.Sel.**

TESIS

PRITHA ANGGRAINI

0806427625

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2011**



UNIVERSITAS INDONESIA

**Tinjauan Yuridis Conservatoir Beslag Terhadap Pelaksanaan
Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Penetapan
Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor
40/Pdt.G/1999/PN.Jak.Sel.**

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan

**PRITHA ANGGRAINI
0806427625**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2011**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Pritha Anggraini

NPM : 0806427625

Tandatangan : 

Tanggal : 24 Juni 2011

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Pritha Anggraini

NPM : 0806427625

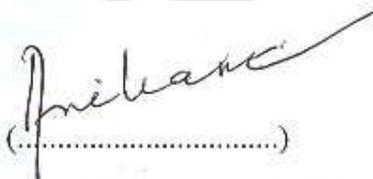
Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis : Tinjauan Yuridis Conservatoir Beslag Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 40/Pdt.G/1999/Jak.Sel.

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

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : ARIKANTI NATAKUSUMAH, S.H.


(.....)

Penguji : DARWANI SIDI BAKAROEDDIN, S.H.


(.....)

Penguji : Dr. Drs. WIDODO SURYANDONO, S.H., M.H.

(.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 24 Juni 2011

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya haturkan kepada Tuhan Yang Maha Kuasa karena atas berkat dan pimpinan-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan (Mkn) pada program Magister kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari, tanpa bantuan, bimbingan dan doa restu dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyelesaian tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
2. Ibu Arikanti Natakusumah, S.H., selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
3. Ibu Darwani Sidi Bakaroeeddin, S.H., selaku dosen penguji;
4. Para dosen yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama menjalankan studi di Magister Kenotariatan Fakultas hukum Universitas Indonesia;
5. Seluruh staf perpustakaan dan administrasi pada Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
6. Oma Setiarti Kailola dan Mama Leentje yang terkasih, yang selalu mendoakan, mendidik, memberikan kasih sayang, perhatian, dorongan, dan semangat;
7. Suamiku Nanang Tri Kuncoro yang tercinta, yang selalu memberikan doa dan semangat.
8. Kakakku, dr. Indra Budi H. dan istri, Tri Yuliani, terima kasih atas perhatian yang telah diberikan baik secara moril maupun materiil.
9. Oom dan Tante serta Saudara-saudara yang telah memberikan dukungan.
10. Serta teman-teman di Notariat UI angkatan 2008, khususnya Dessy, Rury, Nagin, Frits atas kerjasama dan bantuan serta dukungannya.

Akhir kata, saya berdoa kepada Tuhan Yang Maha Kuasa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

Depok, 24 Juni 2011

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

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

Nama : Pritha Anggraini
NPM : 0806427625
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis 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 :

**TINJAUAN YURIDIS CONSERVATOIR BESLAG TERHADAP
PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN
PENETAPAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN NOMOR
40/Pdt.G/1999/PN.Jak.Sel.**

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 selama tetap mencatumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 24 Juni 2011

Yang Menyatakan,



(Pritha Anggraini)

ABSTRAK

Nama : Pritha Anggraini
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Tinjauan Yuridis Conservatoir Beslag Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 40/Pdt.G/1999/Jak.Sel.

Perbankan sebagai lembaga keuangan dan penyalur kredit mempunyai peran yang penting terhadap pembangunan Nasional terutama pembangunan di bidang ekonomi, yakni dalam hal penyediaan dana untuk masyarakat. Pemberian kredit yang merupakan kegiatan utama bank sering menjadi penyebab suatu bank menghadapi masalah. Hal ini dikarenakan debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya mengembalikan pinjaman pada waktu yang telah ditentukan. Pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut/tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam melakukan penelitian ini metode yang dipakai adalah yuridis normatif yang bertujuan untuk menemukan asas hukum dan penerapannya dalam prakteknya atau dengan mencari dan menemukan dasar-dasar yuridis dalam pelaksanaannya. Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa perlindungan yang diberikan oleh Pasal 6 dan Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dalam prakteknya belum diberikan secara optimal karena terhadap pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang seharusnya mudah dilaksanakan, ternyata terdapat pihak-pihak yang merasa dirugikan dengan alasan obyek Hak Tanggungan masih dalam proses pembagian warisan. Adapun apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan (Kreditor) berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan baik berdasarkan Pasal 224 HIR maupun atas kekuasaan sendiri. Yang dimaksud dengan menjual obyek Hak Tanggungan atas alasan cidera janji sama artinya dengan melakukan eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan.

Kata kunci : Hak Tanggungan, Eksekusi

ABSTRACT

Name : Pritha Anggraini
Study Program : Notary Magistrate
Title : Beslag Conservatoir Judicial Review Against The Execution of
Mortgage Based On The Determination of The District Court South
Jakarta Number 40/Pdt.G/1999/PN.Jak.Sel.

Banks as financial institutions and credit suppliers have an important role towards national development especially in the field of economic development, namely in terms of provision of funds for the community. The extension of credit which is the bank's main activity is often the cause of a bank facing problems. This is because the debtor fails to fulfill its obligation to return the loan at a given time. Article 1 point 1 of Law No. 4 / 1996 About Mortgage Mortgage states that are charged to guarantee the rights of land rights as stipulated in Law no. 5 Year 1960 About the Basic Regulation of Agrarian Affairs, the following / not following other items that constitute a unity with the land, to repay certain debts which gives preferred status to certain creditors of the other creditors. In conducting this research method used is the normative juridical aims to discover the principles of law and its application in practice or to seek and discover the basics of juridical in its implementation. Based on research result shows that the protection provided by Article 6 and Article 20 of Law no. 4 / 1996 About Mortgage in practice has not been given an optimal because of the execution Mortgage which should easily be implemented, it turns out there are parties who feel aggrieved by reason of Mortgage objects still in the process of inheritance. The breach of contract if the Debtor, Mortgage holders (creditors) are entitled to sell the object good Encumbrance pursuant to Article 224 HIR nor in the power itself. What is meant by selling objects Mortgage of reason is tantamount to breach of contract execution to the object of Mortgage.

Keywords: Mortgage, Execution

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	v
ABSTRAK.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
1. PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar belakang.....	1
1.2 Pokok Permasalahan.....	6
1.3 Metode Penelitian.....	6
1.4 Sistematika Penulisan.....	8
2. TINJAUAN YURIDIS CONSERVATOIR BESLAG TERHADAP PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN.....	10
A. Tinjauan Umum Mengenai Kredit, Tanah Sebagai Jaminan, Hak Tanggungan dan Sita Jaminan.....	10
1. Pengertian dan Fungsi Kredit.....	10
1.1 Jenis-jenis Kredit.....	13
1.2 Perjanjian Kredit.....	16
1.3 Hak dan Kewajiban Dalam Perjanjian Kredit.....	24
2. Tanah Sebagai Jaminan.....	25
3. Harta Warisan Yang Belum Terbagi.....	29
4. Hak Tanggungan.....	30
4.1 Pengertian Hak Tanggungan.....	30
4.2 Ciri-ciri Hak Tanggungan.....	31

4.3	Subyek dan Obyek Hak Tanggungan.....	33
4.4	Mekanisme Pemberian Hak Tanggungan.....	35
4.4.1	Tahap Pemberian Hak Tanggungan.....	35
4.4.2	Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan.....	39
5.	Wanprestasi.....	40
6.	Eksekusi Hak Tanggungan.....	42
6.1	Pengertian Eksekusi Secara Umum.....	42
6.2	Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan.....	43
7.	Sita Jaminan.....	51
7.1	Arti dan Makna Sita Jaminan.....	51
7.2	Prosedur Pelaksanaan Sita Jaminan.....	53
7.3	Keabsahan dan Kekuatan Sita Jaminan.....	54
7.4	Pencabutan Sita Jaminan.....	59
B.	Kasus Posisi Conservatoir Beslag Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 40/Pdt.G/1999/PN.Jak.Sel.....	61
C.	Analisis Kasus Conservatoir Beslag Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 40/Pdt.G/1999/PN.Jak.Sel.....	66
3.	PENUTUP.....	68
3.1.	Simpulan.....	68
3.2.	Saran.....	69
	DAFTAR REFERENSI.....	71

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Dalam pembangunan suatu negara, perbankan mempunyai peranan yang sangat penting dalam penyediaan dana untuk masyarakat dalam bentuk perkreditan. Adapun kebutuhan yang bersifat produktif, misalnya untuk memperluas kegiatan bisnisnya. Sumber dana yang dipakai oleh bank untuk dipinjamkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit bukan dana milik bank sendiri karena modal perbankan sangat terbatas. Bank mendapatkan dana dari masyarakat yang disimpan pada bank tersebut dalam bentuk tabungan, deposito, giro, dan lain-lain. Bank menawarkan banyak fasilitas yang menggiurkan Bank berfungsi sebagai intermediasi, artinya dana yang terkumpul dari masyarakat disalurkan kembali kepada masyarakat yang membutuhkan pinjaman. Oleh karena itu, bank yang tidak memiliki sumber dana dari masyarakat yang memadai akan sangat mengganggu usaha dan kegiatan bank sehingga tidak mampu memperluas ekspansinya.¹

Indonesia sebagai negara berkembang, terus menerus melakukan pembangunan, dengan membangun berbagai proyek, dari proyek yang berskala kecil maupun proyek yang berskala besar. Kegiatan membangun ini tentu harus ditunjang dengan faktor ekonomi yang kuat juga, terutama dana untuk pembiayaan pembangunan tersebut. Guna menunjang kelancaran pembiayaan, peran perbankan dalam hal ini sangat diperlukan.

Fungsi perbankan di samping sebagai penghimpun dana masyarakat juga sebagai pelaksana pembangunan, maka perbankan Indonesia wajib melakukan usahanya

¹ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, (Bandung, Alfabeta, 2005), hal 2

sesuai dengan asas demokrasi ekonomi, dengan menggunakan prinsip kehati-hatian (Pasal 29 ayat (2) Undang-undang Nomor 10 tahun 1998). Hal mana merupakan pedoman pelaksanaan demokrasi ekonomi yang memiliki landasan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945.

Jasa pemberian kredit oleh Bank merupakan salah satu jasa perbankan yang memerlukan pengetahuan dan ketrampilan khusus bagi seorang Banker. Dalam pemberian kredit diperlukan pengetahuan dan ketrampilan untuk melakukan analisis terhadap *feasibility* dan *viability* proyek yang akan dibiayai. Diperlukan pula pengetahuan dan ketrampilan yang menyangkut perjanjian kredit sehubungan dengan penerangan keputusan Bank untuk memberikan kredit itu kepada nasabah dalam perjanjian kredit yang mengatur hak dan kewajiban pihak Bank dan pihak nasabah debitur.² Usaha pokok perbankan dalam menghimpun dana masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat, salah satunya adalah dengan pemberian kredit, yang merupakan prioritas yang cukup kuat. Berdasarkan pasal 1 butir 11 Undang-undang Nomor 10 tahun 1998, kredit adalah berupa penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Menurut Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/Kep/Dir tanggal 28 Februari 1991 tentang jaminan pemberian kredit pada pasal 1 butir C disebutkan bahwa: "jaminan pemberian kredit adalah keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai yang diperjanjikan". Sedangkan agunan adalah jaminan material, surat berharga, asuransi risiko yang disediakan oleh debitur untuk menanggung pembayaran kembali suatu kredit apabila debitur tidak dapat melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Pasal 2 ayat (1) dari Keputusan tersebut menyatakan bahwa bank tersebut tidak diperkenankan memberi

² Sutan Remy Sjahdeini, *Kredit Sindikasi, Proses Pembentukan dan Aspek Hukum*, (Jakarta : Grafiti, 1997), hal. 9

kan kredit kepada siapapun tanpa adanya jaminan pemberian kredit.

Dalam pelaksanaan pemberian kredit, Undang-undang nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, memberikan panduan agar setiap Bank dalam melaksanakan kegiatan pemberian kredit senantiasa mendasarkan pada keyakinan bahwa Debitur mampu mengembalikan kredit yang diperolehnya pada waktu yang telah diperjanjikan, untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum Bank memberikan persetujuan atas kredit yang diminta, perlu diperhatikan penilaian yang cermat terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha Debitur.³

Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang nomor 7 tahun 1992 mengenai Perbankan mengatur bahwa Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analitis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁴ Dari definisi Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Kreditor tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut (*droit de preference*).

Pasal 7 Undang-undang Hak Tanggungan menetapkan asas, bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya, dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Dengan demikian, Hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek Hak Tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh karena sebab apapun juga.

³Indrawati Soewarso, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Cet.1, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 2002), hal.2

⁴Indonesia, Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, UU Nomor 4, LN Nomor 42 Tahun 1996, Pasal 1 ayat 1.

Berdasarkan asas ini, pemegang Hak Tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda itu berpindah. Ketentuan Pasal 7 Undang-undang Hak Tanggungan ini merupakan materialisasi dari asas yang disebut *droit de suite*.⁵

Hak Tanggungan adalah untuk pelunasan daripada hutang tertentu. Jadi, harus ada suatu perjanjian pemberian hak tanggungan (Akta Pemberian Hak Tanggungan). Jika tidak ada hutang pokok, maka tidak akan dapat dibuat suatu perjanjian Hak Tanggungan (merupakan sifat *accessoir* daripada Hak Tanggungan). Hak Tanggungan ini juga memberikan kedudukan "yang diutamakan" kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain, dinamakan "*voorrang*" atau "*previllage*" yang dikenal dalam sistem yang dianut dalam hukum perdata tertulis Indonesia (BW) bab mengenai "*bevoorechtige schulden*".⁶ Berdasarkan Pasal 3 Undang-undang Hak Tanggungan ayat (2), disebutkan bahwa Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan. Perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian utang piutang (kredit) yang menimbulkan utang yang dijamin. Dengan kata lain, perjanjian Hak Tanggungan adalah suatu perjanjian *accessoir*, butir 8 penjelasan umum Undang-undang Hak Tanggungan dikemukakan sebagai berikut:

"Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-

⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, asas-asas, ketentuan-ketentuan dan masalah yang dihadapi oleh perbankan*, Cet.1, (Bandung:Alumni, 1999), hal. 38

⁶ Sudargo Gautama *Komentar Atas Undang-Undang Hak tanggungan Baru Tahun 1996 Nomor 4*, Cet.1, (Bandung:Citra Aditya Bakti, 1996), hal. 49

piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya”.⁷

Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan, dengan dibukukan dalam Buku Tanah Hak Tanggungan. Adanya Hak Tanggungan itu dicatat pada Buku Tanah hak yang dijadikan jaminan dan disalin catatan tersebut pada sertifikatnya. Tanggal “lahirnya” Hak Tanggungan yang bersangkutan adalah tanggal buku tanah Hak Tanggungan atau tanggal pembuatan atau pemberian nomor Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Apabila Debitur tidak dapat memenuhi kewajiban pembayarannya pada waktu yang telah diperjanjikan maka Kreditur (Bank) dapat meminta Pengadilan Negeri untuk mengeluarkan Penetapan *Aanmaning* (Teguran). Sita Eksekusi dapat diajukan oleh Kreditur kepada Pengadilan Negeri apabila Debitur tetap lalai terhadap *Aanmaning* tersebut. Selanjutnya permohonan lelang diajukan oleh Kreditur pada Pengadilan Negeri yang berwenang agar objek jaminan yang telah dibebankan Hak Tanggungan dijual melalui upaya lelang, dilakukan bekerjasama dengan Kantor Lelang setempat. Kelebihan dari hasil penjualan objek jaminan terhadap total hutang untuk pelunasan harus dikembalikan kepada Debitur.

Dalam kaitannya dengan pelaksanaan eksekusi atas Hak Tanggungan yang masih ditemukan kerancuan dalam praktiknya, penulis tertarik untuk meneliti Penetapan Pengadilan tentang adanya pihak yang merasa dirugikan yang mengajukan gugatan atas pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, dengan alasan obyek Hak Tanggungan masih dalam proses pembagian warisan. Dengan adanya perlawanan tersebut menjadi permasalahan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang jika dilihat secara teori pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan seharusnya mudah untuk dilaksanakan. Meskipun terdapat Sertipikat Hak Tanggungan yang bersifat eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum, namun tetap di dalam praktiknya tidaklah terlalu mudah untuk dilaksanakan.

⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, asas-asas, ketentuan-ketentuan dan masalah yang dihadapi oleh perbankan*, Cet.1, (Bandung:Alumni, 1999), hal. 28

Dari uraian tersebut di atas, maka jelas kiranya penulis memilih judul Tinjauan Yuridis *Conservatoir Beslaag* Terhadap pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 40/Pdt.G/1999/PN.Jak.Sel.adalah untuk melihat sampai sejauh mana Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dapat memberikan jaminan dan kepastian hukum terhadap permasalahan yang timbul berkaitan dengan eksekusi hak tanggungan atas tanah warisan dan bagaimana cara-cara Bank dalam mengantisipasi dan mengatasi permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

1.2. POKOK PERMASALAHAN

Bertitik tolak dari apa yang diuraikan diatas, maka permasalahan yang ada adalah:

1. Apakah permasalahan yang timbul berkaitan dengan eksekusi Hak Tanggungan atas tanah warisan?
2. Bagaimana Bank mengantisipasi dan mengatasi permasalahan yang terjadi dalam rangka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan?

1.3. METODE PENELITIAN

Secara umum penelitian ini harus berdasarkan pada data dan fakta yang obyektif sehingga kebenaran data dapat dipertanggungjawabkan baik secara normatif. Dalam upaya memperoleh data dan fakta dalam penulisan digunakan metode atau teknik pengumpulan data sebagai berikut:

1.3.1. Tipologi Penelitian

a. Sifat

Penelitian yang dipergunakan adalah deskriptif analitis, yaitu menggambarkan dan menganalisis permasalahan yang berkaitan dengan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

b. Bentuk

Bentuk penelitian ini adalah penelitian preskriptif yang bertujuan untuk mendapatkan pemahaman mengenai *Conservatoir Beslaag*.

Dalam melakukan penelitian ini metode yang dipakai adalah yuridis normatif yang bertujuan untuk menemukan asas hukum dan penerapannya dalam prakteknya atau dengan mencari dan menemukan dasar-dasar yuridis dalam pelaksanaannya.

c. Tujuan

Tujuan penelitian ini adalah menemukan solusi atau jalan keluar (*problem solution*) dari *Conservatoir Beslaag*.

d. Penerapan

Penelitian ini merupakan penelitian yang berfokus pada masalah (*problem focused research*).

e. Ilmu yang digunakan

Penelitian ini merupakan penelitian monodisipliner. Monodisipliner adalah disiplin ilmu pengetahuan yang berdiri sendiri. Monodisipliner pada satu jenis bidang ilmu pengetahuan yaitu ilmu hukum.

1.3.2. Jenis dan Alat Pengumpulan Data

Jenis data yang digunakan adalah data sekunder melalui studi dokumen, yang diperoleh melalui:

a. Bahan Hukum Primer⁸

Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang mengikat di Indonesia, yaitu:

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- Undang-undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

⁸ Sri Mamudji, Et al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 31

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer. Pada penelitian ini menggunakan buku-buku, artikel-artikel dari internet yang berhubungan dengan Hak Tanggungan.

Dari semua data yang didapat akan dianalisa secara kualitatif, yang bertujuan untuk mengungkapkan permasalahan dan memahami dari kebenaran data yang ada selanjutnya berdasarkan tahapan-tahapan penelitian tersebut, data yang diperoleh dikelola, dianalisis serta dirangkumkan sehingga secara keseluruhan dituangkan ke dalam bentuk tulisan ini.

1.4 SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk memperoleh gambaran umum dan memudahkan penulisan dalam membahas pokok-pokok permasalahan di dalam penulisan tesis ini, maka disusunlah dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

Bab 1 Pendahuluan

Dalam bab ini pertama-tama dikemukakan langkah-langkah permulaan yang ditempuh dalam penyusunan tesis ini, antara lain meliputi latar belakang masalah, pokok permasalahan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab 2 Pembahasan

Dalam bab ini diuraikan tentang teori dan dasar hukum yang berhubungan dengan permasalahan yang timbul berkaitan dengan eksekusi hak tanggungan atas tanah warisan dan cara-cara Bank dalam mengantisipasi dan mengatasi permasalahan yang terjadi dalam rangka eksekusi Hak Tanggungan.

Bab 3 Penutup

Berisi simpulan dan saran



BAB 2

TINJAUAN YURIDIS CONSERVATOIR BESLAG TERHADAP PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

A. TINJAUAN UMUM MENGENAI KREDIT, TANAH SEBAGAI JAMINAN, HAK TANGGUNGAN DAN SITA JAMINAN

1. Pengertian dan Fungsi Kredit

Perkataan "kredit" berasal dari bahasa latin *credo* yang berarti "saya percaya", yang merupakan kombinasi dari bahasa Sansekerta *cred* yang artinya "kepercayaan", dan bahasa latin *do* yang artinya "saya tempatkan". Memperoleh kredit berarti memperoleh kepercayaan. Atas dasar kepercayaan kepada seseorang yang memerlukannya maka diberikan uang, barang atau jasa dengan syarat membayar kembali atau memberikan penggantinya dalam suatu jangka waktu yang telah diperjanjikan. Yang terpenting dalam praktik perbankan adalah penyerahan uang merupakan pengganti barang atau jasa dan telah luas dipergunakan. Dalam kehidupan sehari-hari, kredit diartikan sebagai "pinjaman" atau "utang".⁹

Pengertian "kredit" menurut Undang-undang nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Pasal 11 angka 11, adalah "penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga".

Kredit yang diberikan oleh bank didasarkan atas kepercayaan sehingga pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan kepada nasabah. Oleh karena pemberian kredit oleh bank dimaksudkan sebagai salah satu usaha untuk mendapatkan keuntungan, maka bank hanya boleh meneruskan simpanan masyarakat

⁹ Prathama Raharja, *Uang dan Perbankan*, Cet.3, (Jakarta : PT Rineka Cipta, 1997), hal. 104.

kepada nasabahnya dalam bentuk kredit jika ia betul-betul yakin bahwa si debitur akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. Hal tersebut menunjukkan perlu diperhatikannya faktor kemampuan dan kemauan, sehingga tersimpul kehati-hatian dengan menjaga unsur keamanan dan sekaligus unsur keuntungan dari suatu kredit.¹⁰

Sedangkan jika dilihat dari sudut ekonomi, kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran. Maksudnya di sini adalah bahwa pengembalian atas penerimaan uang dan atau suatu barang tidak dilakukan bersamaan pada saat menerima, akan tetapi pengembaliannya dilakukan pada masa tertentu yang akan datang. Dengan demikian dapat dikatakan, bahwa inti dari arti kredit adalah kepercayaan.¹¹

Unsur kredit yang paling esensial adalah "kepercayaan" dari bank/kreditor terhadap nasabah peminjam/debitur. Kepercayaan tersebut timbul karena dipenuhinya segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit bank oleh debitur, antara lain, jelasnya tujuan peruntukkan kredit, adanya benda jaminan atau agunan, dan lain-lain. Dalam buku *Dasar-Dasar Perkreditan* karya Drs. Thomas Suyatno mengemukakan unsur-unsur kredit yang terdiri atas (a) Kepercayaan, (b) Tenggang Waktu, (c) Degree of Risk (tingkat risiko), (d) Prestasi atau objek kredit.¹²

Dari pengertian-pengertian kredit diatas, maka dapat dilihat terdapatnya beberapa unsur kredit sebagai berikut:¹³

1. Adanya kesepakatan atau perjanjian antara pihak Kreditor dengan Debitur, yang disebut dengan Perjanjian Kredit.
2. Adanya para pihak, yaitu pihak "Kreditor" sebagai pihak yang memberikan pinjaman atau seperti Bank, dan pihak "Debitur", yang merupakan pihak yang membutuhkan uang pinjaman/barang atau jasa.

¹⁰ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan diIndonesia*, Cet.3, (Bandung : PT Citra AdityaBakti, 2000), hal. 299.

¹¹ Tjiptonegoro, *Perbankan Masalah Perkreditan*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1990), hal. 14.

¹² Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta : Prenada Media, 2005), hal. 56-57.

¹³ Munir Fuady,, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Cet.2, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2002), hal. 6.

3. Adanya unsur kepercayaan dari kreditur bahwa pihak debitur mau dan mampu membayar atau mencicil kreditnya.
4. Adanya kesanggupan dari janji membayar hutang dari pihak Debitur.
5. Adanya pemberian sejumlah uang/barang atau jasa oleh pihak kreditur kepada debitur.
6. Adanya pembayaran kembali sejumlah uang/barang atau jasa oleh pihak Debitur kepada Kreditur, disertai dengan pemberian imbalan/bunga atau pembagian keuntungan.
7. Adanya perbedaan waktu antara pemberian kredit oleh Kreditur dengan pengembalian kredit oleh Debitur.
8. Adanya risiko tertentu yang diakibatkan karena adanya perbedaan waktu tadi semakin jauh tenggang waktu pengembalian, semakin besar pula risiko tidak terlaksananya pembayaran kembali suatu kredit.

Untuk mengetahui atau menentukan bahwa seseorang dipercaya oleh bank untuk memperoleh kredit, pada umumnya dunia perbankan menggunakan instrumen analisa yang terkenal dengan *the fives of credit* atau 5 C, yaitu: ¹⁴

- a. *Character* (watak), watak atau karakter adalah sifat dasar yang ada dalam hati seseorang. Watak dapat berupa baik dan buruk bahkan ada yang terletak diantara baik dan buruk. Watak merupakan bahan pertimbangan untuk mengetahui risiko. Tidak mudah untuk menentukan watak seorang Debitur, apalagi bagi Debitur yang baru pertama kali mengajukan kredit.
- b. *Capital* (Modal), seseorang atau badan usaha yang akan menjalankan usaha atau bisnis sangat memerlukan modal untuk bisnisnya. Seseorang yang akan mengajukan permohonan kredit bank untuk kepentingan produktif maupun konsumtif, maka orang itu harus memiliki modal.
- c. *Capacity* (kekampuan), seorang Debitur yang mempunyai karakter atau watak

¹⁴ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Cet.2, (Bandung : Alfabeta, 2004), hal. 95

yang baik selalu akan memikirkan mengenai pembayaran kembali hutangnya sesuai waktu yang ditentukan. Untuk dapat memenuhi kewajiban pembayaran, debitur harus memiliki kemampuan yang memadai yang berasal dari pendapatan pribadi bagi Debitur perorangan dan pendapatan perusahaan bagi Debitur badan usaha.

- d. *Collateral* (jaminan), jaminan berarti harta kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna menjamin kepastian pelunasan hutang jika dikemudian hari Debitur tidak melunasi hutangnya dengan jalan menjual jaminan dan mengambil pelunasan dari harta kekayaan yang dijadikan jaminan tersebut. Jaminan meliputi jaminan yang bersifat materiil berupa barang atau benda yang bergerak atau tidak bergerak, seperti tanah, bangunan, mobil, saham dan jaminan yang bersifat immaterial seperti jaminan pribadi (*borgtocht*) dan bank garansi.
- e. *Condition of Economy* (kondisi ekonomi), kondisi ekonomi adalah situasi ekonomi pada waktu dan jangka waktu tertentu dimana kredit diberikan oleh Bank kepada pemohon. Apakah kondisi ekonomi pada kurun waktu kredit dapat mempengaruhi usaha dan pendapatan pemohon kredit untuk melunasi hutangnya.

1.1. Jenis-Jenis Kredit

Secara umum jenis-jenis kredit yang disalurkan oleh bank dapat dilihat dari berbagai segi, antara lain :

A. Dilihat dari tujuan penggunaan, terdiri dari :

- 1) "Kredit investasi adalah kredit yang diberikan kepada usaha-usaha guna merehabilitasi, modernisasi, perluasan ataupun pendirian proyek baru, misalnya pembelian mesin-mesin, bangunan dan tanah atau pabrik," Veithzal dan Andria (2007:15). Kredit ini memerlukan proses penyelesaian jangka panjang, seperti yang dikemukakan Teguh (1996:105) kredit investasi akan memakan proses penyelesaian jangka panjang karena proses produksi juga dalam jangka panjang, sedangkan di sisi lain harga-harga barang modal saat pengadaan cukup mahal. Oleh karena itu pelunasan harus dilakukan bertahap sesuai kemampuan perusahaan

nasabah untuk menyisihkan saldo uang kasnya. Kredit ini memerlukan biaya operasional dan administrasi serta *unceertainty risk* yang besar.

- 2) Kredit Modal Kerja, yaitu kredit yang digunakan untuk meningkatkan produksi dalam operasionalnya seperti membeli bahan baku atau membayar gaji pegawai. Menurut Teguh (1996:105) "kredit modal kerja diberikan dalam jangka waktu pendek sesuai dengan siklus usaha dari perusahaan tersebut. Dalam praktik, kredit ini dapat dilakukan perpanjangan; sepanjang nasabahnya mampu memenuhi kewajiban-kewajiban pada bank dengan baik."

Menurut Veithzal dan Andria(2007:13), kredit modal kerja terdiri dari beberapa kategori,yaitu:

- a. KMK Ekspor
 - b. KMK Perdagangan Dalam Negeri
 - c. KMK Industri
 - d. KMK Perkebunan,Kehutanan dan Peternakan
 - e. KMK Prasarana / Jasa-Jasa
- 3) Kredit Konsumtif adalah kredit yang diberikan bank kepada pihak ketiga/perorangan (termasuk karyawan sendiri) untuk keperluan konsumsi berupa barang atau jasa dengan cara membeli, menyewa, atau dengan cara lain.

B. Dilihat dari segi jangka waktu, terdiri dari :

- 1) Kredit jangka pendek, yaitu kredit yang berjangka waktu maksimum satu tahun.
- 2) Kredit jangka menengah, yaitu kredit yang berjangka waktu antara 1 tahun sampai 3 tahun.
- 3) Kredit jangka panjang, yaitu kredit yang berjangka waktu lebih dari tiga tahun.

C. Dilihat dari segi cara pemakaiannya, terdiri dari :

- 1) Kredit rekening koran, yaitu debitur menerima seluruh kreditnya yang dimasukkan kedalam rekening koran dan kepadanya diberikan blangko cek maupun giro, dengan penarikan cek/giro maka si debitur (nasabah) dapat menarik dana

pinjamannya. Debitur bebas menarik ataupun menyetor melalui rekening koran yang bersangkutan selama kredit tersebut berjalan.

- 2) Revolving kredit, yaitu sistem penarikan kreditnya sama dengan cara rekening koran bebas dengan masa penggunaannya 1 tahun, namun sistemnya berbeda dengan syarat pada akhir triwulan pertama saldo pinjaman harus menunjukkan sisa nol pada awal triwulan kedua, nasabah dapat melakukan penarikan secara bebas selama triwulan kedua dan pada akhir triwulan kedua sisa hutang harus kembali nol.
- 3) Term loan, yaitu hampir sama dengan kredit rekening koran bebas, hanya dari sisi penggunaan pemakaian kredit sangat fleksibel, dimana nasabah bebas mempergunakan dana tersebut untuk keperluan apa saja.

D. Dilihat dari segi jaminan, terdiri dari :

- 1) Kredit dengan jaminan, yaitu kredit yang diberikan dengan suatu jaminan berupa barang berwujud, tidak berwujud atau jaminan orang.
- 2) Kredit tanpa jaminan, yaitu kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu, tetapi diberikan dengan melihat prospek usaha, karakter serta loyalitas atau nama baik calon nasabah selama berhubungan dengan bank atau pihak lain.

E. Dilihat dari segi penarikannya, terdiri dari :

- 1) Kredit dengan penarikan sekaligus, yaitu kredit yang diperoleh/ditarik nasabah sesuai dengan permohonan kredit yang diajukan secara keseluruhan tanpa ada penundaan pencairan dana pinjaman.
- 2) Kredit dengan penarikan bertahap, yaitu kredit yang diperoleh/ditarik nasabah, dimana pencairan dananya dilakukan secara berkala oleh pihak bank.

F. Dilihat dari segi sifat pelunasannya, terdiri dari :

- 1) Kredit yang pelunasannya dengan angsuran, yaitu kredit yang diperoleh debitur dapat dicicil dalam pelunasannya sesuai dengan ketentuan dan ikatan kerjasama yang telah disepakati oleh bank dengan debitur.

- 2) Kredit yang pelunasannya tanpa angsuran, yaitu pembayaran secara keseluruhan terhadap kredit yang diperoleh debitur tanpa adanya cicilan, dimana dalam pelunasan kredit tersebut harus terdapat bunga pinjaman sesuai dengan kesepakatan.

G. Dilihat dari segi sektor usaha, terdiri dari :

- 1) Kredit pertanian
- 2) Kredit peternakan
- 3) Kredit industri
- 4) Kredit pertambangan
- 5) Kredit pendidikan
- 6) Kredit profesi
- 7) Kredit perumahan
- 8) Dan sektor-sektor lainnya

1.2. Perjanjian Kredit

Menurut Mariam Darus Badruzaman, yang dimaksud dengan perjanjian kredit bank adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang, perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima peminjaman mengenai hubungan-hubungan antara keduanya.¹⁵

Menurut Muchlis Sutopo bank adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah memberikan kredit dan jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang, di mana baik secara sosial maupun secara ekonomi pihak debitor dan kreditor memperoleh keuntungan dan mengalami peningkatan kesejahteraan, sedangkan bagi Negara mengalami penambahan penerimaan dan pajak.¹⁶

¹⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung PT. Citra Aditya Bakti , 1991), hal. 23.

¹⁶ Muchlis Sutopo, *Pokok-pokok Manajemen Perkreditan*, 1989, hal. 32.

Sedangkan Prof. R. Subekti, S.H. mengatakan bahwa :¹⁷

“Dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakekatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769, di mana pinjam meminjam di sini adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada suatu jumlah tertentu, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula.”

Berdasarkan pendapat para sarjana di atas, dapat diketahui bahwa sifat riil dari perjanjian kredit bank, yaitu bahwa suatu perjanjian baru terjadi setelah tercapainya suatu kesepakatan antara para pihak dan adanya penyerahan uang atau benda.

Bank sebagai salah satu lembaga keuangan memegang peranan yang sangat penting dalam rangka membantu pemerintah untuk mencapai kemakmuran khususnya dalam bidang perekonomian. Dari uraian tersebut maka fungsi kredit dalam kehidupan perekonomian perdagangan secara garis besar adalah sebagai berikut :¹⁸

1. Kredit dapat meningkatkan daya guna dari modal atau uang;
2. Kredit dapat meningkatkan daya guna suatu barang;
3. Kredit dapat meningkatkan kegairahan berusaha dari masyarakat;
4. Kredit sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan masyarakat.

Sedangkan fungsi kredit perbankan menurut Munir Fuady antara lain adalah :¹⁹

1. Kredit pada hakikatnya dapat meningkatkan daya guna uang.

Para pemilik uang atau modal dapat secara langsung meminjamkan uangnya kepada para pengusaha yang memerlukan atau dapat menyimpan uangnya pada lembaga keuangan dan diberikan kepada perusahaan lain, untuk meningkatkan produksi atau usahanya.

¹⁷ R. Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, (Bandung:Alumni, 1986), hal. 13.

¹⁸ Muchdarsyah Sinungan, *Dasar-dasar dan Teknik manajemen Kredit*, (Jakarta:PT. Bina Aksara, 1993), hal. 14.

¹⁹ Munir Fuady, *Hukum Per Kreditan Kontemporer*, (Bandung PT. Citra Aditya Bakti, 2002), hal. 16-17.

2. Kredit dapat meningkatkan peredaran lalu lintas uang.

Kredit uang yang disalurkan melalui rekening giro dapat menciptakan pembayaran baru seperti cek, bilyet giro, dan wesel sehingga dapat meningkatkan peredaran uang giral. Di samping itu, kredit perbankan yang ditarik secara tunai dapat pula meningkatkan peredaran uang kartal.

3. Kredit dapat meningkatkan daya guna dan peredaran barang.

Dengan mendapat kredit, pengusaha dapat memproses bahan baku menjadi barang jadi, sehingga daya guna barang tersebut menjadi meningkat.

4. Kredit sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi.

Dalam keadaan ekonomi yang kurang sehat, kebijakan diarahkan kepada usaha-usaha pengendalian inflasi, peningkatan ekspor dan pemenuhan kebutuhan pokok rakyat. Untuk itu kredit diarahkan pada sektor-sektor yang produktif dengan pembatasan kualitatif dan kuantitatif, tujuannya adalah untuk meningkatkan produksi dan memenuhi kebutuhan dalam negeri.

5. Kredit dapat meningkatkan pemerataan pendapatan.

Dengan bantuan kredit dari bank, para pengusaha dapat memperluas usahanya dan mendirikan proyek-proyek baru. Peningkatan usaha dan pendirian proyek-proyek baru akan membutuhkan tenaga kerja, dengan tertampungnya tenaga kerja tersebut maka pemerataan pendapatan akan meningkat pula.

6. Kredit sebagai alat untuk meningkatkan hubungan internasional.

Bank-bank di luar negeri yang mempunyai jaringan usaha dapat memberikan bantuan dalam bentuk kredit, baik secara langsung maupun tidak langsung dengan perusahaan-perusahaan di dalam negeri.

Perjanjian kredit sendiri dikelompokkan ke dalam bentuk perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Pasal 1754 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Menurut Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mengatur tentang perikatan, perjanjian kredit sebagai perjanjian pinjam meminjam mempunyai sifat riil. Riil di sini salah satunya adalah dalam bentuk perjanjian pinjam mengganti yang diatur dalam Bab XIII Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Menurut Marhainis A.H., ketentuan dalam Pasal 1754 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang perjanjian

pinjam mengganti mempunyai pengertian yang identik dengan perjanjian kredit bank. Sebagai konsekuensinya haruslah dikatakan bahwa perjanjian kredit bersifat riil.²⁰

Perjanjian pinjam mengganti dalam Pasal 1754 Kitab Undang-undang Hukum Perdata diartikan sebagai berikut :

“Perjanjian pinjam mengganti adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”

Ketentuan Pasal 1754 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut oleh Wiryono Prodjodikoro²¹ ditafsirkan sebagai persetujuan yang bersifat riil. Karena dalam ketentuan Pasal 1754 Kitab Undang- undang Hukum Perdata tidak disebutkan bahwa pihak pertama mengikatkan diri untuk memberikan suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan, melainkan pihak pertama memberikan suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian. Dalam praktek perjanjian pinjam meminjam uang biasanya pihak kreditor meminta kepada pihak debitor untuk memberikan jaminan yang berupa sejumlah harta kekayaannya untuk kepentingan pelunasan sejumlah utang. Karena perjanjian pinjam meminjam merupakan suatu persetujuan, maka dalam pelaksanaannya haruslah memenuhi syarat-syarat sahny suatu perjanjian. Hal ini dimaksudkan agar perbuatan hukum yang dilakukan mempunyai kekuatan yang mengikat bagi kedua belah pihak. Syarat sahny perjanjian tersebut diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu :

1. Kata sepakat dari pihak yang mengikat dirinya;
2. Kecakapan dalam membuat suatu perikatan;
3. Ada sesuatu hal yang diperjanjikan;
4. Suatu sebab yang halal.

²⁰ Marhainis A.H., *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta:Pradnya Paramita, 1979), hal. 147.

²¹ Wiryono Prodjodikoro, *Pokok-pokok Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, (Bandung:Sumur Bandung, 1981), hal. 137

Syarat 1 dan 2 merupakan syarat subyektif karena mengenai orang atau subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat 3 dan 4 merupakan syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan.²² Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subyektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat obyektif, maka akibatnya perjanjian tersebut batal demi hukum.

Suatu perjanjian yang sudah disepakati oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang bagi mereka sendiri dan perjanjian itu tidak mengikat pihak ketiga yang berada di luar perjanjian.²³

Dalam Undang-Undang Perbankan tidak dicantumkan secara tegas apa dasar hukum perjanjian kredit. Namun demikian dari pengertian kredit, dapat disimpulkan bahwa dasar hukum perjanjian kredit adalah pinjam meminjam yang didasarkan kepada kesepakatan antara Bank dengan nasabah (Kreditur dengan Debitur).²⁴

Pemberian kredit dari bank (selaku kreditor) kepada nasabah kredit (selaku debitur) harus selalu didasari oleh adanya perjanjian kredit antara kedua belah pihak. Perjanjian kredit tersebut harus dibuat dengan memperhatikan semua aspek hukum perjanjian atau hukum perikatan, terutama yang berkaitan dengan asas-asas hukum perjanjian/perikatan dan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian/perikatan. Jika perjanjian kredit yang dibuat ternyata terbukti tidak mematuhi asas-asas hukum perjanjian/hukum perikatan, serta tidak memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian/perikatan, maka perjanjian kredit tersebut "dapat dibatalkan" dan atau dinyatakan batal demi hukum".

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil, yang diikuti dengan perjanjian jaminan sebagai *accessoir*-nya. Ada dan berakhirnya

²² R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Internusa, Jakarta, 1993, hal. 17

²³ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1992), hal. 358.

²⁴ Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, Cet.1 (Bandung : Mandar Maju, 2000), hal. 67.

perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti "riil" adalah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh pihak bank kepada debitur. Dilihat dari bentuknya, perjanjian kredit perbankan umumnya berbentuk perjanjian baku (*standard contract*), karena bentuk perjanjiannya telah disediakan pihak bank sebagai kreditor, sedangkan pihak debitur hanya mempelajari dan memahami dengan baik.

Dalam perjanjian baku, pihak debitur hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan melakukan negosiasi atau tawar-menawar. Apabila debitur menerima semua ketentuan dan persyaratan yang ditentukan bank, maka ia berkewajiban menandatangani perjanjian kredit, tetapi apabila debitur menolak maka ia tidak perlu menandatangani perjanjian kredit tersebut.²⁵

Secara yuridis formal ada dua jenis Perjanjian Kredit yang digunakan Bank dalam memberikan kreditnya, yaitu:²⁶

a. Akta atau Perjanjian Kredit di bawah Tangan

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

b. Akta atau Perjanjian Kredit Notariil (Otentik)

Yang dimaksud dengan akta perjanjian notariil otentik adalah perjanjian pemberian kredit oleh Bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh dan dihadapan notaris.

Mengenai definisi akta otentik tersebut dapat diketahui beberapa hal:²⁷

1. Yang berwenang membuat akta otentik adalah notaris, kecuali wewenang tersebut

²⁵ Hermansyah, *Op.Cit.*, hal. 67-68

²⁶ Hassanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia: Panduan Dasar Legal Officer*, (Bndung : Citra Aditya Bakti, 1998), hal. 141-144.

²⁷ John Z. Laodoe, *Beberapa Aspek Materil dan Hukum Acara Dalam Praktik*, (Jakarta : Bina Aksara, 1982), hal. 111-117

diserahkan kepada pejabat atau orang lain.

2. Akta otentik dibedakan atas: (1) yang dibuat "oleh" dan (2) yang dibuat "dihadapan" pejabat umum.
3. Isi daripada akta otentik adalah (1) semua "perbuatan" yang oleh undang-undang diwajibkan dalam akta otentik dan (2) semua "perjanjian" dan "penguasaan" yang dikehendaki oleh mereka yang berkepentingan.
4. Akta otentik memberikan kepastian mengenai penanggalan.

Perjanjian Pinjam Meminjam sebagai acuan dari perjanjian kredit diatur dalam pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa Perjanjian Pinjam-meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Perjanjian pinjam-meminjam menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut mengandung pengertian luas, yaitu meliputi perjanjian pinjam-meminjam benda atau barang yang habis jika dipakai dan pinjam uang. Berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam uang maka peminjam sebagai pemilik uang yang dikemudian hari peminjam harus mengembalikan dengan jenis yang sama (uang) disertai bunga atau imbalan kepada pihak yang meminjamkan.²⁸

Biasanya kredit yang diberikan mengandung risiko sehingga dalam memberikan kredit, Bank harus memperhatikan dasar perkreditan yang sehat agar Debitur dapat mengembalikan segala pinjamannya dengan teratur dan lancar.

Dalam hal ini sering sekali untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan Debitur yang perlu diperhatikan adalah studi kelayakan kerja dan prospek bisnis dari Debitur selain melakukan penilaian secara seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan serta kecenderungan yang sering dilakukan oleh Debitur, sehingga

²⁸ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Cet.2, (Bandung : Alfabeta, 2004), hal. 95

dapat dipastikan Debitur tersebut mampu untuk melunasi utang-utangnya.²⁹

Fungsi kredit bagi masyarakat adalah untuk:³⁰

- (1) Menjadi motivator dan dinamisator peningkatan kegiatan perdagangan dan perekonomian
- (2) Memperluas lapangan kerja bagi masyarakat
- (3) Memperlancar arus barang dan arus uang
- (4) Meningkatkan hubungan internasional
- (5) Meningkatkan produktivitas dana yang ada
- (6) Meningkatkan daya guna barang
- (7) Meningkatkan kegairahan berusaha masyarakat
- (8) Memperbesar modal kerja perusahaan
- (9) Meningkatkan "*incomepercapita*" masyarakat
- (10) Mengubah cara berpikir atau cara bertindak masyarakat untuk lebih ekonomis.

Pemberian kredit dari bank kepada debitur, sebagaimana pemberian kredit pada umumnya, disamping harus didasarkan adanya perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, juga harus diikuti pembuatan perjanjian jaminan sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*). Perjanjian jaminan digolongkan sebagai perjanjian *accessoir* karena perjanjian tersebut bersifat perjanjian tambahan atau ikutan yang pemberlakukannya mengikuti perjanjian pokok yang mendasarinya. Perjanjian jaminan berkaitan dengan pengikatan jaminan dan atau agunan kredit yang pada umumnya diikat dengan sebuah akta notaris yang bersifat baku dan bersifat eksekutorial. Sifat eksekutorial dari perjanjian jaminan mempunyai konsekuensi jika debitur melakukan cedera janji (*wanprestasi*) maka bank dapat mengajukan permohonan eksekusi agunan via Pengadilan negeri tanpa harus melalui proses peradilan biasa yang panjang dan berbelit-belit Perjanjian jaminan dibuat pihak bank

²⁹ Abdul R. Saliman, Ahmad Jalis dan Hermansyah, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia (Teori dan Contoh Kasus)*, Cet.1, (Jakarta : Kencana, 2004), hal. 22

³⁰ Melayu S.P. Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta : PT Bumi Aksara, 2004), hal. 88.

sebagai salah satu upaya untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran kredit sehingga kelak ada jaminan pengembalian kredit bank secara utuh.

1.3. Hak dan Kewajiban Dalam Perjanjian Kredit

Hubungan hukum timbul setelah perjanjian kredit disetujui, ditandatangani, dan dilaksanakan oleh kedua belah pihak, sehingga kemudian menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Adapun hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kredit bank adalah :

a. Bank sebagai pemberi kredit

- Kewajiban bank antara lain :

Kewajiban untuk menyediakan dana dan memberikan kredit sesuai dengan tujuan dan jangka waktu perjanjian. Selain itu, bank juga mempunyai kewajiban untuk menghapus dan menghentikan pengikatan barang jaminan atas barang yang dijadikan agunan oleh debitur, jika debitur telah melunasi hutangnya.

- Hak bank antara lain :

Sesuai dengan rumusan Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang pada intinya menjelaskan bahwa bank selaku kreditur berhak untuk memperoleh pelunasan piutang beserta bunga sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit yang dibuat.

b. Debitur sebagai penerima kredit

- Kewajiban debitur antara lain :

Sesuai dengan rumusan Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang pada intinya menjelaskan bahwa debitur selaku penerima kredit mempunyai kewajiban untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu disertai dengan pembayaran sejumlah bunga.

- Hak debitur antara lain :

- 1) Hak untuk memperoleh kredit sampai jumlah maksimum sesuai dengan jumlah yang telah ditentukan dengan dikurangi biaya yang timbul karena untuk pelaksanaan kredit.

- 2) Hak untuk memperoleh kembali surat dan dokumen serta benda lainnya yang telah dijadikan jaminan dalam keadaan baik setelah membayar lunas pinjaman kredit yang bersangkutan.

2. Tanah Sebagai Jaminan

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu:³¹

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
- b. Keadaan bumi di suatu tempat;
- c. Permukaan bumi yang diberi batas;
- d. Bahan-bahan dari bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya);

Untuk pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut:³²

Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Dengan demikian, yang dimaksud dengan istilah tanah dalam Pasal di atas ialah permukaan bumi (ayat 1). Sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdemensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.³³

Agunan merupakan "jaminan tambahan" yang diperlukan dalam hal pemberian fasilitas kredit. Pengertian "agunan" menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Pasal 1 angka 23, adalah "jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau

³¹ ____, *Kamus Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1994)

³² Indonesia. *Undang-Undang Pokok Agraria*, UU No.5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

³³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet. 9 (Jakarta: Djambatan, 2003), hal.18.

pembiayaan berdasarkan prinsip syariah”. Dalam hal pemberian fasilitas kredit, pada praktiknya agunan malahan lebih dominan atau diutamakan, sehingga sebenarnya agunan lebih dipentingkan daripada hanya sekedar jaminan yang berupa keyakinan atas kemampuan debitur untuk melunasi utangnya.³⁴

Bentuk agunan sesuai dengan penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, adalah ”...Agunan dapat hanya berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya didasarkan hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat juga digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dia biayai yang lazim dikenal dengan agunan tambahan”.

Barang jaminan atau agunan kredit harus mempunyai syarat-syarat ekonomis dan yuridis.

Syarat-syarat ekonomis barang jaminan yaitu:

- (a) Mempunyai nilai ekonomis, dapat diperjualbelikan secara umum dan secara bebas,
- (b) Barang jaminan tersebut harus mudah dipasarkan tanpa harus mengeluarkan biaya pemasaran yang berarti,
- (c) Nilai barang jaminan lebih besar dari jumlah kredit yang diberikan,
- (d) Nilai barang jaminan harus konstan dan akan lebih baik kalau nilainya juga dapat meningkat dikemudian hari,
- (e) Kondisi dan lokasi barang jaminan tersebut cukup strategis (dekat dengan pasar atau konsumen),
- (f) Secara fisik jaminan tersebut tidak cepat lusuh, rusak, sebab akan mengurangi nilai ekonominya. Serta
- (g) Barang jaminan tersebut mempunyai manfaat ekonomis dalam jangka waktu kredit yang dijaminnya.

³⁴ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Cet.3, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2000), hal. 396-398.

Syarat-syarat yuridis barang jaminan adalah:

- (a) Barang jaminan tersebut betul-betul milik debitur sendiri atau pihak penjamin,
- (b) Barang jaminan tersebut berada dalam kekuasaan debitur sendiri,
- (c) Tidak berada dalam persengketaan dengan pihak ketiga,
- (d) Memiliki tanda bukti pemilikan berupa sertifikat atas nama nasabah yang bersangkutan yang masih berlaku,
- (e) Bukti-bukti pemilikan yang ada memenuhi persyaratan untuk diadakan bank secara gadai (pand), hipotek, creditverband, fiducia, borgtocht, kuasa menjual, dan lain-lain ketentuan pengikatan yang telah ditetapkan secara yuridis sesuai perundang-undangan yang berlaku,
- (f) Barang jaminan tersebut bebas dari ikatan jaminan dengan pihak lain.³⁵

Harga tanah cenderung tidak pernah turun, karena merupakan salah satu objek yang sangat menguntungkan bagi para Kreditur sebagai jaminan pelunasan utang Debitur. Maksud dari tanah sebagai jaminan kredit adalah salah satu hak atas tanah yang dapat dinilai dengan uang dan mempunyai nilai ekonomi serta dapat dialihkan. Hak atas tanah inilah yang dijadikan jaminan pelunasan utang Debitur kepada Kreditur.

Untuk dapat dijadikan jaminan utang tanah yang bersangkutan harus mempunyai nilai yang dapat dihitung dengan uang, karena jika Debitur cidera janji tanah yang dijadikan jaminan akan dijual, untuk bisa dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak jaminan atas tanah, selain harus dipenuhi kedua syarat tersebut, tanah yang bersangkutan haknya harus termasuk golongan yang terdaftar dan secara tegas ditunjuk oleh Undang-Undang sebagai objek lembaga hak jaminan yang bersangkutan.³⁶

³⁵ Kopong Paron Plus, *Bahan Kuliah Hukum Perbankan*, Program Studi Magister Ilmu Hukum, Program Pasca Sarjana, Universitas Jember, Cet. 3, 2007, hal. 5.

³⁶ Boedi Harsono, *.Op. Cit.*, hal. 57

Beberapa hal yang harus diperhatikan dalam menerima tanah sebagai jaminan hutang, antara lain:³⁷

1. Sistem Pembuktian Negatif;

Seseorang yang namanya tercantum di dalam suatu sertifikat atas tanah tersebut dianggap selaku pemilik yang sah atas tanah namun sepanjang dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain maka dengan suatu keputusan Pengadilan kepemilikan tanah itu dapat dibatalkan.

2. Asas Pemisahan Horizontal;

Dalam asas ini seorang pemilik bangunan dan atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah diatas suatu bidang tanah belum tentu sama dengan pemilik tanah itu.

3. Title Search;

- a. Pengecekan mengenai legalitas sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan hutang, apakah asli, palsu atau aspal.
- b. Apakah diatas tanah tersebut terdapat beban-beban lain seperti adanya Hak Tanggungan lain, blokir atau sedang dalam sengketa.

4. Persetujuan Suami atau Isteri untuk Indonesia;

Hal ini diperlukan khusus untuk jaminannya, karena ada keterangan dalam Pasal 35 dan 36 ayat (2) dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang menyatakan bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama dan perbuatan hukum mengenai harta bersama harus mendapatkan persetujuan dari kedua belah pihak.

5. Persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham;

Apabila Debitur adalah Perseroan Terbatas harus diperhatikan apakah untuk menggunakan tanah yang merupakan asset Perseroan Terbatas tersebut harus mendapatkan persetujuan Komisaris atau pemegang saham, karena biasanya dalam Anggaran Dasar Perseroan Terbatas dinyatakan bahwa perbuatan hukum untuk

³⁷ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Hukum Tanah*, Cet.1, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hal. 329.

meminjam dan menjaminkan asset Perseroan Terbatas harus ada persetujuan komisaris atau pemegang saham.

6. Status pemilik dan calon pemilik tanah dan bangunan (asas nasionalitas);

Dalam hal pemilik atau calon pemilik tanah dan bangunan yang dijaminakan mempunyai isteri berkebangsaan asing, maka menurut pasal 35 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan jo. Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria, tanah menjadi tanah negara apabila dalam jangka waktu 1 (satu) tahun tidak dialihkan atau dilepaskan.

3. Harta Warisan Yang Belum Terbagi

Berdasarkan pasal 1083 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pada saat pewaris meninggal, maka terhadap harta yang ditinggalkannya segera dimiliki oleh para ahli warisnya.

Inilah yang disebut milik bersama terikat (*gebonden mede eigendom*). Sifat khas milik bersama terikat adalah, bahwa atas tiap barang yang termasuk dalam harta bersama itu tiap ahli waris berhak untuk bagiannya dalam warisan. Umpamanya sebuah warisan terdiri atas 2 (dua) rumah dan tanah, sebuah mobil, dll. Tiap ahli waris berhak atas tiap bagian rumah dengan tanahnya dan mobil tersebut.³⁸

Dalam hal ini kepemilikan suatu milik bersama atas warisan dapat dikenali dari hubungan yang masih ada diantara para pemiliknya, yaitu hubungan sebagai sesama ahli waris. Terhadap harta bersama tersebut hanya dapat dipindahtangankan atau dibebankan oleh dan dengan persetujuan semua pemiliknya.

Di dalam pasal 1083 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditentukan, bahwa akibat dari suatu pemisahan dan pembagian warisan, yaitu bahwa ahli waris yang dibagikan suatu barang dari warisan berdasarkan akta pemisahan dan pembagian dianggap memiliki barang itu sejak pewaris meninggal dunia. Dan ia

³⁸ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-serbi Notaris Buku II, Cet.2*, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000), hal. 171.

dianggap tidak pernah memiliki barang lain dari warisan yang tidak dibagikan kepadanya (pasal 1083 ayat (2)).

4. Hak Tanggungan

4.1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. (Pasal 1 ayat 1 UUHT)

Pengertian hak tanggungan dapat kita lihat dalam Pasal 1 Ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang berbunyi :

“Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.”

Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan lahir dengan dilatarbelakangi oleh adanya kepentingan pembangunan di bidang ekonomi, terutama dalam menunjang kegiatan perkreditan. Dengan lahirnya Undang-undang No. 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai agunan.

Hak tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin. Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan horisontal, yang menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.³⁹

4.2. Ciri-ciri Hak Tanggungan

Di dalam penjelasan umum Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri:⁴⁰

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 Ayat (1);
2. Selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapa pun obyek itu berada (*droit de suite*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 7;
3. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan piutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan pada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Maksudnya adalah jika debitor cidera janji (*wanprestasi*) maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut melalui pelelangan umum dengan hak mendahului dari kreditor yang lain.
4. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas hingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

Hak tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang hak tanggungan. Walaupun obyek dari hak tanggungan telah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya untuk

³⁹ Purwahid Patrik, Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2004, hal. 52.

⁴⁰ *Ibid*, hal. 53.

melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji (*wanprestasi*), sebagaimana terdapat di dalam Pasal 7 Undang-undang Hak Tanggungan.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan mengenai hal yang telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan. Sehingga hak tanggungan tersebut hanya membebani sisa dari obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang dilunasi, asalkan hak tanggungan tersebut dibebankan kepada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri.

Hak tanggungan merupakan perjanjian yang bersifat *accesssoir*. Di mana pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya. Sehingga hak tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya yang membawa akibat :

- Dengan sendirinya hak tanggungan menjadi hapus karena hukum, apabila utang piutangnya itu berakhir atau hapus, baik karena pelunasan atau sebab lain yang menyebabkan piutang yang dijaminnya itu menjadi hapus;
- Hak tanggungan yang menjaminkannya karena hukum beralih kepada kreditor yang baru dengan dialihkannya perjanjian utang piutang yang bersangkutan kepada kreditor lain secara *cessie*, subrogasi, pewarisan atau sebab lainnya;
- Hak tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari atau selalu melekat pada perjanjian utang piutangnya, karena hapusnya hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya hutang yang dijamin.⁴¹

⁴¹ Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, hal. 75-76.

4.3. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan

- Subyek Hak Tanggungan

Yang dimaksud dengan subyek dalam hal ini adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan.

1) Pemberi Hak Tanggungan

Dalam Pasal 8 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Berdasarkan Pasal 8 tersebut, maka pemberi hak tanggungan di sini adalah pihak yang berutang atau debitor. Namun, subyek hukum lain dapat pula dimungkinkan untuk menjamin pelunasan utang debitor dengan syarat pemberi hak tanggungannya mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkannya hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan.⁴²

Dengan demikian, pemberi hak tanggungan tidak harus orang yang berutang atau debitor, akan tetapi bisa subyek hukum lain yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungannya. Misalnya pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan, pemilik bangunan, tanaman dan/hasil karya yang ikut dibebani hak tanggungan.

2) Pemegang Hak Tanggungan

Dalam Pasal 9 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Sebagai pihak yang berpiutang di sini dapat berupa lembaga keuangan berupa bank, lembaga keuangan bukan bank, badan hukum lainnya

⁴² Purwahid, *Op. Cit.*, hal. 62.

atau perseorangan.⁴³

Karena hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi hak tanggungan. Kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c Undang-undang Hak Tanggungan. Maka pemegang hak tanggungan dapat dilakukan oleh warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia dan dapat juga oleh warga negara asing atau badan hukum asing.

- Obyek Hak Tanggungan

Obyek hak tanggungan adalah sesuatu yang dapat dibebani dengan hak tanggungan. Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, maka obyek hak tanggungan harus memenuhi empat (4) syarat, yaitu :⁴⁴

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang. Maksudnya adalah jika debitor cidera janji maka obyek hak tanggungan itu dapat dijual dengan cara lelang;
- b. Mempunyai sifat dapat dipindahkan, karena apabila debitor cidera janji, maka benda yang dijadikan jaminan akan dijual. Sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya;
- c. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi "syarat publisitas". Maksudnya adalah adanya kewajiban untuk mendaftarkan obyek hak tanggungan dalam daftar umum, dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan atau preferen yang diberikan kepada kreditor pemegang hak tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya;
- d. Memerlukan penunjukkan khusus oleh undang-undang.

⁴³ *Ibid*

⁴⁴ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 425.

Dalam Pasal 4 undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah :⁴⁵

1. Hak Milik (Pasal 25 UUPA);
2. Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA);
3. Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA);
4. Hak Pakai Atas Tanah Negara (Pasal 4 Ayat (2)), yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Maksud dari hak pakai atas tanah Negara di atas adalah Hak Pakai yang diberikan oleh Negara kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata dengan jangka waktu terbatas, untuk keperluan pribadi atau usaha. Sedangkan Hak Pakai yang diberikan kepada Instansi instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan-badan Keagamaan dan Sosial serta Perwakilan Negara Asing yang peruntukkannya tertentu dan telah didaftar bukan merupakan hak pakai yang dapat dibebani dengan hak tanggungan karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan. Selain itu, Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah juga bukan merupakan obyek hak tanggungan. Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara. (Pasal 27 jo UU No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun).

4.4. Mekanisme Pemberian Hak Tanggungan

Proses pembebanan Hak Tanggungan terdiri atas dua tahap, yaitu Tahap Pemberian Hak Tanggungan dan Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan.

4.4.1 Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Untuk sahnya pembebanan Hak Tanggungan harus dipenuhi tiga syarat, yaitu:⁴⁶

- a. Pemberian Hak Tanggungan harus dibuktikan akta otentik, yang sekarang

⁴⁵ *Ibid*

⁴⁶ Arie S.Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, Cet.1, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1999), hal. 220.

dilaksanakan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT (sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT);

- b. Syarat Spesialitas, artinya harus disebutkan jumlah pinjamannya secara pasti (pinjaman pokok ditambah bunganya) dan disebutkan pula penunjukan tanah sebagai jaminan hutang (keterangan yuridis dan fisik tanah yang bersangkutan secara rinci) (sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT);
- b. Syarat Publisitas, artinya setiap pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan di Kantor Pertanahan agar pihak-pihak yang berkepentingan dapat mengetahui. (sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan).

Menurut Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, janji akan memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan kredit yang diperjanjikan sebagai pendahuluan dalam tahap pemberian Hak Tanggungan. Janji tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang. Perjanjian harus tertulis, dapat berupa akta di bawah tangan namun bisa juga berbentuk otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian yang bersangkutan.

Menurut pasal 10 ayat (2) UUHT setelah perjanjian pokok diadakan, pemberian Hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Pada saat pelaksanaannya, pemberi hak tanggungan harus hadir sendiri sebagai orang yang berhak atas obyek hak tanggungan. Apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir maka dapat dikuasakan kepada pihak kreditur dan pemberian kuasa tersebut harus dilakukan di hadapan Notaris atau PPAT dengan akta otentik yang disebut dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Bentuk akta adalah akta otentik dan SKMHT harus memenuhi syarat-syarat yang disebut dalam Pasal 15 Ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan agar SKMHT tersebut sah. Syarat-syarat tersebut yaitu :

- a) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum untuk menjual atau menyewakan obyek hak tanggungan atau pun untuk mengurus perpanjangan jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

- b) Tidak memuat kuasa substitusi. Pengertian substitusi dalam Undang-undang Hak tanggungan adalah penggantian penerima melalui kuasa pengalihan.
- c) Wajib mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah hutang, nama dan identitas krediturnya serta nama dan identitas debiturnya jika debitur bukan pemberi hak tanggungan.

Janji-janji yang dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

- a. Janji membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan;
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. Janji bahwa pemegang Hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak Tanggungan;
- g. Janji bahwa pemegang Hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan

piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;

- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- k. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Selanjutnya Undang-undang hak Tanggungan menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya APHT. Dengan tidak dicantulkannya secara lengkap maka akan mengakibatkan APHT tersebut batal demi hukum. Dalam Pasal 11 Ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan hal-hal yang wajib dicantumkan dalam APHT tersebut, antara lain :⁴⁷

- 1) Nama dan identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan.
- 2) Dalam hal ini jika hak tanggungan dibebankan pula pada benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik orang perorangan atau badan hukum lain dari pemegang hak atas tanah, pemegang hak tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut.
- 3) Domisili para pihak, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, maka harus dicantumkan pula domisili pilihan di Indonesia. Jika domisili pilihan tersebut tidak dicantumkan, maka kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih.
- 4) Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan. Dalam hal ini memuat juga nama dan identitas debitur yang bersangkutan.
- 5) Nilai tanggungan, yaitu suatu pernyataan sampai sejumlah berapa batas uang yang dijamin dengan hak tanggungan yang bersangkutan. Utang yang sebenarnya bisa

⁴⁷ Kashadi, *Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan, di Dalam Undang-undang Hak Tanggungan (UU No. 4 tahun 1996)*, Fakultas hukum Universitas Diponegoro, Majalah masalah-masalah Hukum, Semarang, 1995, hal. 14.

kurang dari nilai tanggungan tersebut.

- 6) Uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan. Uraian ini meliputi rincian mengenai sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian kepemilikan, letak, batas-batas dan luas tanahnya.

4.4.2. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut masih harus dipenuhi syarat publisitas, yaitu pendaftarannya oleh Kepala Kantor pertanahan yang diatur dalam pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 serta Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 26 Juni 1996 Nomor 630.1-1826.⁴⁸

Menurut Pasal 13 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, tata cara pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

1. Setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan.
2. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat Buku Tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalinnya pada sertipikat atas tanah yang bersangkutan.
3. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya.

Maka dapat diketahui dari pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa lahirnya Hak Tanggungan yaitu pada saat dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencantumkan tanggal pembuatannya pada Buku Tanah Hak Tanggungan dalam

⁴⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan-9, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 404

tujuh hari kerja, salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dijilid menjadi satu dokumen yang disebut Sertipikat Hak Tanggungan.

Sertipikat hak tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang berarti sertipikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata Indonesia.

Namun bila diperjanjikan lain, maka sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan untuk sertipikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.

Untuk melindungi kepentingan kreditur, maka dapat saja sertipikat hak atas tanah tetap berada ditangan kreditur. Hal ini dimungkinkan oleh Pasal 14 Ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan kecuali jika diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

5. Wanprestasi

Yang dimaksud dengan wanprestasi adalah :⁴⁹

“tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak kepada pihak-pihak tertentu seperti yang disebut dalam kontrak yang bersangkutan.”

Dari uraian tersebut maka bentuk-bentuk wanprestasi adalah sebagai berikut :⁵⁰

- 1) Debitor tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- 2) Debitor terlambat dalam memenuhi prestasi;
- 3) Debitor berprestasi tidak sebagaimana mestinya.

⁴⁹ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, (Bandung :PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 87.

⁵⁰ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2001, hal. 11.

Berdasarkan uraian bentuk-bentuk wanprestasi di atas, timbul keraguan apakah pada waktu debitur tidak memenuhi prestasi termasuk tidak memenuhi prestasi sama sekali atau terlambat dalam memenuhi prestasi. Maka jawabannya adalah bahwa apabila debitur sudah tidak mampu untuk memenuhi prestasinya maka ia termasuk dalam bentuk yang pertama. Tetapi apabila debitur masih mampu memenuhi prestasinya dianggap sebagai terlambat dalam memenuhi prestasi. Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Sehingga debitur harus :

1. Mengganti kerugian;
2. Benda yang dijadikan obyek dari perikatan sejak saat tidak dipenuhi kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitur;
3. Jika perikatan itu timbul dari perjanjian yang timbal balik, kreditor dapat minta pembatalan (pemutusan) perjanjian.⁵¹

Di samping debitur harus bertanggung jawab tentang hal-hal tersebut di atas, maka yang dapat dilakukan oleh kreditor dalam menghadapi debitur yang wanprestasi itu di antaranya adalah :⁵²

1. Dapat menuntut pembatalan/pemutusan perjanjian;
2. Dapat menuntut pemenuhan perjanjian;
3. Dapat menuntut pengganti kerugian;
4. Dapat menuntut pembatalan dan pengganti kerugian;
5. Dapat menuntut pemenuhan dan pengganti kerugian.

⁵¹ Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1994 hal. 11.

⁵² Purwahid Patrik, *Op. Cit*, hal. 12.

Penyelesaian kredit macet secara damai dapat dilakukan terhadap debitur yang masih mempunyai itikad baik (*kooperatif*) untuk menyelesaikan kewajibannya.

Penyelesaian kredit secara damai antara lain meliputi :

- 1) Keringanan tunggakan bunga dan atau denda
Pemberian keringanan bunga dan atau denda maksimum sebatas bunga dan atau denda yang belum terbayar oleh yang bersangkutan.
- 2) Penjualan sebagian atau seluruh agunan secara Di Bawah Tangan oleh debitur atau pemilik agunan untuk angsuran atau penyelesaian kewajiban debitur.
- 3) Pengambilalihan aset debitur oleh Bank untuk angsuran atau penyelesaian kewajiban debitur.
- 4) Pengurangan tunggakan pokok kredit
Penyelesaian kredit dengan pengurangan tunggakan pokok kredit baru dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)

6. Eksekusi Hak Tanggungan

6.1. Pengertian Eksekusi Secara Umum

Eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.⁵³

Eksekusi yang dimaksud adalah melaksanakan secara paksa putusan Pengadilan dengan bantuan kekuatan hukum.⁵⁴

Adapun yang menjadi asas-asas dalam eksekusi adalah sebagai berikut:⁵⁵

1. Menjalankan Putusan yang berkekuatan hukum tetap (BHT)

⁵³ Salim. H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Cet.1, (Jakarta : PT. Raja Grafindo, 2004), hal. 188

⁵⁴ Wildan Suyuthi Musthofa., *Praktek Kejurusitaan Pengadilan*, (Jakarta : Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2002), hal. 37

⁵⁵ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Cet.1, (Jakarta : Sinar Grafika, 2005), hal. 1

2. Putusan tidak dijalankan dengan sukarela
3. Putusan mengandung amar *Condemtoir*
4. Eksekusi atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan.

Untuk melaksanakan eksekusi tidak hanya diperlukan adanya ingkar janji dari Debitur, tetapi juga diperlukan satu syarat lain, yaitu utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu sudah dapat ditagih. Sifat dapat ditagihnya utang dapat terjadi tidak semata-mata karena jangka waktu Perjanjian Utang yang dijamin dengan pemberian Hak Tanggungan sudah jatuh tempo dan Debitur tidak melunasi utangnya, akan tetapi utang itu sudah dapat ditagih. Hal ini didasarkan pada Pasal 1271 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan dapat juga diperjanjikan di dalam Akta Hak Tanggungan.⁵⁶

6.2. Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan

Pengertian lelang menurut Pasal 1 Vendu, digunakan istilah penjualan di muka umum, yaitu pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan persetujuan yang semakin menurun atau pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.

Dalam Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan atau hak preferen yang dimiliki oleh Pemegang Hak Tanggungan Pertama, apabila pemegang Hak Tanggungan lebih dari satu orang. Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri baru melekat apabila diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Janji itu berisi penegasan bahwa apabila Debitur cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan

⁵⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Cet.1, (Bandung : Mandar Maju, 2004), hal. 101.

persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan. Apabila janji tersebut telah dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka penjualan lelang dapat dilakukan tanpa campur tangan pengadilan. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung meminta pelaksanaan penjualan kepada Kantor Lelang atau Pejabat Lelang.

Hal tersebut sejalan dengan pendapat dari J. Satrio yang menyatakan bahwa prosedur eksekusi sebagaimana yang dimaksudkan dalam pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu Kreditur Pertama pemegang Hak Tanggungan cukup mengajukan permohonan untuk pelaksanaan pelelangan kepada Kantor lelang Negara. Hak Kreditur untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri di depan umum sudah diberikan oleh Undang-Undang sendiri kepada Kreditur pemegang Hak Tanggungan Pertama. Kewenangan itu tidak diperoleh dari pemberi Hak Tanggungan tetapi sudah dengan sendirinya ada padanya atas dasar Undang-Undang sendiri memberikan kepadanya.⁵⁷

Pada dasarnya setiap permintaan penjualan lelang melalui perantara Kantor Lelang tidak boleh ditolak oleh Juru atau Pejabat Lelang, sepanjang permintaan masih meliputi daerah hukum Kantor lelang Yang Bersangkutan.⁵⁸

Menurut Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan diatur mengenai eksekusi Hak Tanggungan, yaitu:

1. Eksekusi Pemegang Hak Tanggungan Untuk Menjual Objek Hak Tanggungan Atas Kekuasaan Sendiri Melalui Pelelangan Umum.

Apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari kreditur-kreditur yang lain, sedangkan sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak

⁵⁷ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 220

⁵⁸ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta : PT. Gramedia, 1989), hal. 113.

Tanggungan.⁵⁹

Lelang sebagai perbuatan hukum yang memaksa, mempunyai peranan yang sangat penting dalam membantu menyelesaikan masalah-masalah perdata yang ditangani oleh Pengadilan Negeri maupun PUPN lelang merupakan sarana perekonomian yang bersifat terbuka dan obyektif sehingga dapat diperoleh harga yang wajar. Penyelenggaraan lelang yang dilakukan secara profesional dapat berkembang menjadi salah satu sarana perekonomian yang semakin diminati untuk menyelesaikan masalah kredit macet.⁶⁰

Setelah obyek Hak Tanggungan dilelang, dalam prakteknya Debitur secepatnya melaksanakan pengosongan terhadap obyek Hak Tanggungan dilelang itu secara paksa yang dilaksanakan atas perintah dan di bawah pengawasan Ketua Pengadilan negeri, sedangkan yang melaksanakan pengosongan tersebut adalah Juru Sita, apabila perlu dibantu oleh POLRI atau CPM.⁶¹

2. Eksekusi Atas Titel Eksekutorial Yang Terdapat pada Setipikat Hak Tanggungan

Sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan dapat dijadikan dasar penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf b Jo Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan ini memerlukan campur tangan pengadilan.

Sebelum melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan, apabila Debitur lalai memenuhi kewajibannya, maka yang harus dilakukan oleh Debitur pertama kali, yaitu harus membuat surat permohonan eksekusi yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri sesuai dengan pilihan hukum yang tertera di dalam Akta

⁵⁹ Salim H.S. , *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Cet.1, (Jakarta : PT. Raja Grafindo, 2004), hal. 190.

⁶⁰ I Made Soewandi, *Balai lelang*, (Yogyakarta: Gloria, 2005), hal. 31

⁶¹ Retnowulan Sutanto, *Eksekusi Hak Tanggungan (Makalah disampaikan pada Seminar Nasional UUHT di Fakultas Hukum di Sumatera Utara, tanggal 5 Juli 1996, di Medan)*.

Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dengan dilampiri dokumen-dokumen yang diperlukan untuk itu. Sebelum pendaftaran permohonan eksekusi lelang jaminan hutang atas Hak Tanggungan ke Pengadilan Negeri yang berwenang dilakukan, terlebih dahulu *Coorporate Legal Divison* membuat Legal Opinion yang didasarkan pada data-data, bukti-bukti yang terkait dengan pinjaman-pinjaman dan jaminan-jaminan Debitur sebagai bahan pertimbangan bagi Komite (manajemen) untuk memutuskan apakah penyelesaian pinjaman Debitur yang terutang ditempuh melalui jalur hukum yaitu eksekusi Hak Tanggungan atau melalui gugatan perdata biasa.

Setelah permohonan eksekusi lelang jaminan hutang diterima dari kreditur, maka Pengadilan akan mempelajarinya dan apabila terdapat alasan yang cukup maka Pengadilan akan melaksanakan eksukusi lelang jaminan hutang Debitur atas dasar Hak Tanggungan, yang diawali dengan Teguran (*Aanmaning*) berdasarkan Pasal 196 HIR dan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri untuk memanggil Debitur; dan dasar pemanggilan tersebut dituangkan dalam suatu “Penetapan”.

Salah satu syarat pokok eksekusi adalah Peringatan atau *Aanmaning*. Tanpa *aanmaning*, eksekusi tidak boleh dijalankan. Dalam Pasal 196 HIR atau Pasal 207 RBG ditentukan mengenai batas maksimum tenggang waktu *aanmaning* yang diberikan oleh Ketua Pengadilan Negeri yaitu paling lama “delapan hari”.

Dari batas maksimum masa *aanmaning* tersebut, berarti Ketua Pengadilan Negeri boleh memberi batas kurang dari delapan hari, misalnya dua atau lima hari. Akan tetapi, dalam praktiknya hampir semua Ketua Pengadilan Negeri memberi tenggang masa *aanmaning* maksimum yaitu delapan hari, jarang sekali yang memberikan masa *aanmaning* kurang dari delapan hari.⁶²

Apabila Debitur tidak mengindahkan *aanmaning* tersebut dan atau Debitur sudah dipanggil tetapi tidak datang menghadap meskipun telah dilakukan

⁶² M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Cet.1, (Jakarta : Sinar Grafika, 2005), hal. 31

pemanggilan dengan sepatutnya, jika terdapat alasan yang patut (*reasonable default*) atas ketidakhadiran Debitur, maka dilaksanakan teguran ulang sedangkan jika Debitur tidak hadir tanpa alasan yang sah (*default without legal reason*), maka tidak diperlukan adanya proses sidang peringatan, oleh karena itu tidak perlu diberi tenggang masa peringatan. Selanjutnya permohonan penetapan eksekusi dapat diajukan oleh Bank atau Kreditur kepada Ketua Pengadilan negeri wilayah dimana tanah terletak atau Pengadilan Negeri menurut domisili hukum yang dipilih dalam Perjanjian kredit. Dokumen-dokumen pendukung harus dilengkapi untuk memenuhi syarat dalam mengajukan permohonan eksekusi, seperti Sertipikat Hak Tanggungan, serta bukti-bukti tentang jumlah hutang dan sebagainya. Dalam hal Debitur tidak hadir, maka secara *ex officio* Ketua Pengadilan Negeri dapat langsung mengeluarkan penetapan eksekusi.

Pengadilan Negeri setelah memeriksa kelengkapan dokumen, maka Ketua Pengadilan Negeri karena jabatannya akan mengeluarkan Surat Perintah untuk menyita obyek yang dijadikan jaminan dalam Hak Tanggungan tersebut diikuti dengan perbuatan Berita Acara Sita (Peletakan Sita) oleh jurusita pengadilan. Dengan adanya penetapan sita dari Ketua Pengadilan tersebut, maka eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan oleh Kreditur. Setelah itu baru disusul dengan penetapan lelang, pengumuman lelang dan pelaksanaan lelang. Pengumuman lelang harus diumumkan 2 (dua) kali berselang 15 (lima belas) hari di harian yang terbit di kota dimana tanah terletak atau kota yang berdekatan dengan obyek tanah yang akan dilelang. Kewajiban Debitur untuk melunasi hutangnya berlangsung sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan sehingga penjualan (pelaksanaan eksekusi) dapat dihindari.⁶³

Uang hasil lelang akan dipergunakan untuk membayar tagihan dari Bank atau Kreditur tersebut, setelah dibayar terlebih dahulu, biaya perkara, termasuk biaya lelang dan apabila ada kelebihannya, maka uang tersebut akan dikembalikan kepada pemegang utang (Debitur).

⁶³ Miriam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Cet.1, (Bandung : Mandar Maju, 2004), hal. 106.

Jadi yang didahulukan pembayarannya adalah biaya perkara, termasuk biaya lelang, yang menurut Pasal 1139 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memang termasuk piutang negara yang pembayarannya harus didahulukan.⁶⁴

3. Eksekusi Melalui Dirjen Piutang dan Lelang Negara (DJPLN / KP2LN)

Bank sebagai kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama dapat langsung mengajukan permohonan lelang kepada KP2LN (Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara).

Adapun prosedur lelangnya sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara No. SE-23/PN/2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :⁶⁵

- (1) Bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama mengajukan permohonan lelang ke KP2LN setempat dengan melampirkan dokumen-dokumen antara lain :
 - a. Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
 - b. Salinan/fotokopi sertipikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
 - c. Salinan/fotokopi Sertipikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
 - d. Salinan/fotokopi bukti bahwa debitur cidera janji yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari Pimpinan/Direksi bank yang bersangkutan;
 - e. Salinan/fotokopi pernyataan dari Pimpinan/Direksi bank yang bersangkutan selaku kreditor yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan.

⁶⁴ Retnowulan Sutantio, *Eksekusi Hak Tanggungan (Makalah disampaikan pada Seminar Nasional UUHT di Fakultas Hukum di Sumatera Utara, tanggal 5 Juli 1996, di Medan)*.

⁶⁵ John Berty Rays dan Doni Indarto, *Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Dalam Penyelesaian Kredit Macet*, Penyuluhan Departemen Keuangan RI Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara KANWIL V Semarang, tanggal 6 Juni 2006 di Bank Danamon Pemuda Semarang.

f. Salinan/fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual;

g. Daftar barang yang akan dilelang.

- (2) KP2LN kemudian menentukan tanggal, waktu dan tempat lelang dengan memperhatikan keinginan penjual.
- (3) Pelaksanaan lelang Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan ini dapat melibatkan Balai Lelang pada jasa Pra Lelang.
- (4) Bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama melaksanakan pengumuman lelang secara luas melalui selebaran/media cetak/media elektronik dalam jangka waktu 2 kali 15 hari.
- (5) KP2LN meminta Surat Keterangan Tanah dari obyek Hak Tanggungan yang akan dilelang ke Kantor Pertanahan setempat.
- (6) Bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama menentukan nilai limit dari aset yang akan dilelang. Nilai limit sedapat mungkin ditentukan oleh penilai.
- (7) Selanjutnya masyarakat yang berminat mengikuti lelang harus memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam pengumuman lelang dan dapat meminta keterangan lebih lanjut mengenai obyek lelang kepada KP2LN atau bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama, serta dapat meninjau obyek lelang.
- (8) Lelang dilaksanakan oleh atau di hadapan Pejabat Lelang. Pejabat Lelang dalam melaksanakan tugasnya dapat dibantu oleh Pemandu Lelang dalam hal penawaran barang dilakukan secara lisan.
- (9) Setelah ditentukan pemenang lelangnya (pembeli), Pejabat Lelang bersama-sama dengan bank kreditor pemegang Hak tanggungan pertama dan Pembeli menandatangani Risalah Lelang.
- (10) Pembeli membayar uang hasil lelang kepada KP2LN. Selanjutnya, KP2LN memungut Bea Lelang dari Pembeli dan Penjual, dan pajak-pajak lain yang terkait dan menyetorkan pungutan-pungutan tersebut ke Kas Negara serta menyerahkan hasil bersih lelang kepada bank kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama.
- (11) Pembeli lelang selanjutnya menerima barang dan dokumen-dokumen kepemilikannya serta Petikan Risalah Lelang dari KP2LN untuk dipergunakan sebagai dasar peralihan hak.

4. Eksekusi Melalui Penjualan Di Bawah Tangan

Salah satu kelebihan Sertipikat hak Tanggungan adalah adanya hak yang diberikan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan apabila Debitur cidera janji untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lelang tersebut. Disamping itu sertipikat Hak Tanggungan yang mempunyai titel eksekutorial mempunyai hak eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan dapat berfungsi sebagai pengganti grosse akta hipotik pada hak atas tanah.⁶⁶

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan (Pasal 20 ayat (2) Undang- Undang Hak Tanggungan), penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Adapun syarat-syarat penjualan di bawah tangan itu adalah sebagai berikut:⁶⁷

1. Hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;

Hal ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dan juga untuk mengurangi pengeluaran biaya eksekusi yang harus dipikul oleh Debitur. Kesepakatan baru dapat dibuat setelah terjadi cidera janji, dengan demikian tidak boleh disepakati dan dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, tetapi Debitur harus cidera janji terlebih dahulu, baru disepakati penjualan di bawah tangan. Hal ini untuk melindungi kepentingan Debitur dari kesewenangan pemegang Hak Tanggungan, sebab pencantuman sejak semula klausul tentang itu dalam klausul tentang itu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat memberi keleluasaan yang sangat besar kepada pemegang Hak

⁶⁶ Bambang Setioprojo, *Pengaman Kredit Perbankan Yang Dijamin Oleh Hak Tanggungan (Makalah pada Seminar Nasional UUHT di Fakultas Hukum di Sumatera Utara, tanggal 5 Juli 1996, di Medan)*.

⁶⁷ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Cet.1, (Jakarta:Sinar Grafika, 2005), hal. 199

Tanggungannya untuk melakukan penjualan di bawah tangan.⁶⁸

2. Pelaksanaan penjualan dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
3. Diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat;
Apabila terjadi perbedaan antara tanggal pemberitahuan dengan tanggal pengumuman di surat kabar atau media massa, maka jangka waktu 1 (satu) bulan dihitung sejak tanggal paling akhir di antara kedua tanggal tersebut.
4. Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. Hal ini untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya para pemegang Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan.

5. Tuntutan Kepailitan melalui Pengadilan Niaga

Tuntutan kepailitan melalui Pengadilan Niaga sesuai ketentuan yang berlaku. Ketentuan ini lebih memantapkan kedudukan diutamakan pemegang Hak Tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan. Dengan kata lain, pemegang Hak Tanggungan tetap mempunyai hak untuk memperoleh pelunasan piutangnya meskipun debitor telah dinyatakan pailit dengan hak mendahulu dari kreditor yang lain.

7. SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG)

7.1. Arti dan Makna Sita Jaminan

Dalam hal seseorang mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri, pasti bukan hanya mengharapkan agar memperoleh putusan yang menguntungkan baginya, tetapi

⁶⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Cet.1, (Bandung: Mandar Maju, 2004), hal. 106

juga berharap bahwa putusan tersebut akhirnya dapat dilaksanakan. Apalah artinya kemenangan penggugat atas gugatannya namun tidak dapat dilaksanakan, karena pihak tergugat sudah tidak lagi mempunyai harta kekayaan yang dapat digunakan untuk melaksanakan putusan gugatan tersebut, hanya karena seluruh harta kekayaan tergugat telah dialihkan kepemilikannya atau dijual kepada pihak ketiga lainnya.⁶⁹

Sita jaminan mengandung arti, bahwa, untuk menjamin pelaksanaan suatu putusan dikemudian hari, barang-barang milik tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak selama proses persidangan berlangsung, terlebih dahulu disita sehingga barang-barang tersebut tidak dialihkan, diperjual-belikan, ataupun dipindahtangankan hak miliknya kepada orang lain.

Secara yuridis sita jaminan merupakan tindakan hukum yang sangat eksepsional, artinya sita jaminan dapat dilakukan sebelum pemeriksaan pokok perkara di persidangan ataupun sebelum adanya putusan. Seolah-olah pengadilan telah menghukum tergugat lebih dahulu sebelum pengadilan menyatakan tergugat bersalah berdasarkan putusan. Oleh sebab itu penerapan dari pengabulan permohonan sita jamin haruslah dilakukan pengadilan dengan sangat hati-hati sekali, harus ada alasan yang kuat dan didukung dengan fakta-fakta yang mendasar bahwa sita tersebut perlu dilakukan. Sita jaminan merupakan perintah perampasan atas harta sengketa atau harta kekayaan tergugat atas dasar surat penetapan ketua majelis hakim yang menangani perkara tersebut. Sita jaminan sebagai tindakan perampasan harta kekayaan tergugat bukan bersifat mutlak terlepas hak dan penguasaan yang disita dari tangan tergugat. Sita jaminan semata-mata hanya sebagai jaminan agar gugatan penggugat tidak *illusoir* (hampa). Tujuan utama dari sita jaminan adalah agar tergugat tidak dapat memindahkan atau membebankan hartanya. Sampai dengan adanya putusan Pengadilan, penguasaan barang sitaan tersebut masih berada di tangan tergugat, tidak beralih.

⁶⁹ Retnowulan Sutantio, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Cet.4, (Bandung : Mandar Maju, 1989), hal. 90-91

7.2. Prosedur Pelaksanaan Sita Jaminan

Pelaksanaan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terdapat dalam Pasal 197 HIR atau Pasal 209 RBG, dimana sita jaminan yang berwenang adalah Ketua Sidang atau Ketua Majelis hakim yang menangani perkara tersebut.

Adapun tata cara pelaksanaan sita termasuk pejabat yang diperkenankan melaksanakannya dilapangan adalah sebagai berikut:⁷⁰

1. Berdasarkan Perintah Ketua Majelis

Sebagai landasan utama pelaksanaan sita jaminan dikabulkan majelis hakim, adalah Ketua Majelis Hakim mengeluarkan surat perintah pelaksanaan sita, surat perintah tersebut berupa Surat Penetapan (*beschikking*).

2. Panitera Melaksanakan Sita Jaminan

Pejabat yang berfungsi untuk melaksanakan perintah penyitaan adalah panitera Pengadilan Negeri. Dalam hal panitera berhalangan dapat diganti oleh pejabat atau pegawai lain berdasarkan penunjukkan yang bersangkutan. Tidak mutlak harus panitera, bahkan sekarang ini tugas melaksanakan penyitaan tersebut dilakukan oleh juru sita yang secara khusus bertugas untuk itu berdasarkan surat pengangkatan.

3. Pelaksanaan Sita Dilakukan Di Tempat

Pelaksanaan Sita jaminan harus secara langsung dilakukan di tempat dimana barang yang akan disita tersebut berada, bahkan bila barang yang hendak disita adalah barang tidak bergerak baik berupa tanah atau rumah, juru sita melakukan pengukuran atas luasnya, dan menentukan batas-batasnya sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya.

4. Juru Sita dibantu 2 (dua) Orang Saksi

Dalam melakukan penyitaan, juru sita harus dibantu oleh dua orang saksi, saksi-saksi tersebut bisa pegawai Pengadilan Negeri yang bersangkutan atau orang lain, disebutkan dalam berita acara secara jelas nama dan tempat tinggal serta

⁷⁰ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata, Permasalahan Dan Penerapan Conservatoir Beslag (Sita Jaminan)*, Cet.1, (Jakarta : 1987), hal. 46-49

pekerjaan para saksi, berusia 21 tahun atau lebih, warga negara Indonesia, cakap dalam hukum, bisa kepala lingkungan/desa/warga tetapi tidak harus.

5. Membuat Berita Acara Sita

Berita acara sita adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh juru sita, sebab tanpa berita acara sita, secara formil penyitaan tidak sah, dan dianggap tidak pernah ada (*never existed*) dan tidak mempunyai kekuatan hukum (*no legal force*), dengan kata lain otensitas penyitaan didasarkan atas berita acara sita yang berisi, penyebutan secara rinci satu persatu barang yang disita, dijelaskan secara terang jenis dan ukurannya, pembuatan berita acara sita dihadapan pihak tersita (tergugat yang kena sita), jika tidak hadir berita acara diberitahukan kepada tersita, dan berita acara sita ditanda tangani oleh Juru Sita dan kedua orang saksi.

7.3. Keabsahan dan Kekuatan Sita Jaminan

Secara formalitas keabsahan dan kekuatan mengikat atas sita yang dilakukan atas suatu harta kekayaan tergugat masih harus dipenuhi agar sita tersebut menjadi sah dan mengikat pihak ketiga karena suatu sita jaminan (*conservatoir beslag*) selalu dihubungkan dengan tata cara pelaksanaan penyitaan itu sendiri.

Syarat formalitas harus dipenuhi agar sita jaminan yang dilakukan mempunyai keabsahan dan kekuatan mengikat, sebab bila tidak maka dapat memberikan peluang kepada pihak tergugat yang tidak mempunyai itikad baik untuk mengalihkan hartanya tersebut kepada pihak ketiga. Adapun syarat-syarat formalitas yang harus dipenuhi tersebut dapat dibagi menjadi dua yaitu:⁷¹

1. Pengumuman Berita Acara Sita

Pengumuman berita acara sita termasuk salah satu syarat formil yang akan mendukung keabsahan dan kekuatan mengikat sita jaminan yang telah dilaksanakan. Jika syarat ini tidak terpenuhi maka secara yuridis formil sita jaminan belum sah bahkan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terutama kepada pihak ketiga.

⁷¹ Ibid., hal. 78-86

Tata cara pengumuman dilakukan dengan cara mendaftarkannya di kantor pencatatan yang ditentukan untuk jenis barang yang tidak bergerak, di kantor pendaftaran yang bersangkutanlah berita acara sita dicatat. Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang yaitu Pasal 198 HIR atau Pasal 213 RBG, yaitu untuk penyitaan yang diletakkan terhadap barang tidak bergerak. Pengumuman tersebut bertujuan untuk memberitahukan kepada masyarakat luas tentang telah diletakkan penyitaan atas harta kekayaan tergugat.

Tanah yang telah bersertipikat, jika disita harus dicatatkan di kantor pertanahan setempat sehingga dapat dicatat di buku tanah yang ada di kantor pertanahan tersebut, kelalaian memenuhi pendaftaran berita acara sita pada kantor pertanahan setempat, mengakibatkan penyitaan tidak mengikat pihak ketiga.

2. Pernyataan Sah dan Berharga

Syarat formil lainnya yang juga harus dipenuhi agar sita jaminan yang diletakkan atas barang terperkara atau harta tergugat dianggap “sah dan berharga” adalah berupa pernyataan majelis hakim yang menegaskan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah dilaksanakan. Syarat formil pernyataan sah dan berharga oleh majelis hakim yang memerintahkan penyitaan, syarat formil ini lazim disebut pernyataan berharga atau *van waarde verklaard* yang bertujuan untuk mensahkan dan menyatakan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah dilakukan oleh jurusita.

Mengenai tata cara dan saat pengumuman pernyataan sah dan berharga dimaksud, dapat dilakukan dengan cara menyatakan sah dan berharga sita jaminan, di persidangan yang dihadiri oleh kedua belah pihak yang bersengketa oleh hakim ketua majelis, dengan menyebut tanggal, bulan dan tahun serta nomor berita acara penyitaan. Pernyataan sah dan berharga tersebut dapat dinyatakan dipersidangan tergantung dari waktu sita jaminan dilaksanakan dikaitkan dengan proses pemeriksaan perkara yang bersangkutan. Pernyataan tersebut dapat dilakukan pada sidang pertama apabila penyitaan telah dilakukan mendahului pemeriksaan perkara, atau dilakukan oleh hakim ketua majelis pada sidang berikutnya jika pelaksanaan penyitaan dilakukan pada saat proses pemeriksaan

perkara sidang berlangsung, atau dapat juga diumumkan dalam persidangan khusus, artinya pelaksanaan sita jaminan dilakukan setelah pokok perkara diputuskan oleh pengadilan. Pengumuman yang telah dilakukan tersebut sebagaimana juga setiap peristiwa yang terjadi di persidangan haruslah dicatat oleh panitera dalam berita acara persidangan.

Pernyataan sah dan berharga sita jaminan di persidangan saja belumlah sempurna memenuhi persyaratan pengumuman. Agar persyaratan pengumuman di persidangan benar-benar sempurna atau sah dan berharga, dan ini sifatnya mutlak, maka haruslah majelis hakim menegaskan dalam amar putusannya. Jadi sita jaminan yang telah diumumkan sah dan berharga di persidangan, dinyatakan lagi secara tegas dalam amar putusan pokok perkara dengan rumusan baku berbunyi: menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*).

Dari pembahasan di atas dapat disimpulkan bahwa sita jaminan yang diletakkan atas harta tergugat baru dapat dianggap sempurna mempunyai kekuatan hukum mengikat kepada semua pihak (dalam hal ini para pihak yang berperkara maupun pihak ketiga) apabila telah sempurna dipenuhinya syarat-syarat formil, yaitu:

- Pendaftaran (pengumuman berita acara sita jaminan kantor pencatatan yang berwenang untuk itu).
- Pernyataan sah dan berharga sita jaminan dalam persidangan sesuai tata cara yang ditentukan.
- Dan mencantumkan pernyataan sah dan berharga dalam amar putusan.

Jika salah satu syarat formil tersebut diabaikan, kekuatan hukum mengikat belum melekat pada sita jaminan (*conservatoir beslag*). Dengan demikian sita jaminan tersebut tidak membawa akibat hukum apa-apa baik bagi para pihak terutama kepada pihak ketiga. Namun dalam praktek, kealpaan dan kelalaian memenuhi syarat formil pencantuman pernyataan sah dan berharga sita jaminan dalam amar putusan, selalu dimaafkan. Kelalaian tersebut tidak dianggap mutlak membatalkan sita jaminan, dan dapat diperbaiki, bahkan selalu diperbaiki oleh peradilan yang lebih tinggi, misalnya kesalahan di Pengadilan Negeri, maka

kelalaian tersebut akan diperbaiki dan disempurnakan oleh peradilan tingkat banding atau tingkat kasasi.

Dari syarat formil yang ada, maka syarat pendaftaran (pengumuman) adalah bersifat mutlak, kelalaian atau syarat ini tidak dapat ditolerir seperti kelalaian atas pencantuman pernyataan sah dan berharga dalam amar putusan. Apabila syarat formil pendaftaran (pengumuman) tidak dilaksanakan oleh pengadilan negeri, maka sejak semula sita jaminan tidak mengikat dan tidak mempunyai akibat hukum apa-apa terutama kepada pihak ketiga. Sita yang demikian selamanya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Jadi pada dasarnya kekuatan hukum mengikat terhadap para pihak terutama kepada pihak ketiga dari suatu sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan, adalah pada terpenuhinya syarat pendaftaran (pengumuman) di kantor pendaftaran yang ditentukan untuk itu, misalnya untuk tanah adalah di kantor pertanahan dimana tanah yang disita itu berada (setempat).

Dalam hal terjadi penyitaan dua kali terhadap barang/tanah yang sama maka untuk menentukan sita jaminan yang mana yang dianggap sah dan mengikat, maka harus kembali melihat kepada syarat formil pendaftaran (pengumuman) yaitu jam, tanggal, hari, bulan dan tahun dari pendaftaran sita jaminan tersebut. Artinya walaupun sita jaminan yang didaftarkan tersebut adalah merupakan tindakan penyitaan yang terakhir, namun yang didaftarkan terlebih dahulu adalah sita jaminan tersebut, maka sita jaminan yang didaftarkan terlebih dahululah yang sah dan mengikat.

Jangkauan kekuatan mengikat dari suatu sita jaminan adalah meliputi para pihak yang berperkara (penggugat dan tergugat), dan orang lain atau pihak ketiga yang tidak terlibat dengan perkara tersebut. Namun sifat kekuatan hukum mengikatnya terhadap pihak ketiga, tidak sampai menghapuskan atau menggugurkan hak pihak ketiga. Pihak ketiga dapat mengajukan upaya hukum yang bertujuan mempertahankan hak dan kepentingannya atas barang yang disita, yaitu mengajukan gugatan, bantahan, atau perlawanan (*derden verzet*) atas penyitaan berdasarkan hak milik. Kekuatan hukum mengikat sita jaminan kepada

pihak ketiga hanya bersifat larangan untuk mengadakan transaksi pemindahan hak dari tergugat kepada pihak ketiga, baik berupa jual beli, hibah dan hak sewa-menyewa maupun berupa tindakan penggunaan.

Kekuatan mengikat dari suatu sita jaminan yang dilaksanakan tentunya membawa akibat hukum bagi pihak yang terkena sita jaminan tersebut. Ada dua akibat hukum yang dapat dikemukakan, yaitu:⁷²

1. Pemindahan atau pembebanan batal demi hukum

Bentuk akibat hukum yang pertama ialah berwujud batal demi hukum. Apabila sita jaminan telah sah, maka terhitung sejak tanggal seabsahannya telah mengikat kepada pihak tergugat maupun pihak ketiga berupa larangan untuk:

- memindahkan kepada pihak ketiga (menjual, menghibahkan atau menukarkan);
- membebankannya kepada pihak ketiga berupa mengagunkan secara biasa, membebani dengan hak tanggungan, menggadaikan atau mempersewakan.

Pelanggaran atas pelarangan hukum di atas mengakibatkan tindakan pemindahan atau pembebanan yang dilakukan antara pihak tergugat dengan orang lain (pihak ketiga), menjadi batal demi hukum. Akan tetapi sebaliknya, jika barang/tanah yang disita belum didaftarkan (diumumkan) di kantor pencatatan yang berwenang untuk itu, maka tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, atau tidak membawa akibat hukum bagi para pihak yang berperkara terutama pihak ketiga. Dengan demikian maka batal demi hukum tidak hanya jual beli/pemindahan haknya saja tapi termasuk tindak lanjut yang mengikuti pelanggaran pemindahan atau pembebanan. Sebagai contoh, apabila tergugat menjual tanah yang telah disita, maka jual beli tersebut termasuk Akta PPAT dan sertifikatnya menjadi batal demi hukum,

⁷² Ibid., hal. 93-99

sehingga secara yuridis sertipikat yang timbul dari pelanggaran penjualan tersebut tidak berkekuatan hukum atau *no legal force*.

2. Mempunyai kekuatan sita eksekusi (*eksekutorial beslag*)

Akibat hukum yang lainnya adalah dengan sendirinya sita jaminan (*conservatoir beslag*) menjelma menjadi sita eksekutorial (*eksekutorial beslag*). Artinya barang sita jaminan sudah dengan sendirinya menurut hukum dieksekusi memenuhi gugatan penggugat apabila gugatan dikabulkan dan putusannya telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Jadi akibat hukum yang terkandung dalam makna sita jaminan dengan sendirinya menjadi sita eksekusi merupakan kekuatan hukum memaksa kepada pihak penggugat untuk tunduk mematuhi eksekusi atas barang yang berada di bawah sita jaminan. Penjelmaan sita jaminan menjadi sita eksekusi sangat memberi keuntungan kepada pihak penggugat, yaitu selain gugatannya terjamin sejak dilaksanakan perintah penyitaan, sekaligus juga memperpendek proses pelaksanaan eksekusi. Sekiranya sita jaminan tidak ada lebih dahulu, maka untuk pelaksanaan eksekusi setelah putusan memperoleh kekuatan hukum tetap, harus melalui proses pelaksanaan sita eksekusi lebih dahulu baru kemudian eksekusi putusan.

7.4. Pencabutan Sita Jaminan

Yang dimaksud dengan pencabutan sita jaminan adalah pembatalan dan perintah pengangkatan sita yang sudah sempat dilaksanakan, dan pembatalan itu dilakukan oleh hakim baik sewaktu proses persidangan masih berjalan ataupun pada putusan akhir dijatuhkan. Dari pengertian tersebut, memberi kejelasan kepada kita bahwa hukum membuka kemungkinan untuk membatalkan dan memerintahkan pengangkatan sita jaminan yang sudah dilaksanakan. Dengan kata lain hakim berwenang untuk membatalkan dan sekaligus memerintahkan pengangkatan sita.⁷³

⁷³ Ibid., hal. 113

Pencabutan atas sita jaminan yang telah dilaksanakan tentunya harus berdasarkan alasan-alasan yang dibenarkan oleh hukum. Alasan-alasan atau dasar-dasar yang dibenarkan oleh hukum tersebut adalah:⁷⁴

1. Berdasarkan penolakan gugatan

Apabila gugatan penggugat ditolak oleh hakim, sita jaminan yang sudah sempat dilaksanakan otomatis dibatalkan dan diangkat. Hal itu sesuai dengan sifat sita jaminan yang keberadaannya dalam suatu perkara tergantung dari gugatan pokok. Sifat pembatalannya adalah imperatif atau memaksa, sehingga apabila gugatan penggugat ditolak maka hakim harus mencabut sita jaminan yang telah dilaksanakan tersebut. Pembatalan atau pencabutan sita jaminan tersebut harus dinyatakan dalam putusan akhir dan tercantum dalam amar putusan sebagai syarat formil sahnyanya pencabutan tersebut, sebab bila tidak tercantum dalam amar putusan maka akan berakibat tetap melekatnya sita jaminan tersebut atas barang yang disita, dan dengan sendirinya pengangkatan sita jaminan tidak bisa dilakukan.

2. Pencabutan Dibarengi Dengan Penggantian Jaminan

Yang dimaksud adalah sita jaminan dicabut karena ada penggantian barang jaminan, dengan cara sita jaminan yang telah dilaksanakan tersebut dicabut dan berbarengan dengan itu sita langsung dialihkan terhadap barang lain sebagai penggantinya. Cara pencabutan tersebut harus memenuhi syarat yaitu, pertama, pencabutan sita jaminan tersebut harus berdasarkan adanya permohonan yang diajukan baik oleh pihak tergugat (tersita), maupun pihak ketiga. Kedua, pihak yang mengajukan permohonan pencabutan sita jaminan tersebut, harus menyerahkan barang lain sebagai pengganti jaminan sebelumnya. Dan ketiga, barang pengganti tersebut nilainya harus cukup dan sesuai dengan nilai gugatan penggugat, bisa beberapa barang pengganti atau satu saja tapi yang terpenting nilainya tidak boleh lebih kecil.

3. Pencabutan Berdasar Penggugat Tidak Dapat Membuktikan

Dalam hal ini, penggugat dianggap tidak dapat membuktikan barang yang disita

⁷⁴ Ibid., hal. 113-128

adalah milik tergugat, pada saat pemeriksaan/persidangan, sebaliknya tergugat dapat memberikan bukti dan fakta bahwa barang tersebut bukan milik tergugat.

4. Pencabutan Berdasar Kekeliruan

Yang dimaksud adalah bahwa atas sita jaminan yang dilaksanakan tersebut ternyata telah terjadi kekeliruan baik kekeliruan tentang hak milik (barang yang disita bukan milik tergugat), jenis barang yang disita salah, jumlah atau ukuran barang yang disita keliru, atau batas dan letak barang yang disita salah. Sumber utama kekeliruan adalah dari pihak penggugat yang salah memberikan data barang yang akan disita.

5. Pencabutan Berdasarkan *Derden Verset*

Artinya bahwa terhadap sita jaminan yang dilakukan pihak ketiga yang ternyata adalah sebagai pemilik mengajukan perlawanan atau *derden verset* guna membela dan melindungi hak dan kepentingannya yang dirugikan atas sita yang dilakukan, dan itu dibenarkan oleh undang-undang.

B. Kasus Posisi Conservatoir Beslag Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 40/Pdt.G/1999/PN.Jak.Sel.

1. Antara PT. Semoga Sakti (Persero) yang diwakili oleh Tuan Wongso (Direktur Utama) atas persetujuan Ny. Sri Sumarni (Komisaris), membuat Perjanjian Kredit dan Pengakuan Hutang dengan Bank BALI, dimana PT. Semoga Sakti telah meminjam dana dari Bank BALI sebesar Rp.3.250.000.000,- (tiga milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), sebagaimana tertuang di dalam Akta Perjanjian Kredit dan Pengakuan Hutang Nomor 26 tertanggal 4 Agustus 1993, yang dibuat dihadapan Arianny Lamoen Redjo SH, Notaris di Jakarta . Adapun dalam hubungan hukum tersebut, pihak PT. Semoga Sakti selaku Debitur memberikan jaminan berupa:
 - a. Kuasa hipotik oleh Tuan Wongso Sumargono (Direktur Utama) kepada Bank, yaitu:
 - Tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 766 / Pinangisia

b. Kuasa hipotik oleh Tuan Sunardjo Sumargono kepada Bank, yaitu:

- Tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1040/Pondok Pinang
- Tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1042/Pondok Pinang
- Tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 931/Kebon Kelapa

c. Kuasa hipotik oleh Nyonya Ainy Lugisto kepada Bank, yaitu:

- Tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 198/Sukadaya
- Tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 434/Sukadaya
- Tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 446/Sukadaya

2. Atas jaminan tersebut, telah dibuatkan Perjanjian Kuasa untuk Memasang Hipotik antara Tuan Wongso Sumargono dan Tuan Sunardjo Sumargono dengan Bank, sebagaimana terdapat dalam Akta Kuasa untuk memasang Hipotik Nomor 28, tanggal 4 Agustus 1993.
3. Kemudian Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 428/Keb. Lama/1996 dibuat atas nama Sunardjo Sumargono dengan Bank, tertanggal 21 Mei 1996
4. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 509/1996 diterbitkan pada tanggal 7 Juni 1996 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, dengan nilai Hak Tanggungan Sebesar Rp. 3.922.000.000,- (tiga milyar sembilan ratus dua puluh dua juta rupiah).
5. Sampai dengan jangka waktu yang ditetapkan, PT. Semoga Sakti tidak dapat membayar dan melunasi tagihan hutangnya kepada Bank, karena penyelesaian hutang menjadi macet, maka Bank telah mengajukan permohonan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Terhadap permohonan tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menerbitkan Penetapan untuk menegur (Aanmaning), yaitu pada tanggal 27 Juli 1998 yang ditujukan kepada PT. Semoga Sakti selaku Debitur dan Tuan Sunardjo Sumargono selaku Termohon lelang guna memenuhi seluruh kewajibannya kepada Bank dan Penetapan Sita Eksekusi terhadap objek-objek Hak Tanggungan.
6. Menurut Berita Acara Peneguran (Aanmaning) tertanggal 20 Agustus 1998 disebutkan bahwa pihak-pihak yang dipanggil tidak memenuhi panggilan dan juga tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar hutangnya, namun melalui kuasa

hukum Tuan Sunardjo, meminta tenggang waktu 2 (dua) bulan untuk musyawarah. Namun hal ini juga tidak dilakukan dengan pihak Bank, maka pihak Bank mengajukan Surat Permohonan, tertanggal 11 September 2008 kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk berkenan melakukan penyitaan eksekusi atas tanah yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan tersebut.

7. Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan setelah menimbang permohonan sita eksekusi dari Bank, dan oleh karena telah dilakukan peneguran sesuai dengan ketentuan yang berlaku kepada Debitur, maka Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan Surat Penetapan Nomor 82/Eks.HT/1998/PN.Jak.Sel., yang isinya mengabulkan permohonan pihak Bank untuk melakukan penyitaan terhadap barang jaminan Debitur.
8. Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kemudian juga meminta kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan untuk melakukan pencatatan dan pemblokiran sita jaminan terhadap obyek tanah yang sudah diletakan sita eksekusi tersebut.
9. Setelah ditetapkannya sita eksekusi pada obyek tanah yang disita tersebut, Debitur masih belum juga memenuhi kewajibannya untuk membayar hutang, maka pihak Bank memohon kembali kepada Ketua Pengadilan negeri Jakarta Selatan untuk dilakukan penjualan umum (pelelangan) melalui Kantor Lelang Negara Jakarta.
10. Berdasarkan permohonan bank tersebut, maka Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menetapkan untuk melakukan pelelangan terhadap obyek sita eksekusi sesuai dengan Surat Penetapan No. 82/Eks. HT/1998/PN.JAKSEL, tertanggal 14 Desember 1998.
Kantor Lelang Negara Jakarta II menetapkan eksekusi pelelangan dilaksanakan pada tanggal 11 Februari 1999.
11. Pada tanggal 25 Januari 1999, Sudaryono Soemargo melalui kuasa hukumnya mengajukan gugatan kepada Nyonya Widiarti Sri Sumarni dan Tuan Sunardjo Sumargono, yaitu Gugatan No. 40/Pdt.G/1999/PN.Jak.Sel. dan mengajukan permohonan sita jaminan tertanggal 4 Februari 1999 terhadap harta warisan, yaitu:

- Tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1040/Pondok Pinang
- Tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1042/Pondok Pinang
- Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Ir. H. Juanda No. 4A Jakarta Pusat, yang dikenal dengan gedung Semoga Sakti dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 218
- Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Ir. H. Juanda No. 5B Jakarta Pusat dengan Sertipikat atas nama Sumargono Widjaya, Akte Jual Beli No. 297/Gambir/1990 dari Wongso Sumargono berdasarkan surat kuasa kepada Sunardjo Sumargono.
- Barang-barang bergerak berupa kendaraan bermotor:
 1. Mercy Benz 320 AT, Tahun 1994, warna hitam No. Polisi B-998-AI
 2. Mercy Benz 280 S, Tahun 1973, warna Hitam No. Polisi B-998-XF
 3. Vantrend tahun 1994, warna merah met, No. Polisi B-998-AI
 4. Vantrend tahun 1994, warna merah met, No. Polisi B-998-PN
 5. Vantrend tahun 1994, warna merah met., No. Polisi B-998-GL
 6. Vantrend, tahun 1994, warna merah met., No. Polisi B-998-GF
 7. Vantrend, tahun 1994, warna merah met., No. Polisi B-998-BG
 8. Isuzu Panther, tahun 1992, warna hijau met., No. Polisi B-7998-RR
 9. Isuzu Panther, tahun 1993, warna merah met., No. Polisi B-7998-TW
 10. Isuzu Panther, tahun 1994, warna hijau tua., No. Polisi B-7998-DB
 11. Panther Rotassy, tahun 1993, warna Merah Komb., No. Polisi B-7998-TM
 12. Daihatsu BOX, tahun 1991 warna biru, No. Polisi B-9699-NW
 13. Daihatsu Zebra, tahun 1994 warna merah, No. Polisi B-2273-NO
 14. Kijang, tahun 1987, warna merah, No. Polisi B-1998-KZ
 15. Kijang, tahun 1986, warna merah, No. Polisi B-7998-H
 16. Kijang Bag, tahun 1985, warna biru, No. Polisi 9234-HT
 17. Kijang Box, tahun 1985, warna biru, No. Polisi B-9983-Z
 18. Suzuki Jimmy, tahun 1984, warna merah, No. Polisi B-998-SH.
- Motor :
 1. Honda GL 100, tahun 1992, warna hitam, No. Polisi B-3757-PM

2. Honda GL 100, tahun 1988, warna merah, No. Polisi B-6469-LM

3. Honda GL 100, tahun 1988, warna merah, No. Polisi B-4725-LP

Yang berada di gedung PT. Semoga Sakti, jalan Ir. H. Juanda No. 4 A Jakarta Pusat.

- Tanah dan bangunan yang terletak di Desa Jampang, Parung, Bogor, Jawa Barat dengan sertifikat Hak Milik No. 161 atas nama Sunardjo Sumargono.

Dalam hal Sita Jaminan tanah dan bangunan serta gedung di daerah Jakarta Pusat ini, Hakim Ketua majelis Pengadilan Negeri Jakarta Selatan meminta bantuan kepada ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan untuk tanah dan bangunan yang terletak di desa Jampang, Parung Bogor, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong.

Terhadap permohonan tersebut, telah dibuatkan Berita Acara Sita jaminannya tertanggal 10 Februari 1999.

12. Berdasarkan Perkara nomor 82/Eks.HT/1998/PN.Jak.Sel., pada tanggal 11 Februari 1999, dilakukan pelelangan di Kantor Lelang Negara Jakarta II terhadap 2 (dua) bidang tanah HGB tersebut, dan telah diperoleh hasil pelelangan sebesar Rp. 3.337.950.000,- (tiga milyar tiga ratus tiga puluh tujuh juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah), yang kemudian diserahkan kepada pihak Bank selaku Kreditur.
13. Terdapat keberatan dari ahli waris atas rencana pelelangan objek Hak Tanggungan tersebut karena menurut Tuan Sudaryono Sumargono, tanah tersebut adalah harta warisan yang belum terbagi milik Alm. Wongso Sumargono, jadi belum dilakukan pembagian warisan diantara para ahli waris. Dalam hal ini melalui kuasa hukum Tuan Sudaryono, sesuai surat yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan perihal Permohonan Pemindahan Eksekusi Lelang, yang berisi mengenai keberatan Tuan Sudaryono Sumargono dan meminta agar eksekusi lelang ditunda sampai dengan terdapatnya keputusan atas Perkara Gugatan Nomor 40/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Sel.
14. Terhadap Gugatan Tuan Sudaryono tersebut, pada tanggal 10 Februari 1999, tanpa dikonsultasikan terlebih dahulu, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan

dalam perkara No. 40/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Sel., telah meletakkan sita jaminan atas tanah obyek eksekusi, padahal tanah obyek eksekusi telah dibebani Hak Tanggungan dan telah diletakkan sita eksekusi pada tanggal 28 September 1998.

15. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memberikan jawaban atas gugatan yang diajukan oleh Tuan Sudaryono, dan menyatakan bahwa terhadap gugatan perkara nomor 40/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Sel., sita jaminan atas tanah telah diangkat dan berpendapat bahwa sita jaminan yang diletakkan oleh Majelis Hakim yang baru dilaksanakan kemudian, yaitu pada tanggal 10 Februari 1999 tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga eksekusi lelang tetap dilaksanakan pada tanggal 11 Februari 1999.

C. Analisis Kasus Conservatoir Beslag Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 40/Pdt.G/1999/PN.Jak.Sel.

Berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Nomor 82/Eks.HT/1998/PN.Jak.Sel maka dapat kita ambil kaidah hukum sebagai berikut:

Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, memberikan hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas alasan cidera janji, yaitu apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan (Kreditur) berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan baik berdasarkan Pasal 224 HIR maupun atas kekuasaan sendiri. Yang dimaksud dengan menjual obyek Hak Tanggungan atas alasan cidera janji sama artinya dengan melakukan eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan.⁷⁵

Sebagai perbandingan pada beberapa negara diatur lebih rinci mengenai kapan Debitur disebut cidera janji atau default, yaitu apabila:⁷⁶

1. Melanggar salah satu ketentuan perjanjian yang berkenaan dengan:
 - a. Pokok Pinjaman

⁷⁵ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Cet.1, (Jakarta:Sinar Grafika, 2005), hal. 202

⁷⁶ Ibid, Hal. 201

- b. Bunga (Interest), yakni tidak membayar bunga paling tidak 2 (dua) bulan.
2. Pelanggaran itu telah diberitahukan kepada Debitur, namun meskipun sudah lewat waktu 3 (tiga) bulan, tidak diindahkan.

Dalam kasus ini Debitur telah dikatakan telah melakukan cidera janji (wanprestasi) karena Debitur tidak melaksanakan lagi kewajiban untuk membayar hutangnya.



BAB 3

PENUTUP

Dalam Bab terakhir ini berisikan Simpulan dari seluruh materi yang telah diuraikan dari Bab 1 sampai dengan Bab 2 dan berisikan beberapa saran dari penulis yang diharapkan dapat dipergunakan sebagai bahan masukan bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan Hak Tanggungan pada khususnya.

3.1. SIMPULAN

1. Permasalahan yang timbul berkaitan dengan eksekusi Hak Tanggungan atas tanah warisan ialah bahwa terhadap tanah warisan yang belum dibagi sesuai dengan studi kasus, dimana dalam kasus ini Tuan Sunardjo telah lalai melakukan pembayaran pelunasan hutangnya, sehingga terhadap tanah jaminan tersebut yang juga merupakan tanah warisan keluarga, telah diletakkan sita jaminan oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, guna pemenuhan pelunasan hutang tersebut, yaitu berdasarkan Penetapan Negeri Nomor 82/Eks.HT/1998/PN.Jak.Sel. Sehingga terdapat 2 (dua) penetapan sita jaminan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap obyek Hak Tanggungan atas tanah yang sama.
2. Cara-cara Bank mengantisipasi dan mengatasi permasalahan yang terjadi dalam rangka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, apabila ternyata debitur lalai dalam membayar pelunasan hutang kepada bank, maka upaya yang dilakukan oleh Bank selaku kreditur untuk menagih hutang yaitu jika debiturnya kooperatif maka dilakukan penyelesaian kredit secara damai antara Bank dengan nasabah debitur. Sedangkan jika debiturnya tidak kooperatif maka penyelesaian kredit macet dilakukan melalui saluran hukum yang meliputi pelelangan obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan Pertama melalui KP2LN, pelelangan obyek Hak

Tanggungan berdasarkan Titel Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri, tuntutan pelunasan piutang melalui Pengadilan Niaga dalam hal debitur dinyatakan pailit, dan penjualan di bawah tangan obyek Hak Tanggungan berdasarkan kesepakatan antara kreditor dan debitur.

3.2. SARAN

Sebagai penutup, penulis ingin menyampaikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Kepastian hukum dari Peradilan sangat dibutuhkan, hal ini terlihat dari penetapan yang diberikan dari satu Peradilan yang sama, yang tidak memeriksa dengan cermat mengenai kasus yang ditangani sehingga terdapat 2 (dua) penetapan yang dikeluarkan atas kasus yang berbeda terhadap obyek Hak Tanggungan atas tanah yang sama. Oleh karena itu diperlukan penegak hukum yang berkualitas dan profesional sehingga tidak salah dalam menerapkan hukum, yang pada akhirnya menyebabkan kerugian pada Kreditor pemegang Hak Tanggungan.
2. Agar pelaksanaan lelang dapat berlangsung secara efektif dan efisien dalam jangka waktu yang relatif singkat, maka dibutuhkan adanya kerjasama dan koordinasi yang baik antara para pihak. Saran selanjutnya adalah sebelum dilakukan perbuatan hukum, yaitu pembuatan perjanjian kredit, sebaiknya dipastikan dulu tidak terdapat keberatan dari pihak manapun, baik keluarga maupun para pemegang saham, dan selanjutnya dinyatakan di dalam surat persetujuan atau surat pernyataan, sehingga dapat dijadikan bukti yang kuat menurut hukum serta mengurangi risiko dalam hal dilakukannya eksekusi atau pelelangan terhadap jaminan Hak Tanggungan tersebut. Dan juga akan lebih baik jika dalam mengadakan perjanjian kredit atau di dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dihadirkan saksi-saksi dan juga pihak keluarga atau pemegang saham yang berkaitan dengan pemberian jaminan tersebut, agar

dikemudian hari tidak terjadi permasalahan dalam melaksanakan eksekusi apabila Debitur tidak mampu melunasi hutangnya.



DAFTAR REFERENSI**I. BUKU**

- Badruzaman, Mariam Darus. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1991.
- Badruzaman, Mariam Darus. *Kompilasi Hukum Jaminan*. Cetakan-1, Bandung: Mandar Maju, 2004
- Djumhana, Muhamad. *Hukum Perbankan Di Indonesia*. Cetakan ke-3. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Fuady, Munir. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Cetakan ke-2. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Gautama, Soedargo. *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 Nomor 4*. Cetakan ke-1. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- H.S., Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Cetakan-1, Jakarta : PT. Raja Grafindo, 2004
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan ke-9. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata, Permasalahan Dan Penerapan Conservatoir Beslag (Sita Jaminan)*. Cetakan-1, Jakarta: 1987
- Harahap, M. Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Cetakan-1. Jakarta : Sinar Grafika, 2005
- Hasibuan, Melayu S.P. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta : PT Bumi Aksara, 2004
- Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Prenada Media, 2005.
- Hutagalung, Arie S. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*. Cetakan-1, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1999
- Hutagalung, Arie S. *Tebaran Pemikiran Seputar Hukum Tanah*, Cetakan-1. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005

- Laodoe, John Z. *Beberapa Aspek Materil dan Hukum Acara Dalam Praktik*. Jakarta: Bina Aksara, 1982
- Mamudji, Sri. Et al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Musthofa, Wildan Suyuthi. *Praktek Kejurusitaan Pengadilan*. Jakarta : Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2002
- Plus, Kopong Paron. *Bahan Kuliah Hukum Perbankan*, Program Studi Magister Ilmu Hukum, Program Pasca Sarjana, Universitas Jember. Cetakan- 3, 2007
- Raharja, Prathama. *Uang dan Perbankan*. Cetakan -3. Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1997
- Rahman, Hassanudin. *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia: Panduan Dasar Legal Officer*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 1998
- Saliman, Abdul R. Et al, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia (Teori dan Contoh Kasus)*, Cetakan-1. Jakarta : Kencana, 2004
- Satrio, J. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001
- Sembiring, Sentosa. *Hukum Perbankan*. Cetakan -1. Bandung: Mandar Maju, 2000
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*. Cetakan -1. Bandung: Alumni, 1999
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Kebebasan Berkontrak dan Perhitungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Kredit Sindikasi, Proses Pembentukan dan Aspek Hukum*, Jakarta: Grafiti, 1997
- Subekti, R, dan Tjitrosudibio, R. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradya Paramita, 1996
- Soewandi, I Made. *Balai lelang*. Yogyakarta: Gloria, 2005
- Soewarso, Indrawati. *Aspek Hukum Jaminan Kredit*. Cetakan -1. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 2002

Sutantio Retnowulan. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*. Cetakan-4. Bandung: Mandar Maju, 1989

Sutarno. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*. Bandung: Alfabeta, 2005

Tjiptonegoro. *Perbankan Masalah Perkreditan*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1990

II. MAKALAH

Setioprojo, Bambang. *Pengaman Kredit Perbankan Yang Dijamin Oleh Hak Tanggungan (Makalah pada Seminar Nasional UUHT di Fakultas Hukum di Sumatera Utara, tanggal 5 Juli 1996, di Medan)*.

Sutanto, Retnowulan. *Eksekusi Hak Tanggungan (Makalah disampaikan pada Seminar Nasional UUHT di Fakultas Hukum di Sumatera Utara, tanggal 5 Juli 1996, di Medan)*

III. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia. Perubahan Atas *Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*, UU No.10 Tahun 1998, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790.

_____. *Undang-Undang Pokok Agraria*, UU No.5 Tahun 1960, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

_____. *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No.4 Tahun 1996, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.

IV. KAMUS

Kamus Bahasa Indonesia. Jakarta: Balai Pustaka Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1994



P E N E T A P A N
No.82/Eks.HT/1998/PN.Jak.Sel.

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

Kami, Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ; -----

Tel ah m e m b a c a : -----

I. Surat permohonan eksekusi dari LIBERTUS SITORUS, SH., EMMY RITA THAMRIN, SE., EKO SETIADJI, SE., MILCA A. OETAMA, SE., TIMOTIUS, Ssi., dan EWON S KOM., karyawan-karyawan pada PT. BANK BALI, yang bertindak untuk dan atas nama Direksi PT. BANK BALI, berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 - Juli - 1998 No.003/SKS/SAM-JKT/RK/VII/1998, dengan surat permohonannya tertanggal 27 - Juli - 1998 Ref. No.SAM-JKT/VII/1998/1998/003., yang pada pokoknya mengajukan permohonan kepada kami Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, untuk melakukan eksekusi, k e p a d a : -----

1. PT. SEMOGA SAKTI,
saat ini beralamat di Jl. Ir. H. Juanda No.4 A., Kebon Kelapa, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut Termohon I (selaku Debitur) ; -----
2. SUNARDJO SUMARGONO,
saat ini beralamat di Jl. Sekolah Kencana I/15, Pondok Pinang, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut Termohon II (selaku Pemilik Jaminan) ; -----

II. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan No.509/1996 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, sampulnya bertuliskan DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA, didalamnya dijahitkan Salinan Buku Tanah Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.509/1996 tertulis nama yang berpiutang Perseroan Terbatas PT. BANK BALI, berkedudukan di Jakarta, dan tertulis nama yang berhutang Perseroan Terbatas PT. SEMOGA SAKTI, berkedudukan di Jakarta, dibukukan tanggal 4 - Juni - 1996, dan diterbitkan tanggal 7 - Juni - 1996 oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, dan didalamnya dijahitkan pula Akta Pemberian Hak Tanggungan No.428/Keb.

Lama/1996



Lama/1996 tertanggal 21 - Mei - 1996, yang dibuat oleh dan dihadapan MILWANI IBRAHIM, SH., PPAT. Dae rah Khusus Ibukota Jakarta, antara PT. BANK BALI, berkedudukan di Jakarta, untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua, dengan SUNARDJO SUMARGONO (NG IT TJIE), swasta, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Sekolah Kencana I Nomor 15, Rt.002, Rw.015, Kelurahan Pondok Pinang, sebagai Pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama sebagai Penjamin PT. SEMOGA SAKTI, berkedudukan di Jakarta, sebagai Debitur, bahwa untuk pelunasan hutang Debitur, Penjamin / Pihak Pertama memberi nilai Tanggungan kepada Pihak Kedua sebesar Rp.3.922.000.000.- (tiga milyar sembilan ratus dua puluh dua juta rupiah), b e r u p a : -

2 (dua) bidang tanah Hak Guna Bangunan, keduanya terletak didalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wilayah Jakarta Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Keiurahan Pondok Pinang, berturut-turut :

1. Hak Guna Bangunan Nomor 1040/Pondok Pinang, seluas 642 M2 (enam ratus empat puluh dua meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tertnggal 8 - Desember - 1982 Nomor : 558/7032/1982, menurut Sertifikat yang dikeluarkan tertanggal 19 - April - 1980, tertulis atas nama SUNARDJO SUMARGONO ;
2. Hak Guna Bangunan Nomor :1042/Pondok Pinang, seluas 627 M2 (enam ratus dua puluh tujuh meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 8 - Desember - 1982 Nomor :559/7033/1982, menurut Sertifikat yang dikeluarkan tertanggal 19 - April - 1982, tertulis atas nama SUNARDJO SUMARGONO ;

berikut 2 (dua) buah bangunan (rumah tinggal) yang berdiri di atas tanah-tanah tersebut, beserta segenap turutan dan fasilitasnya, yang didirikan dengan Surat Ijin Mendirikan Bangunan tertanggal 2 - Desember - 1981 Nomor : 14433/IMB/87 ;

berturut-turut setempat dikenal sebagai :

1. Komplek Perumahan Pondok Indah, Jalan Sekolah Kencana I/13, Sektor III Blok SH Kaveling Nomor 4 ;
2. Komplek Perumahan Pondok Indah, Jalan Sekolah Kencana I/15, Sektor III Blok SH Kaveling Nomor 5 ;

Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga segala sesuatu yang terdapat pada tanah-tanah dan bangunan-bangunan tersebut ;

- iii. Fotocopy Akta Perjanjian Kredit Dan Pengakuan Berhutang tertanggal 4 Agustus - 1993 No.26 yang dibuat oleh dan dihadapan ARIANNY LAMOEN REDJO, SH.,



LAMOEN REDJO, SH., Notaris di Jakarta, antara PT. SEMOGA SAKTI, berkedudukan di Jakarta, sebagai Debitur, dengan PT. BANK BALI, berkedudukan di Jakarta, sebagai Kreditur, telah memberikan fasilitas kredit kepada Debitur dalam bentuk sebagai berikut : -----

1. Fasilitas Pinjaman Rekening Koran (Over Draft) tidak melebihi dari Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) ; -----
2. Fasilitas Post Import Loan tidak melebihi Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) ; -----
3. Fasilitas Pinjaman Aksep (Deman Loan I) tidak melebihi Rp.250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ; -----
4. Fasilitas Pinjaman Aksep (Deman Loan II) tidak melebihi Rp.2.000.000.000.- (dua milyar rupiah) ; -----
5. Fasilitas Sight Letters of Credit tidak melebihi US \$. 300.000.00 (tiga ratus ribu dollar Amerika Serikat) ; -----

IV. Fotocopy Akta Kuasa Untuk Memasang Hipotik Nomor : 28 tertanggal 4 - Agustus - 1993, yang dibuat oleh dan dihadapan ARIANNY LAMOEN REDJO, SH., Notaris di Jakarta, antara SUNARDJO SUMARGONO (NG IT TJIE), swasta, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Sekolah Kencana I Nomor 15, Rt.002, Rw.015, Kelurahan Pondok Pinang, sebagai Penjamin PT. SEMOGA SAKTI, berkedudukan di Jakarta, sebagai Debitur, dengan PT. BANK BALI, berkedudukan di Jakarta, sebagai Kreditur, telah menerima kuasa dari Penjamin untuk memasang Hipotik Pertama, Kedua, Ketiga dan seterusnya atas dua bidang tanah berikut bangunannya sebagaimana tersebut pada sub. II, di atas ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Dan Pengakuan Berhutang tertanggal 4 - Agustus - 1993 No.26 para Termohon-eksekusi telah berhutang kepada Pemohon tidak melebihi Rp.3.250.000.000.- (tiga milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dan US \$.300.000.00 (tiga ratus ribu dollar Amerika Serikat), dengan memberikan Hak Tanggungan senilai Rp.3.922.000.000.- (tiga milyar sembilan ratus dua puluh dua juta rupiah), sedangkan kewajibannya per -

tanggal



tanggal 27 - Juli - 1998 sebesar Rp.4.617.358.205,- (empat milyar enam ratus tujuh belas juta tiga ratus lima puluh delapan ribu dua ratus lima rupiah) ; -----

Menimbang, bahwa dalam Akta Perjanjian Kredit Dan Pengakuan Berhutang tertanggal 4 - Agustus - 1993 No.26 kewajiban Debitur harus sudah dilunasi selambat-lambatnya tanggal 4 - April - 1994, oleh karena sampai permohonan ini diajukan para Termohon-eksekusi tidak juga mencicil kewajibannya termaksud, dan berdasarkan pasal 5 maka kewajiban para Termohon-eksekusi atas kelalaiannya dapat ditagih pembayaran seketika dan sekaligus ; -----

Menimbang, bahwa untuk menjamin kewajibannya tersebut telah diserahkan 2 (dua) bidang tanah Hak Guna Bangunan No.1040/Pondok Pinang dan No.1042/ Pondok Pinang, dengan Sertifikat No.509/1996 yang ber- irah-irah DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA, dan telah dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.428/Keb.Lama/1996 tertanggal 21 - Mei - 1996, oleh karena Sertifikat Hak Tanggungan tersebut telah sesuai dengan ketentuan pasal 14 (3) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 jo. pasal 1 (2) Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1996 jo. pasal 224 HIR., mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan Hukum yang tetap, dan berlaku sebagai pengganti Grosse Akte Hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah, maka permohonan Pemohon dapat dikabulkan ; -----

Menimbang, bahwa sebelum eksekusi Hak Tanggungan tersebut dilaksanakan lebih lanjut, maka dipandang perlu untuk diberikan penegoran (Aanmaning) agar mereka dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari setelah diberikan penegoran, mau secara sukarela melaksanakan sendiri membayar hutangnya kepada Pemohon-eksekusi, dengan saksi apabila Termohon-eksekusi lalai, maka Sertifikat Hak Tanggungan No.509/1996 tertanggal 7 - Juni - 1996 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 428/Keb.Lama/1996 tertanggal 21 - Mei - 1996, akan dilaksanakan sesuai ketentuan Hukum yang berlaku ; -----

Menimbang, bahwa Termohon-eksekusi 1 / Debitur ternyata berada diluar Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yaitu berada didalam Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, maka untuk pelaksanaan pemanggilannya harus meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, untuk memerintahkan seorang Jurusita pada Pengadilan Negeri tersebut, yang melakukan pemanggilannya ; -----

Mengingat



Mengingat akan pasal 20 Undang-Undang No.4 Tahun 1996, pasal 195 (1) (2), dan Pasal 196 HIR., serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan lainnya. -----

----- M I N E T A P K A N -----

Mengabulkan permohonan Pemohon tersebut di atas ; -----

Meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. agar memerintahkan salah seorang Jurusita / Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, untuk melakukan pemanggilan dengan sepatutnya menurut Hukum, k e p a d a : -----

PT. SEMOGA SAKTI,

saat ini beralamat di Jl. Ir. H. Juanda No.4 A., Kebon Kelapa, Jakarta Pusat, sebagai Debitur / selaku Termohon II ; -----

supaya ia datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, p a d a :-

-- Hari *Kamis* tanggal *20 Agustus* - 1998 jam 09.00 WIB.

guna untuk diberikan penegoran (Aanmaning) agar ia dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari setelah diberikan penegoran, mau secara sukarela melaksanakan sendiri membayar hutangnya sebesar Rp.4.617.358.205,- (empat milyar enam ratus tujuh belas juta tiga ratus lima puluh delapan ribu dua ratus lima rupiah) kepada Pemohon-eksekusi, dengan sanksi apabila Termohon-eksekusi lalai, maka Sertifikat Hak Tanggungan No.509/1996 tertanggal 7 - Juni - 1996 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 428/Keb.Lama/1996 tertanggal 21 - Mei - 1996, akan dilaksanakan sesuai ketentuan Hukum yang berlaku ; -----

Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, agar menunjuk salah seorang Jurusita / Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, untuk melakukan pemanggilan dengan sepatutnya menurut Hukum, k e p a d a : -----

SUNARDJO SUMARGONO,

saat ini beralamat di Jl. Sekolah Kencana I/15, Pondok Pinang, Jakarta Selatan, sebagai Penjamin / selaku Termohon-eksekusi II ; -----

supaya ia datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari, tanggal dan maksud sebagaimana tersebut di atas ; -----

Demikian

Demikian ditetapkan di Jakarta, pada tanggal 6 - Agustus -
1900 sembilan puluh delapan, oleh kami Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.



(H. BURHAN HUSEIN PUTRADIAJA, SH.)
NIP.040014728,-

Biaya - biayanya :
Meterai Rp.2.000,-
Redaksi Rp.1.000,-

Jumlah Rp.3.000,-

BERITA ACARA PENEGORAN (AANMANING)
No.82/Eks.HT/1998/PN.Jak.Sel.

Pada hari ini, K A M I S, tanggal 20 - Agustus - 1900 sembilan puluh delapan, kami Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, berdasarkan Penetapan kami tertanggal 6 - Agustus 1998 No.82/Eks.HT/1998/PN.Jak.Sel., adalah untuk melakukan penegoran (Aanmaning), k e p a d a : -----

PT. SEMOGA SAKTI,

saat ini beralamat di Jl. Ir. H. Juanda No.4 A., Kebon Kelapa, Jakarta Pusat, sebagai Debitur / selaku Termohon I ; -----

S U N A R D J O SUMARGONO,

saat ini beralamat di Jl. Sekolah Kencana I/15, Pondok Pinang, Jakarta Selatan, sebagai Penjamin / selaku Termohon-eksekusi II ; -----

Tegoran termaksud adalah agar mereka dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari setelah diberikan penegoran, mau secara sukarela melaksanakan sendiri membayar hutangnya sebesar Rp.4.617.358.205,- (empat milyar enam ratus tujuh belas juta tiga ratus lima puluh delapan ribu dua ratus lima rupiah) kepada Pemohon-eksekusi, dengan sanksi apabila Termohon-eksekusi lalai, maka Sertifikat Hak Tanggungan No.509/1996 tertanggal 7 - Juni - 1996 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 428/Keb.Lama/1996 tertanggal 21 - Mei 1996, akan dilaksanakan sesuai ketentuan Hukum yang berlaku ; -----

Para Termohon-eksekusi tidak datang menghadap, yang datang menghadap kuasanya bernama BERLIN PANDIANGAN, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 - Agustus - 1998, dan atas penegoran Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, ia mengemukakan adalah sebagai berikut : -----

- Bahwa kami mewakili Penjamin, yang saat ini masih berada di Luar Negeri ; ---
- Bahwa Penjamin juga sebagai Direktur Utama PT. SEMOGA SAKTI ; -----
- Bahwa kami telah ada pembicaraan dengan pihak Kreditor, tetapi ternyata tetap mengajukan eksekusi ; -----
- Bahwa kami minta untuk menunda eksekusi guna memberi kesempatan untuk penyelesaian secara musyawarah, dalam tenggang waktu 2 (dua) bulan ini ; ---

Selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menerangkan, bahwa mengenai mohon waktu dua bulan, Pengadilan tidak dapat mengabulkannya, dan kami persilahkan saja menghubungi pihak Bank, karena yang penting bagi kami adalah secara f o r m a l telah melakukan penegoran (Aanmaning) agar mereka dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari setelah diberikan penegoran, mau secara sukarela melaksanakan sendiri membayar hutangnya sebesar Rp.4.617.358.205,- (empat milyar enam ratus tujuh belas juta tiga ratus lima puluh Delapan

delapan ribu dua ratus lima rupiah) kepada Pemohon-eksekusi, dengan sanksi apabila Termohon-eksekusi lalai, maka Sertifikat Hak Tanggungan No.509/1996 tertanggal 7 - Juni - 1996 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 428/Keb.Lama/1996 tertanggal 21 - Mei 1996, akan dilaksanakan sesuai ketentuan Hukum yang berlaku ; -----

Demikian Berita Acara Penegoran (Aanmaning) ini dibuat, dengan ditanda-tangani oleh kami Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Panitera. -----

PANITERA

KETUA PENGADILAN NEGERI
JAKARTA SELATAN,

(J. A. SITURU, SH.)
NIP.040011954.-

(H. BURHAN HUSEIN PUTRADJAJA, SH.)
NIP.040014728.-



P E N E T A P A N
No.82/Eks.HT/1998/PN.Jak.Sel.

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

Kami, Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ; -----

Tel ah m e m b a c a : -----

- I. Surat permohonan sita eksekusi dari LIBERTUS SITORUS, SH., MILCA A. OETAMA, SE., dan EWON S KOM., karyawan-karyawan pada PT. BANK BALI, yang bertindak untuk dan atas nama Direksi PT. BANK BALI, berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 - Juli - 1998 No.003/SKS/SAM-JKT/RK/VII/1998, dengan surat permohonannya tertanggal 11 - September - 1998 Ref. RMG-Jkt/IX/98482/Adm., yang pada pokoknya mengajukan permohonan kepada kami Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, untuk melakukan sita eksekusi , a t a s : -----

Bidang-bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1040/Pondok Pinang tanggal 19 - April - 1980 seluas 642 M2, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No.558/7032/1982 tanggal 8 - Desember - 1982 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1042/Pondok Pinang tanggal 19 - April - 1980 seluas 627 M2, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No.559/7033/1982 tanggal 8 - Desember - 1982, keduanya tercatat atas nama SUNARDJO SUMARGONO, berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak di Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, setempat dikenal dengan nama Komplek Perumahan Pondok Indah Sektor III Blok SH Kavling No.4 dan No.5 Pondok Pinang. Jakarta Selatan ; -----

- II. a. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tertanggal 6 - Agustus - 1998 No.82/Eks.HT/1998/PN.Jak.Sel., tentang untuk melakukan pemanggilan dengan sepatutnya menurut Hukum, k e p a d a : -----

PT. SEMOGA SAKTI,

saat ini beralamat di Jl. Ir. H. Juanda No.4 A., Kebon Kelapa, Jakarta Pusat, sebagai Debitur / selaku Termohon I ; -----

S U N A R D J O SUMARGONO,

saat ini beralamat di Jl. Sekolah Kencana I/15, Pondok Pinang, Jakarta Selatan, sebagai Penjamin / selaku Termohon-eksekusi II ; -----

guna untuk diberikan penegoran (Aanmaning) agar ia dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari setelah diberikan penegoran, mau secara sukarela melaksanakan sendiri membayar hutangnya sebesar Rp.4.617.358.205,- (empat milyar enam ratus



ratus tujuh belas juta tiga ratus lima puluh delapan ribu dua ratus lima rupiah) kepada Pemohon-eksekusi, dengan sanksi apabila Termohon-eksekusi lalai, maka Sertifikat Hak Tanggungan No.509/1996 tertanggal 7 - Juni - 1996 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 428/Keb.Lama/1996 tertanggal 21 - Mei 1996, akan dilaksanakan sesuai ketentuan Hukum yang berlaku ; -----

- b. Berita Acara Penegoran (Aanmaning) tertanggal 20 - Agustus - 1998 No.82/Eks.HT/1998/PN.Jak.Sel., yang telah dilakukan penegorannya terhadap para Termohon-eksekusi ; -----

Menimbang, bahwa para Termohon-eksekusi telah diberikan penegoran sebagaimana mestinya, namun sampai permohonan ini diajukan tidak juga memenuhi kewajibannya kepada pemohon-eksekusi, oleh karena itu guna untuk menjamin kewajibannya para Termohon-eksekusi dipandang perlu untuk dilakukan penyitaan atas barang jaminan Debitur, sehingga permohonan Pemohon tersebut berdasarkan atas Hukum, maka d a p a t diterima dan dikabulkan ; -----

Mengingat akan pasal 20 Undang-Undang No.4 Tahun 1996, pasal 195 (1) dan Pasal 224 HIR., serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan lainnya. -----

----- M E N E T A P K A N -----

Mengabulkan permohonan Pemohon tersebut di atas ; -----

Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, agar menunjuk seorang Jurusita pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan dibantu / disertai oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi persyaratan sebagaimana termuat dalam pasal 197 HIR., untuk melakukan sita eksekusi, t e r h a d a p : -----

Bidang-bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1040/Pondok Pinang tanggal 19 - April - 1980 seluas 642 M², sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No.558/7032/1982 tanggal 8 - Desember - 1982 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1042/Pondok Pinang tanggal 19 - April - 1980 seluas 627 M², sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No.559/7033/1982 tanggal 8 - Desember - 1982, keduanya tercatat atas nama SUNARDJO SUMARGONO, berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak di Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, setempat dikenal dengan nama Komplek Perumahan Pondok Indah Sektor III Blok SH Kavling No.4 dan No.5 Pondok Pinang, Jakarta Selatan ; -----

Demikian

Demikian ditetapkan di J a k a r t a, pada tanggal 16 - September - 1900
sembilan puluh delapan, oleh kami Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. -----



(H. BURHAN HUSEIN PUTRADAJA, SH.)
NIP.040014728,-

Biaya - biayanya :
Meterai Rp.2.000,-
Redaksi Rp.1.000,-

Jumlah Rp.3.000,-

P E N E T A P A N
No.82/Eks.HT/1998/PN.Jak.Sel.



" DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA "

Kami, Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ; -----

Tel ah m e m b a c a : -----

- I. Surat permohonan dari PT. BANK BALI, berkedudukan di Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh LIBERTUS SITORUS, SH., MILCA A. OETAMA, SE., dan EWON S KOM., karyawan-karyawan pada PT. BANK BALI, yang bertindak untuk dan atas nama Dircks: PT. BANK BALI, berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 - Juli - 1998 No.003/SKS/SAM-JKT/RK/VII/1998, dengan surat permohonannya tertanggal 30 - Nopember - 1998 Ref. RMG-Jkt/X/98/631/Adm., yang pada pokoknya mengajukan permohonan kepada kami Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, untuk melakukan lelang eksekusi, a t a s : -----

Bidang-bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1040/Pondok Pinang tanggal 19 - April - 1980 seluas 642 M2, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No.558/7032/1982 tanggal 8 - Desember - 1982 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1042/Pondok Pinang tanggal 19 - April - 1980 seluas 627 M2, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No.559/7033/1982 tanggal 8 - Desember - 1982, keduanya tercatat atas nama SUNARDJO SUMARGONO, berikut bangunan dan segala sesuatu yang terada di atasnya, terletak di Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, setempat dikenal dengan nama Komplek Perumahan Pondok Indah Jalan Sekolah Kencana I/13 dan Jalan Sekolah Kencana I/15 Jakarta Selatan ; -----

- II. a. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tertanggal 6 - Agustus - 1998 No.82/Eks.HT/1998/PN.Jak.Sel., tentang untuk diberi tegoran, k e - p a d a :-----

PT. SEMOGA SAKTI,
saat ini beralamat di Jl. Ir. H. Juanda No.4 A., Kebon Kelapa, Jakarta Pusat,
sebagai Debitur / selaku Termohon I ; -----

S U N A R D J O S U M A R G O N O,
saat ini beralamat di Jl. Sekolah Kencana I/15, Pondok Pinang, Jakarta Selatan,
sebagai Penjamin / selaku Termohon-eksekusi II ; -----

agar dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari setelah diberikan penegoran,
membayar hutangnya sebesar Rp.4.617.358.205,- (empat milyar enam ratus
tujuh belas juta tiga ratus lima puluh delapan ribu dua ratus lima rupiah) kepada
Pemohon-eksekusi ; -----

b. Berita



b. Berita Acara Penegoran (Aanmaning) tertanggal 20 - Agustus - 1998 No.82/Eks.HT/1998/PN.Jak.Sel., yang telah dilakukan penegorannya terhadap para Termohon-eksekusi ; -----

III. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tertanggal 16 - September - 1998 No.82/Eks.Ht/1998/PN.Jak.Sel., dan Berita Acara Sita Eksekusi tertanggal 28 - September - 1998 No.82/Eks.HT/1998/PN.Jak.Sel., t e r h a d a p :

2 (dua) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1040/Pondok Pinang seluas 642 M2, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1042/Pondok Pinang seluas 627 M2, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No.558/7032/1982 tanggal 8 - Desember - 1982 dan Gambar Situasi No.559/7033/1982 tanggal 8 - Desember - 1982, kedua Sertifikat tersebut atas nama SUNARDJO SUMARGONO ; -----

berikut bangunan rumah tinggal permanent berlantai satu berikut dengan segala turutannya, setempat terletak dan dikenal oleh umum degan Jalan Sekolah Kencana I No.15 Pondok Indah, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan ; -----

Dengan batas - batas :

- Sebelah Utara : Rumah No.17 ; -----
- Sebelah Barat : Pagar Tembok ; -----
- Sebelah Selatan : rumah No.11 ; -----
- Sebelah Timur : Jln. Sekolah Kencana I ; -----

Menimbang, bahwa sampai permohonan ini diajukan Termohon-eksekusi tidak juga memenuhi / melunasi kewajibannya kepada Pemohon, maka atas dasar pasal 20 undang-undang No.4 Tahun 1996, terhadap tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan tersebut dilakukan eksekusi lelang, melalui Kantor Lelang Negara Jakarta II ; -----

Mengingat akan pasal 200 (1), pasal 195 (1), dan pasal 224 HIR., serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan lainnya. -----

----- M E N E T A P K A N -----

Mengabulkan permohonan Pemohon tersebut di atas ; -----

Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan atau jika ia berhalangan agar menunjuk wakilnya yang sah dengan disertai oleh 2 (dua) orang saksi untuk melakukan eksekusi pelelangan / penjualan di muka umum, dengan perantaraan Kantor Lelang Negara Jakarta II, t e r h a d a p : -----

2 (dua) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1040/Pondok Pinang seluas 642 M2, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1042/Pondok Pinang seluas 627 M2, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No.558/7032/1982 tanggal 8 - Desember - 1982 dan Gambar Situasi No.559/7033/1982 tanggal 8 - Desember - 1982, kedua Sertifikat tersebut atas nama SUNARDJO SUMARGONO ; -----

berikut -----

berikut bangunan rumah tinggal permanent berlantai satu berikut dengan segala turutannya, setempat terletak dan dikenal oleh umum dengan Jalan Sekolah Kencana I No.15 Pondok Indah, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan ; -----

Dengan batas - batas :

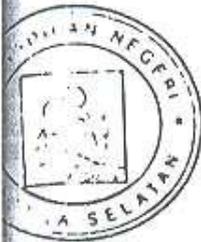
- Sebelah Utara : Rumah No.17 ; -----
- Sebelah Barat : Pagar Tembok ; -----
- Sebelah Selatan : rumah No.11 ; -----
- Sebelah Timur : Jln. Sekolah Kencana I ; -----

Memerintahkan pula, agar hasil bersih penjualan lelang tersebut di setorkan ke Kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang selanjutnya untuk disam paikan / diserahkan kepada yang berhak menerimanya / kuasanya dengan ketentuan apabila hasil penjualan lelang tersebut melebihi kewajibannya, maka kelebihannya setelah dikurangi biaya-biaya perkara diserahkan kepada para Termohon-eksekusi ; -----

Demikian ditetapkan di J a k a r t a, pada tanggal 14- Desember - 1900 sembilan puluh delapan, oleh kami Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. -----



Biaya - biayanya :
 Meterai Rp.2.000,-
 Redaksi Rp.1.000,-
 Jumlah Rp.3.000,-



P E N E T A P A N
No.40/Pdt.G/1999/PN.Jak.Sel.

" DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA "



Kami, Hakim Ketua Majelis Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ; _____

Telah membaca : _____

I. Surat gugatan tertanggal 25 - Januari - 1999 dari BERLIAN PANDIANGAN SH., dan HARYO YUNIARTO, SH., Advokat dan Pengacara berkantor di Jl. Ir. H. Juanda No.4A Jakarta Pusat, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama SUDARYONO SUMARGONO, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 - Januari - 1999, dalam perkara antara : _____

SUDARYONO SUMARGONO, beralamat di Jl. Sekolah Kencana I/15 Rt.002/015, Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT ; _____

melawan :

I. Ny. WIDARTI SRI SUMARNI, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, alamat Jl. Sekolah Kencana I/15 Rt.002/015, Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut Tergugat I ; _____

II. SUNARDJO SUMARGONO, alamat Jl. Sekolah Kencana I/15 Rt.002/015, Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut Tergugat II ; _____

II. Surat permohonan sita jaminan tertanggal 4 - Februari - 1999 dari dari BERLIAN PANDIANGAN, SH., dan HARYO YUNIARTO, SH., Advokat dan Pengacara berkantor di Jl. Ir. H. Juanda No.4A Jakarta Pusat, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama SUDARYONO SUMARGONO, yang pada pokok mohon melakukan Sita Jaminan harta warisan sebagai berikut : _____

a. Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Ir. H. Juanda No.4A Jakarta Pusat, yang dikenal dengan Gedung Semoga Sakti Sertifikat Hak Guna Bangunan No.218 ; _____

b. Tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, Hak Guna Bangunan No.1042 atas nama SUNARDJO SUMARGONO seluas 627 M2 (enam ratus dua puluh tujuh meter persegi) ; _____

c. Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Ir. H. Juanda No.5B Kel. Kebor Kelapa, Grogol, Jakarta Pusat dengan Sertifikat atas nama SUMARGONO WIDJAYA, Akte Jual Beli No.297/Gambir/1990 dari WONGSO SUMARGONO berdasarkan surat kuasa kepada SUNARDJO SUMARGONO seluas 236 M2 (dua ratus tiga puluh enam meter persegi) ; _____

d. barang _____



d. Barang-barang bergerak berupa kendaraan bermotor :

1. Mercy Benz 320 AT, Tahun 1994, warna Hitam No.Polisi B-998 ;
2. Mercy Benz 280 S, Tahun 1973, Warna Putih, No. Polisi B-998-XF ;
3. Vantrend tahun 1994 warna Merah Met, No.Polisi B-998-AI ;
4. Vantrend tahun 1994 warna Merah Met, No.Polisi B-998-PN ;
5. Vantrend tahun 1994 warna Merah Met, No.Polisi B-998-GL ;
6. Vantrend tahun 1994 warna Merah Met, No.Polisi B-998-GF ;
7. Vantrend tahun 1994 warna Merah Met, No.Polisi B-998-BG ;
8. Isuzu Panther tahun 1992 warna Hijau Met, No.Polisi B-7998-RR ;
9. Isuzu Panther tahun 1993 warna Merah Met, No.Polisi B-7998-TW ;
10. Isuzu Panther tahun 1994 warna Hijau Tua, No.Polisi B-7998-DB ;
11. Panther Rotassy tahun 1993 Merah Komb. No.Polisi B-7998-TM ;
12. Daihatsu BOX tahun 1991 Warna Biru No.Polisi B-9699-NW ;
13. Daihatsu Zebra tahun 1994 Warna Merah No.Polisi B-2273-N0 ;
14. Kijang tahun 1987, Warna Merah, No.Polisi B-1998-KZ ;
15. Kijang tahun 1986, Warna Merah, No.Polisi B-7998-H ;
16. Kijang Bag tahun 1985, Warna Biru, No.Polisi B-9234-HT ;
17. Kijang Box tahun 1985, Warna Biru, No.Polisi B-9983-Z ;
18. Suzuki Jinny tahun 1984, warna Merah, No.Polisi B-998-SH ;

Motor :

1. Honda GL 100 tahun 1992 Warna Hitam, No.Polisi B-3757-PM ;
2. Honda GL 100 tahun 1988 Warna Merah, No.Polisi B-6469-LM ;
3. Honda GL 100 tahun 1988 Warna Merah No.Polisi B-4725-LP ;

Yang berada di gedung PT. SEMOGA SAKTI, Jalan Ir. Juanda No.4A Jakarta Pusat ;

- e. Tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, HGB No.1040 seluas 642 M2 (enam ratus empat puluh dua meter persegi) ;
- f. Tanah dan bangunan yang terletak di atasnya di Desa Jampang, Parung Bogor, Jawa Barat, Sertifikat Hak Milik No.161 Surat Ukur No.84 tahun 1978 atas nama SUNARDJO SUMARGONO ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti surat-surat bukti pendahuluan yang diajukan oleh Pemohon / Kuasa Penggugat, maka cukup alasan dan berdasar hukum untuk mengambulkan permohonan penyitaan jaminan dari Pemohon tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa sebagian tanah dan kendaraan bermotor tidak berada dalam Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yaitu berada dalam Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Pengadilan Negeri Cibinong, maka untuk pelaksanaan penyitaan jaminan harus meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong, agar memerintahkan Jurusita pada Pengadilan Negeri tersebut yang melaksanakan penyitaan jaminan dimaksud ;

Mengingat akan pasal 227, pasal 226 dan pasal 195 (2) HIR, serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan lainnya ;

M E N E T A P K A N



M E N E T A P K A N

Mengabulkan permohonan Pemohon tersebut di atas ; _____

Meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, agar memerintahkan Jurusita pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dengan dibantu / disertai oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi persyaratan sebagaimana yang termuat dalam pasal 197 HIR., untuk melakukan Sita Jaminan, t e r h a d a p _____

1. Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Ir. H. Juanda No.4A Jakarta Pusat, yang dikenal dengan Gedung Semoga Sakti Sertifikat Hak Guna Bangunan No.218 ; —
2. Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Ir. H. Juanda No.5B Kel. Kebon Kelapa, Gambar, Jakarta Pusat dengan Sertifikat atas nama SUMARGONO WIDJAYA, Akte Jual Beli No.297/Gambir/1990 dari WONGSO SUMARGONO berdasarkan surat kuasa kepada SUNARDJO SUMARGONO seluas 236 M2 (dua ratus tiga puluh enam meter persegi) ; _____

3. Barang-barang bergerak berupa kendaraan bermotor :

1. Mercy Benz 320 AT, Tahun 1994, warna Hitam No.Polisi B-998 ;
2. Mercy Benz 280 S, Tahun 1973, Warna Putih, No. Polisi B-998-XF ;
3. Vantrend tahun 1994 warna Merah Met, No.Polisi B-998-AI ;
4. Vantrend tahun 1994 warna Merah Met, No.Polisi B-998-PN ;
5. Vantrend tahun 1994 warna Merah Met, No.Polisi B-998-GL ;
6. Vantrend tahun 1994 warna Merah Met, No.Polisi B-998-GF ;
7. Vantrend tahun 1994 warna Merah Met, No.Polisi B-998-BG ;
8. Isuzu Panther tahun 1992 warna Hijau Met, No.Polisi B-7998-RR ;
9. Isuzu Panther tahun 1993 warna Merah Met, No.Polisi B-7998-TW ;
10. Isuzu Panther tahun 1994 warna Hijau Tua, No.Polisi B-7998-DB ;
11. Panther Rotassy tahun 1993 Merah Komb. No.Polisi B-7998-TM ;
12. Daihatsu BOX tahun 1991 Warna Biru No.Polisi B-9699-NW ;
13. Daihatsu Zebra tahun 1994 Warna Merah No.Polisi B-2273-NG ;
14. Kijang tahun 1987, Warna Merah, No.Polisi B-1998-KZ ;
15. Kijang tahun 1986, Warna Merah, No.Polisi B-7998-H ;
16. Kijang Box tahun 1985, Warna Biru, No.Polisi B-9234-IIT ;
17. Kijang Box tahun 1985, Warna Biru, No.Polisi B-9983-Z ;
19. Suzuki Jimny tahun 1984, warna Merah, No.Polisi B-998-SH ;

Motor

1. Honda GL 100 tahun 1992 Warna Hitam, No.Polisi B-3757-PM ;
2. Honda GL 100 tahun 1988 Warna Merah, No.Polisi B-6469-LM ;
3. Honda GL 100 tahun 1988 Warna Merah, No.Polisi B-4725-LP ;

Yang berada di gedung PT. SEMOGA SAKTI, jalan Ir. Juanda No.4A Jakarta Pusat ; _____

Meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong, agar memerintahkan Jurusita pada Pengadilan Negeri Cibinong, dengan dibantu / disertai oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi persyaratan sebagaimana yang termuat dalam pasal 197 HIR., untuk melakukan Sita Jaminan, t e r h a d a p : _____

Tanah _____

Tanah dan bangunan yang terletak di atasnya di Desa Jampang, Parung Bogor, Jawa Barat, Sertifikat Hak Milik No.161 Surat Ukur No.84 tahun 1978 atas nama SUNARDJO SUMARGONO ; -----

Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, agar menunjuk seorang Jurisita pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan dibantu / disertai oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi persyaratan sebagaimana yang termuat dalam pasal 197 HIR., untuk melakukan Sita Jaminan, terhadap : -----



1. Tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan Hak Guna Bangunan No.1042 atas nama SUNARDJO SUMARGONO seluas 627 M2 (enam ratus dua puluh tujuh meter persegi), Jl. Sekolah Kencana I/15 Rt.002/015, Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan
2. Tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, HGB No.1040 seluas 642 M2 (enam ratus empat puluh dua meter persegi), Jl. Sekolah Kencana I/15 Rt.002/015, Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan ; -----

Demikian ditetapkan di Jakarta, pada tanggal 9 - Februari - 1900 sembilan puluh sembilan, oleh kami Hakim Ketua Majelis Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. -----

HAKIM KETUA MAJELIS tsb.

 (H. SYAMBUDDIN AB. SH.)

Biaya - biayanya :	
Meterai	Rp.2.000,-
Redaksi	Rp.1.000,-
Jumlah	Rp.3.000,-



KANTOR HUKUM
HARYO, BERLIN & REKAN
ADVOCAD & PENGACARA

Jl. Ir. H. Juanda No. 4A - Jakarta Pusat
Telp. : 3842309, 3852309 Ext. 22

Nomor : 09/P/HBR/II/99
Lampiran : 1 Berkas
Perihal : Permohonan Pemindahan Eksekusi Lelang

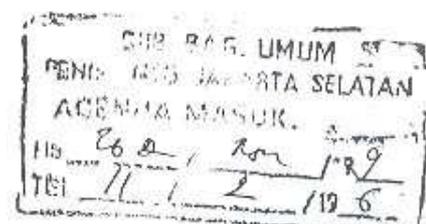
Kepada Yth.
Ketua Pengadilan Negeri
Jakarta Selatan
di
Jakarta

Dengan hormat,

Sehubungan dengan adanya informasi yang kami terima akan dilakukannya eksekusi lelang atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sekolah Kencana I/15 RT 002/015 Pondok Pinang, Kebayoran Lama Jakarta Selatan, Sertifikat HGB No. 1040 seluas 642 m² (enam ratus empat puluh dua meter persegi) dan sertifikat HGB No. 1042 seluas 627 m² (enam ratus dua puluh tujuh meter persegi); Kami yang bertanda tangan dibawah ini Haryo Yuniarto, SH; Berlin Pandiangan, SH; Pengacara pada Kantor Hukum HARYO, BERLIN & REKAN. Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 7 Januari 1999 bertindak untuk dan atas nama Sudaryono Sumargono beralamat di Jl. Sekolah Kencana I no. 15 RT 02/015 Pondok Pinang Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.

Bersama ini kami sampaikan keberatan dan permohonan kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atas perihal sebagai berikut :

1. Bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sekolah Kencana I/15 RT 002/015 Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, Sertifikat HGB no. 1040 seluas 642 m² dan sertifikat HGB no. 1042 seluas 627 m² adalah harta warisan Alm. Wongso Sumargono yang belum terbagi (belum dilakukan pembagian warisan antara para ahli waris).
2. Bahwa saat ini pemohon (ahli waris) sedang mengajukan gugatan pembagian harta warisan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang terdaftar dalam perkara no. 40/Pdt.G/1999/PN JAK SEL tanggal 25 Januari 1999 yang di dalamnya termasuk tanah dan bangunan sertifikat HGB no. 1040 seluas 642 m² dan sertifikat HGB no. 1042 seluas 627 m² yang saat ini dikuasai oleh ahli waris lainnya Sunardjo Sumargono (bukti P.1)
3. Bahwa atas dasar gugatan Pemohon (ahli waris) Majelis Hakim dalam perkara no. 40/Pdt.G/1999/PN JAK SEL telah mengabulkan permohonan sita jaminan sesuai permohonan Pemohon pada tanggal 4 Pebruari 1999; sita jaminan mana telah tertuang dalam penetapan nomor 40/Pdt.G/1999/PN JAK SEL tanggal 9 Pebruari 1999, hal ini dilakukan oleh karena kekhawatiran Pemohon terhadap itikad tidak baik dari ahli waris lainnya yang saat ini menguasai seluruh harta warisan (bukit P.2)





KANTOR HUKUM
HARYO, BERLIN & REKAN

4. Bahwa sesuai dengan penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 9 Pebruari 1999 no. 40/Pdt.G/1999/PN JAK SEL tentang sita jaminan telah diletakkan sita atas tanah dan bangunan sertifikat HGB no. 1040 seluas 642 m2 dan sertifikat HGB 1042 seluas 627 m2 yang terletak di Jl. Sekolah Kencana I/15 RT 002/015 Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan sesuai dengan berita acara sita jaminan (conservatoir beslag) no. 40/Pdt.G/1999/PN JAK SEL pada hari Rabu tanggal 10 Pebruari 1999 (bukti P.3).
5. Bahwa akan tetapi setelah diletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan tersebut Pemohon dapat menginformasikan bahwa tanah dan bangunan sertifikat HGB no. 1040 seluas 642 m2 dan sertifikat HGB 1042 seluas 627 m2 telah diagunkan oleh Sunardjo Sumargono (Tergugat II) dalam perkara no. 40/Pdt.G/1999/PN JAK SEL) tanpa seijin dan persetujuan dari ahli waris lainnya dan atas tanah dan bangunan tersebut akan dilakukan eksekusi lelang pada tanggal 11 Pebruari 1999.
6. Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan terhadap yang berkepentingan sebagai Pemohon lelang; Pemohon sangat berkepentingan dan keberatan dilakukannya eksekusi lelang atas tanah dan bangunan tersebut sebelum adanya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang berkekuatan Hukum tetap atas perkara gugatan no. 40/Pdt.G/1999/PN JAK SEL untuk menjamin rasa keadilan Pemohon.

Bahwa atas hal-hal tersebut diatas, Pemohon memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar berkenan melakukan penundaan eksekusi lelang atas tanah dan bangunan sertifikat HGB no. 1040 seluas 642 m2 dan 1042 seluas 627 m2 yang terletak di Jl. Sekolah Kencana I/15 RT 002/015 Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan sampai adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan Hukum tetap dalam perkara no. 40/Pdt.G/1999/PN JKT SEL.

Demikian permohonan ini diajukan atas perhatian dan kesediaan Yth. Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kami ucapkan terima kasih.

(Berlin Pandiangan, SH)



11 Pebruari 1999
Hormat Kami
Kuasa Pemohon

(Haryo Yuniarto, SH)

Tembusan :

1. Ketua Majelis Hakim
dalam Perkara No. 40/Pdt.G/1999/PN JKT SEL
2. Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta
3. Ketua Mahkamah Agung RI
4. Arsip.