



**PERLAWANAN PIHAK KETIGA TERHADAP EKSEKUSI
LELANG BENDA JAMINAN KREDIT BANK**

(Studi putusan perkara Nomor :
133/Pdt.Plw/1999/Pn.Jr)

S K R I P S I

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi
syarat - syarat untuk menyelesaikan program
studi Ilmu Hukum (SI) dan mencapai
Gelar Sarjana Hukum

Oleh :

Sandra Sihaloho

NIM : C10095212

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL R.I.
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

2001

Asal	Prodi	Klas
Tempo	Pembelajaran	332.7
No. Urut	6 SEP 2001	Sitt
	10236536	P

Esc

**PERJANJIAN PIHAK KETIGA TERHADAP
EKSEKUSI LELANG BENDA JAMINAN KREDIT MILIK BANK**

(Studi putusan perkara Nomor : 133/Pdt.Plw/1999/Pn.Jr)

Oleh :

SANDRA SIHALOHO

NIM : C10095212

PEMBIMBING :

ARIE SUDJATNO, S.H.

NIP : 130 368 777

PEMBANTU PEMBIMBING :

KOPONG PARON PIUS, S.H.,S.U.

NIP : 130 808 985

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2001

MOTTO

“Apa yang tidak pernah dilihat oleh mata, dan tidak pernah didengar oleh telinga, dan yang tidak pernah timbul di dalam hati manusia : semua yang disediakan Allah untuk mereka yang mengasihi Dia”.


(I Korintus 2 : 9)

Alkitab, 1999, Lembaga Alkitab Indonesia, Jakarta.


Skripsi dengan judul :
**PERLAWANAN PIHAK KETIGA TERHADAP EKSEKUSI LELANG
BENDA JAMINAN KREDIT MILIK BANK (Studi putusan perkara Nomor :
133/Pdt.Plw/1999/Pn.Jr)**

Oleh :
SANDRA SIHALOHO
NIM : C10095212

PEMBIMBING

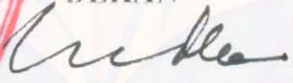

ARI SUDIATNO, S.H.
NIP : 130 368 777

PEMBANTU PEMBIMBING


KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP : 130 808 985



Mengetahui
DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
DEKAN


SOEWONDHO, S.H., M.S.
NIP : 130 879 632

8. Pimpinan BR, Cabang Jember dan seluruh karyawan yang telah memberikan kesempatan kepada penulis.
9. Seluruh karyawan UPT Perpustakaan Universitas Jember yang telah dengan sabar membantu penulis dalam mencari data yang diperlukan.
10. Bapak dan ibu Dosen serta karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan.
11. Keluarga Sihaloho di Jl. Poncol No.1 Jakarta Selatan, Keluarga Kairupan di Pamulang, Keluarga Jan Mintaraga (alm), untuk perhatian, kasih sayang dan dukungannya .
12. Sobat-sobat terkasih : Intan dan Niken untuk kebersamaan yang indah.
13. Teman-teman IMADA : Iwan, Bobby, Boim, Hadi, Cho-cho, Olink, Henny, Pipiet, Tanti, Rully, Edbul, Fahmi, Teguh, Trisanto, Nida dan Marlon yang ada di Sampit serta teman-teman lainnya yang tidak dapat disebutkan, terima kasih untuk spiritnya.
14. Teman-teman “satu atap” : Mbak Yunita, Eris, Ervi, Netty, Yayuk, Yessy, Esti, Ninit, Susi, Elan, Frida, Erna dan teman-teman lain.
15. Yasning, Luluk, Himma, Nona, Fitri, Wardah dan Sapto dalam perjalanan bersama menimba ilmu.
16. Endi dan Nisa untuk perhatian dan motivasinya.
17. Rental Bambooleo Computer yang dengan sabar membantu penulis selama penulisan skripsi.
- Akhirnya penulis berharap semoga penulisan skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Jember, Januari 2001

Penulis

Halaman Judul	.....	i
Halaman Pembimbing	.....	ii
Halaman Motto	.....	iii
Halaman Persembahan	.....	iv
Halaman Persetujuan	.....	v
Halaman Pengesahan	.....	vi
Kata Pengantar	.....	vii
Daftar Isi	.....	ix
Daftar Lampiran	.....	xi
Ringkasan	.....	xii

BAB I	:	PENDAHULUAN	
		1.1 Latar Belakang.....	1
		1.2 Ruang Lingkup.....	3
		1.3 Rumusan Masalah.....	3
		1.4 Tujuan Penulisan.....	3
		1.4.1 Tujuan Umum.....	3
		1.4.2 Tujuan Khusus.....	3
		1.5 Metode Penulisan.....	4
		1.5.1 Pendekatan Masalah.....	4
		1.5.2 Sumber Data.....	4
		1.5.3 Metode Pengumpulan Data.....	5
		1.5.4 Analisa Data.....	5
BAB II	:	FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI	
		2.1 Fakta.....	6

2.2 Dasar Hukum.....	7
2.3 Landasan Teori	
2.3.1 Pengertian Bank.....	11
2.3.2 Pengertian Perjanjian.....	13
2.3.3 Pengertian Kredit.....	15
2.3.3.1 Perjanjian Kredit.....	18
2.3.3.2 Jaminan Kredit.....	19
2.3.3.3 Pembebanan Jaminan Credietverband..	20
2.3.3.4 Hak Tanggungan.....	22
2.3.4 Pengertian Sita Jaminan.....	23
2.3.5 Pengertian Eksekusi Lelang.....	24
2.3.6 Pengertian Perlawanan Pihak Ketiga.....	27
BAB III : PEMBAHASAN	
3.1 Keabsahan Pembebanan Jaminan Credietverband dan Akibat Hukumnya	29
3.2 Keabsahan Bank Sebagai Pihak Yang Melakukan Perlawanan Terhadap Eksekusi Lelang.....	34
3.3 Faktor Yang Menyebabkan Gugatan Perlawanan Tidak Dapat Diterima.....	37
3.4 Kajian.....	39
BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN	
4.1 Kesimpulan.....	42
4.2 Saran.....	42
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN: Digital Repository Universitas Jember

LAMPIRAN I : Surat Konsultasi Dari Fakultas Hukum Universitas Jember

LAMPIRAN II : Keputusan Pengadilan Negeri Jember Nomor : 133/PDT.PLW/
1999/PN.JR.



Berdasarkan pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan mewajibkan pihak bank untuk mempunyai keyakinan atas analisa yang dilakukannya terhadap itikad, kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk mengembalikan pinjaman yang diberikan serta wajib untuk menerapkan pedoman perkreditan sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Risiko dalam pemberian kredit dapat dikurangi dengan adanya jaminan kredit yang dapat dijadikan sebagai jaminan pelunasan hutang (kredit) debitur. Apabila debitur wanprestasi dan lalai dalam pelunasan kredit maka kreditur (Bank) dapat menyita dan melelang benda jaminan tersebut.

Perjanjian jaminan kredit merupakan perjanjian tambahan atau bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit. Perjanjian jaminan kredit ini salah satunya adalah dalam bentuk *credietverband* (sekarang Hak Tanggungan). *Credietverband* adalah hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak yang memberikan wewenang kepada yang berhak untuk mengambil penggantian dari benda-benda jaminan guna melunasi hutang akibat kredit macet.

Tujuan dalam penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui keabsahan Bank sebagai Pelāwan dan keabsahan pembebanan jaminan kreditnya serta faktor yang menyebabkan gugatan tidak dapat diterima. Metode yang digunakan adalah metode yuridis normatif, yaitu pendekatan masalah dengan menggunakan ketentuan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang ada pada bahan pustaka dan analisa data menggunakan analisa deskriptif kualitatif.

Perlawanan pihak ketiga yang dilakukan oleh Bank adalah terhadap benda jaminan yang telah dijadikan sebagai jaminan kredit tetapi di kemudian hari benda jaminan tersebut ternyata berada di bawah penguasaan orang lain yang telah dikuatkan oleh putusan Pengadilan yang diikuti dengan penetapan eksekusinya.

sebagai tindakan hukum terhadap pihak yang kalah dalam suatu perkara yang juga merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses hukum acara perdata.

Perlawanan pihak ketiga ini dilakukan Bank karena kepentingannya telah dirugikan oleh para pihak lain yang bersengketa yang sebenarnya Bank tersebut tidak mempunyai keterkaitan dengan permasalahan atau sengketa para pihak lain tersebut. Perlawanan ini ditujukan terhadap suatu putusan pengadilan dan penetapan eksekusinya yang ternyata obyek eksekusi adalah benda yang telah dijadikan sebagai jaminan kredit kepada kreditur (Bank). Keabsahan pembebanan jaminan kredit secara creditverband (sekarang Hak Tanggungan) merupakan permasalahan yang ditulis karena hal ini menentukan kedudukan pihak kreditur sebagai pihak yang didahulukan daripada pihak lain. Faktor yang menyebabkan gugatan tidak dapat diterima karena subyek gugatan tidak lengkap.

Bank sebagai pihak Pelawan yang sah, pembebanan jaminannya juga telah memenuhi peraturan yang berlaku dan faktor yang menyebabkan gugatan tidak diterima karena subyek gugatannya tidak lengkap. Oleh karena itu dalam memberikan kredit Bank wajib untuk mengawasi pemberian kredit dan menerapkan asas perkreditan yang telah ditentukan oleh Pemerintah.

1.1. Latar Belakang

Bank sebagai penyalur kredit kepada masyarakat tentunya mengharapkan suatu keuntungan atas pinjaman yang diberikan kepada masyarakat dengan disertai bunga sebagai imbalan atas pinjaman yang telah diberikannya. Bank dalam melakukan penyaluran kredit itu diharuskan untuk mengetahui kemampuan debitur baik secara finansial ataupun personal agar kreditnya dapat kembali sesuai dengan waktu yang telah disepakati.

Adapun untuk mengetahui kemampuan debitur secara finansial dan personal adalah berdasarkan analisa pemberian kredit yang dikenal dengan “The Five C’s of Credit Analysis”, yaitu :

1. Character

Calon debitur harus mempunyai kepribadian, tanggung jawab dan kejujuran untuk memenuhi kewajibannya dengan baik sehubungan pengembalian kredit yang diberikan oleh bank.

2. Capacity

Capacity adalah kemampuan calon debitur dalam mengembangkan dan mengendalikan usahanya serta kesanggupannya dalam menggunakan fasilitas kredit yang diberikan.

3. Capital

Capital adalah modal usaha dari calon debitur yang telah ada atau telah tersedia sebelum mendapatkan fasilitas kredit.

4. Collateral

Collateral merupakan jaminan yang diberikan oleh calon debitur. Adanya jaminan memberikan kepastian kepada bank bahwa kredit yang diberikan dapat diterima kembali pada saat yang telah ditentukan.

5. Condition of economy

Kondisi ekonomi tidak saja meliputi sektor usaha calon debitur tetapi juga keadaan ekonomi secara umum di mana perusahaan calon debitur itu berada, misalnya keadaan persaingan di lingkungan usaha calon debitur (Mgs.Edy Putra Tje° Aman,1989:12-15).

Berdasarkan pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan mewajibkan bank mempunyai keyakinan atas itikad, kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur dalam mengembalikan pinjamannya; juga wajib menerapkan pedoman perkreditan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah benda jaminan yang telah dijaminkan kepada bank; namun ternyata di kemudian hari terjadi eksekusi terhadap benda jaminan tersebut yang dimohonkan oleh pihak lain yang melibatkan suami nasabah debitur yang menjaminkan benda jaminan tersebut kepada bank namun pihak lain tersebut tidak mempunyai keterkaitan dengan bank. Adapun pembebanan jaminan kreditnya dilakukan sebelum adanya sengketa antar pihak lain itu dengan suami nasabah debitur bank.

Hukum memberikan kesempatan kepada seseorang atau badan hukum yang sebenarnya tidak mempunyai permasalahan atau sengketa dengan orang atau badan hukum lain, tetapi kepentingannya dirugikan untuk melakukan suatu upaya hukum untuk dapat melindungi kepentingannya. Oleh karena itu dalam bidang hukum dikenal adanya perlawanan yang dilakukan oleh pihak ketiga. Perlawanan yang diajukan adalah terhadap putusan yang telah merugikan pihak bank, yaitu putusan yang menetapkan eksekusi terhadap benda jaminan yang telah diikat dengan credietverband.

Dalam hal ini dilakukan suatu analisa atas suatu kasus disertai dengan penelitian dengan pihak yang mengajukan perlawanan pihak ketiga yang bersedia dengan diangkatnya permasalahannya ke dalam suatu pembahasan skripsi dengan disertai syarat agar semua nama yang bersengketa disamarkan. Oleh karena itu dalam

penulisan skripsi ini namanya nama semua pihak yang bersengketa disamakan atau berbeda dengan keadaan yang sebenarnya namun mengenai duduk perkara tidak mengalami perubahan. Adapun judul penulisan skripsi ini adalah : **"Perlawanan Pihak Ketiga Terhadap Eksekusi Lelang Benda Jaminan Kredit Bank (Studi putusan perkara Nomor 133/Pdt.Plw/1999/Pn.Jr)"**.

1.2. Ruang Lingkup

Ruang lingkup permasalahan dalam skripsi ini adalah pada bidang hukum perdata yang secara khusus membahas mengenai perbankan dikaitkan dengan hukum acara perdata yang mengatur tentang perlawanan pihak ketiga terhadap eksekusi lelang benda yang dijadikan jaminan kredit kepada Bank.

1.3. Rumusan Permasalahan

Berdasarkan uraian dalam latar belakang maka ada beberapa permasalahan yang dibahas, yaitu mengenai :

1. Bagaimanakah keabsahan pembebanan kredietverband dan akibat hukumnya ?
2. Bagaimanakah keabsahan Bank sebagai pihak yang melakukan perlawanan pihak ketiga terhadap eksekusi lelang benda jaminan kredit ?
3. Faktor apa yang menyebabkan gugatan perlawanan oleh Bank tidak dapat diterima ?

1.4. Tujuan Penulisan

Penulisan skripsi ini mempunyai dua tujuan, yaitu :

1.4.1. Tujuan Umum

Merupakan tujuan yang bersifat akademis, yaitu guna memenuhi dan melengkapi sebagian dari syarat-syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember.

1.4.2. Tujuan Khusus

Tujuan khusus adalah tujuan yang berkaitan dengan obyek penulisan skripsi, yaitu :

1. Untuk mengkaji dan menganalisa keabsahan pembebanan credietverband dan akibat hukumnya.
2. Untuk mengkaji dan menganalisa keabsahan Bank sebagai pihak yang melakukan perlawanan pihak ketiga terhadap eksekusi lelang benda jaminan kredit.
3. Untuk mengkaji dan menganalisa faktor yang menyebabkan gugatan perlawanan oleh Bank tidak dapat diterima.

1.5. Metode Penulisan

Metode penulisan merupakan faktor penting dalam penulisan karya ilmiah dan digunakan sebagai cara untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran serta untuk menjalankan prosedur yang benar dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

1.5.1. Pendekatan Masalah

Dalam melakukan pendekatan masalah digunakan metode yuridis normatif. Metode yuridis normatif adalah pendekatan masalah dengan menggunakan ketentuan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang ada pada bahan pustaka atau data sekunder.

1.5.2. Sumber Data

Sumber data yang dipergunakan dalam skripsi ini adalah :

1.5.2.1. Sumber Data Primer

Adalah data yang langsung diperoleh dari lapangan yang berupa hasil wawancara dengan kuasa hukum pihak Bank.

Adalah data yang diperoleh dari hasil membaca literatur, karya ilmiah, peraturan perundang-undangan dan artikel yang berkaitan dengan skripsi ini.

1.5.3. Metode Pengumpulan Data

1.5.3.1. Studi Literatur

Pengumpulan data yang diperoleh dengan cara melakukan studi literatur, yaitu mempelajari peraturan perundang-undangan, karya ilmiah dan artikel yang berkaitan dengan skripsi ini.

1.5.3.2. Wawancara

Pengumpulan data diperoleh melalui wawancara dengan pihak kuasa hukum Bank dengan cara melakukan tanya jawab mengenai hal yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.

1.5.4. Analisa Data

Data-data yang diperoleh dianalisa dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif, yaitu metode untuk memperoleh gambaran suatu permasalahan yang tidak didasarkan atas angka-angka melainkan didasarkan atas suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Agar diperoleh hasil analisa data yang baik maka digunakan metode berpikir deduktif, yaitu suatu metode analisa yang berangkat dari pengetahuan yang bersifat umum untuk menilai suatu kejadian yang khusus. Dapat diartikan sebagai suatu pembahasan yang dimulai dari permasalahan yang bersifat umum menuju permasalahan yang bersifat khusus (Roni Hanitijo Soemitro, 1990:98).

2.1. Fakta

Adanya perlawanan pihak ketiga yang dilakukan oleh bank sebagai pihak pemegang jaminan credietverband yang sah atas tanah dan bangunan milik nasabahnya namun tanah dan bangunan tersebut di kemudian hari ternyata dikuasai oleh pihak lain yang diputuskan dalam putusan Nomor 133/Pdt.Plw/1999/PN.JR di mana pihak Pelawan adalah BRI. Adapun faktanya sebagai berikut :

BRI memberikan fasilitas kredit kepada Intan Wardini dan telah terjadi hubungan utang piutang di mana sebagai agunan kredit tersebut Intan telah menyatakan jaminan kredit kepada Pelawan berupa tanah dan bangunan atau toko atas nama Intan Wardini dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 168 Desa Klompangan, Kecamatan Jenggawah, Jember. Terhadap tanah berikutan bangunan milik Intan tersebut telah diikat dengan Sertifikat Credietverband Nomor 41/1993 tanggal 30 Juni 1993.

Namun ternyata di kemudian hari terjadi sengketa antara Suherman atau suami dari nasabah (Intan) dengan pihak lain, yaitu Handoko dan Aria hingga menjadi sengketa perdata di pengadilan dalam perkara perdata nomor : 31/PDT.G/1995/PN.JR. Adapun perkara tersebut dimenangkan oleh Handoko dan Aria Dharma berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor : 31/PDt.G/1995/PN.JR tanggal 29 Agustus 1995 dan penetapan eksekusinya bernomor: 25/Pdt.Ex/1999/Pn.Jr tanggal 02 Oktober 1999, diperintahkan kepada panitera Pengadilan Negeri Jember untuk melakukan pensitaan jaminan atas tanah beserta segala sesuatunya yang berada di atasnya. Perlu diketahui bahwa tanah dan bangunan yang telah disita tersebut sebenarnya telah diserahkan Suherman jauh hari (tanggal 17 November 1988) sebelum adanya permohonan sita oleh Handoko dan Aria Dharma.

Dimenangkannya gugatan Nomor 31/Pdt.G/1995/Pn.Jr oleh Handoko dan Aria Dharma dan penetapan Ketua PN Jember untuk melakukan eksekusi terhadap

tanah dan bangunan milik Intan (istri Suherman) untuk menjamin gugatan Handoko dan Aria Dharma merupakan permasalahan intern antara para pihak yang bersengketa sehingga tidak relevan dan tidak layak membawa kerugian kepada Bank sebagai pihak ketiga di luar perkara atau permasalahan yang mempunyai kepentingan atas tanah dan bangunan tersebut.

BRI kemudian mengajukan gugat perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) di Pengadilan Negeri Jember dengan Nomor 133/Pdt.Plw/1999/Pn.Jr atas putusan Nomor 31/Pdt.G/1995/Pn.Jr dan Nomor 25/Pdt.Ex/1999/Pn.Jr

2.2. Dasar Hukum

Pasal-pasal yang digunakan sebagai dasar hukum dalam pembahasan skripsi ini adalah :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terutama pasal :

a. Pasal 1313 KUHPer tentang perjanjian yang berbunyi :

“suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu lain atau lebih”.

b. Pasal 1320 KUHPer tentang sahnya perjanjian yang berbunyi :

untuk sahnya perjanjian-perjanjian diperlukan empat syarat :

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

2. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

a. Pasal 1 angka 2 tentang pengertian bank:

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan / atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

b. Pasal 1 angka 11 tentang pengertian kredit:

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

c. pasal 8 tentang analisa bank dalam memberikan kredit :

- (1) dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.
- (2) Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

a. pasal 1 angka 1 tentang pengertian Hak Tanggungan :

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

b. Pasal 4 ayat (1) :

Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan.

c. Pasal 4 ayat (2) :

Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

d. Pasal 10 ayat (1) :

Digital Repository Universitas Jember

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.

4. Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 1961 Tentang Pembebanan Dan Pendaftaran Hypotheek Dan Credietverband.

a. Pasal 1 :

Tanah-tanah hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha, yang telah dibukukan dalam daftar buku tanah menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1960 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara 1961 No. 28), dapat dibebani dengan hypotheek maupun credietverband.

b. Pasal 3 ayat (1) :

Akta pembebanan hypotheek dan credietverband ddibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah, yang dimaksudkan dalam Peraturan Menteri Agraria No. 10 tahun 1961, yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang bersangkutan.

5. Peraturan Credietverband (S.1908 No.542 jo S.1937 No.190) :

a. Pasal 1 :

Credietverband adalah hak kebendaan atas benda-benda bergerak, yang memberi wewenang kepada yang berhak untuk mengambil penggantian dari benda-benda itu untuk pelunasan bagi pihutangnya.

b. Pasal 9 :

Credietverband hanya dapat diberikan dengan jaminan benda-benda yang sudah ada. Credietverband atas benda-benda yang akan ada adalah batal.

6. Herziene Indonesische Reglement (HIR) atau Reglemen Indonesia yang Dibaharui (RIB).

a. Pasal 195 ayat (1) Tentang Pelaksanaan Putusan atau Eksekusi :

Hal menjalankan keputusan pengadilan negeri, dalam perkara yang pada tingkat pertama diperiksa oleh pengadilan negeri, adalah atas perintah dan dengan pimpinan ketua pengadilan negeri yang pada tingkat pertama memeriksa perkara itu, menurut cara yang diatur dalam pasal-pasal berikut ini.

b. Pasal 195 ayat (6) Tentang Perlawanan Pihak Ketiga :

Perlawanan terhadap keputusan, juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita miliknya, dihadapkan serta serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terjadi penjalanan keputusan itu.

c. Pasal 200 ayat (1) Tentang Penjualan Lelang :

Penjualan barang yang disita dilakukandengan perantaraan kantor lelang, atau menurut keadaan, menurut pertimbangan ketua, oleh orang yang melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat dipercaya yang ditunjuk oleh ketua, yang tinggal di tempat penjualan itu dilakukan atau di dekat tempat itu.

d. Pasal 227 ayat (1) Tentang Sita Jaminan :

Jika ada sangka yang beralasan, bahwa orang yang berhutang sebelum dijatuhkan keputusan kepadanya, atau sedang keputusan yang dijatuhkan kepadanya, belum dapat dijalankan, berusaha akan menggelapkan atau mengangkut barangnya, baik yang tidak tetap, baik yang tetap, dengan maksud untuk menjatuhkan barang itu dari penagih hutang maka Ketua, atas surat permintaan yang dimasukkan untuk itu, oleh orang berkepentingan, dapat memberi perintah supaya barang itu dan kepadanya hendaklah diberitahukan, bahwa ia akan menghadap persidangan pertama yang akan datang dari Pengadilan Negeri untuk memajukan gugatannya dan meneguhkannya.

7. Peraturan Lelang Nomor 189 Tahun 1908.

Pasal 1 :

Untuk melaksanakan peraturan ini dan peraturan pelaksanaan yang ditetapkan lebih jauh berdasarkan peraturan ini yang dimaksud dengan "penjualan di muka umum" ialah pelelangan dan penjualan barang, yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang semakin meningkat, dengan persetujuan harga yang

makin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau di mana 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.

2.3. Landasan Teori

2.3.1. Pengertian Bank

Menurut Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan diatur pengertian tentang bank yaitu, “badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali dalam bentuk kredit atau dalam bentuk lainnya guna meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Pengertian di atas menunjukkan usaha bank lebih terarah tidak semata-mata memutar uang untuk mencari keuntungan perusahaan tetapi undang-undang menghendaki agar taraf hidup rakyat banyak ditingkatkan. Hal ini merupakan salah satu tanggung jawab bank dalam rangka mewujudkan cita-cita negara kita untuk mencapai masyarakat adil dan makmur. Oleh karena itu dalam kehidupan sehari-hari bank tidak boleh terlepas dari kegiatan pembangunan. Setiap kegiatan bank harus berhasil bagi kepentingan masyarakat.

Sebagai salah satu lembaga keuangan yang paling penting perannya dalam masyarakat, Bank dalam menjalankan perannya bertindak sebagai salah satu lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa-jasa keuangan lainnya. Adapun pemberian kredit itu dilakukan baik dengan modal sendiri atau dengan dana-dana yang dipercayakan oleh pihak ketiga maupun dengan jalan mengedarkan alat-alat pembayaran baru berupa uang giral. Pengertian tersebut di atas dapat diartikan bahwa bank menjalankan perniagaan dana (uang). Jadi tegasnya bank sangat erat kaitannya dengan kegiatan peredaran uang dalam rangka melancarkan seluruh aktifitas seluruh keuangan masyarakat. Oleh karena itu bank berfungsi :

1. pedagang dana (money lender), yaitu tempat yang dapat menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat secara efektif dan efisien. Bank menjadi tempat

untuk penitipan dan penyimpanan uang maka kepada penitip dan penyimpan diberikan selembar kertas sebagai tanda bukti. Sedangkan dalam fungsinya sebagai penyalur dana, maka bank memberikan kredit atau membelikannya kedalam bentuk surat-surat berharga.

2. lembaga yang melancarkan transaksi keuangan dan pembayaran uang. Bank bertindak sebagai penghubung antara nasabah yang satu dengan yang lainnya jika keduanya melakukan transaksi. Kedua orang tersebut tidak secara langsung melakukan pembayaran tetapi cukup memerintahkan pada Bank untuk menyelesaikannya.

Melihat praktek operasional perbankan yang ada maka dapat dibedakan jenis-jenis bank. Jenis bank secara teoritis ditentukan dari segi fungsinya, kepemilikannya dan segi penciptaan uang giral.

Segi fungsinya serta tujuan usahanya, dikenal ada empat bentuk bank yaitu :

1. bank sentral adalah bank yang dapat bertindak sebagai bank yang mendorong dan mengarahkan semua jenis bank yang ada.
2. bank umum yaitu bank baik milik negara, swasta maupun koperasi, yang dalam pengumpulan dananya terutama menerima simpanan dalam bentuk giro, deposito serta tabungan dan dalam usahanya terutama memberikan kredit jangka pendek. Dikatakan sebagai bank umum karena bank tersebut mendapatkan keuntungan dari selisih bunga yang diterima dari peminjam dengan yang dibayarkan oleh bank kepada orang yang mempunyai deposito (disebut spread).
3. bank tabungan yaitu bank baik milik negara, swasta maupun koperasi, yang dalam pengumpulan dananya terutama menerima simpanan dalam bentuk tabungan sedangkan usahanya terutama membungakan dananya dalam surat berharga.
4. bank pembangunan, yaitu bank baik milik negara, swasta maupun koperasi, baik pusat maupun daerah, yang dalam pengumpulan dananya terutama menerima simpanan dalam deposito dan atau mengeluarkan surat berharga jangka menengah dan jangka panjang sedangkan usahanya terutama memberikan kredit jangka

menengah dan jangka panjang di bidang pembangunan. (Muhamad Jumhana, 1996:69).

Segi kepemilikannya terdapat empat jenis, yaitu :

1. bank milik negara;
2. bank milik pemerintah daerah;
3. bank milik swasta baik swasta nasional maupun asing;
4. bank milik koperasi.

Sedangkan dari segi penciptaan uang giral ada dua jenis yaitu ;

1. bank primer, yaitu bank yang dapat menciptakan uang melalui simpanan masyarakat yang ada padanya yaitu simpanan likuid dalam bentuk giro. Yang dapat bertindak sebagai bank primer ini adalah bank umum.
2. bank sekunder, yaitu bank-bank yang tidak bisa menciptakan uang melalui simpanan masyarakat yang ada padanya, bank ini hanya bertugas sebagai perantara dalam menyalurkan kredit. Umumnya bank yang bergerak pada bank sekunder adalah bank tabungan, bank pembangunan, bank hipotik, yang sekarang ada di Indonesia adalah Bank Perkreditan Rakyat, semua bank tersebut tidak boleh menciptakan uang giral (Muhammad Jumhana, 1996:70).

2.3.2. Pengertian Perjanjian

Pasal 1313 KUH Perdata mengatur tentang perjanjian, yaitu suatu perjanjian adalah "suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".

Hubungan antara dua orang tersebut adalah suatu hubungan hukum dimana hak dan kewajiban diantara para pihak tersebut dijamin oleh hukum. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Bentuknya itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis (Hasanuddin Rahman, 1998:135).

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

dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis (R. Subekti, 1991:1).

Pasal 1320 KUHPer menyatakan untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Kesepakatan yang terjadi antara kedua belah pihak tentang hal-hal pokok yang dimaksudkan dalam perjanjian yang bersangkutan menimbulkan perjanjian atau mengikat sebagai perjanjian bagi para pihak yang membuatnya.

2. cakap untuk membuat suatu perjanjian;

orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum.

3. mengenai suatu hal tertentu;

sebagai syarat ketiga disebutkan suatu perjanjian harus mengenai hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan adalah mengenai hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Barang itu sudah ada atau sudah berada ditangannya si berhutang pada waktu perjanjian dibuat, tidak diharuskan oleh undang-undang.

4. suatu sebab yang halal.

sebab yang halal ini dimaksudkan tiada lain adalah isi perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyek yang mengadakan perjanjian sedangkan dua syarat yang terakhir merupakan syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu (R. Subekti, 1991:17-19).

2.3.3. Pengertian Kredit

Pasal 1 angka 11 UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan mengartikan kredit sebagai berikut :

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

Kredit berasal dari bahasa Romawi "credere" yang berarti kepercayaan. Dasar dari kredit adalah kepercayaan. Pihak yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan, baik menyangkut jangka waktunya, maupun prestasi, dan kontra prestasinya. Kondisi dasar seperti ini diperlukan oleh bank, karena dana yang ada di bank sebagian besar milik pihak ketiga, untuk itu diperlukan kebijaksanaan oleh bank dalam penggunaan dana tersebut termasuk di dalamnya untuk menentukan pemberian kredit.

Intisari dari kredit adalah unsur kepercayaan, unsur yang lainnya adalah mempunyai sifat atau pertimbangan saling tolong-menolong. Selain itu dilihat dari pihak kreditur unsur yang penting dari kegiatan kredit adalah mengambil keuntungan dari modalnya dengan mengharapkan kontraprestasi sedangkan bagi debitur adalah bantuan dari kreditur untuk menutupi kebutuhannya berupa prestasi dan diberikan oleh kreditur. Hanya saja antara prestasi dengan kontraprestasi tersebut ada suatu waktu yang memisahkannya sehingga ada tenggang waktu tertentu. Kondisi ini mengakibatkan adanya risiko berupa ketidakpastian dan karenanya diperlukan suatu jaminan dalam pemberian kredit tersebut (Muhammad Jumhana, 1996:229-231).

Menurut Thomas Suyatno unsur-unsur yang terdapat dalam kredit adalah :

1. kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi diberikan baik dalam bentuk uang, barang atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
2. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.

- Digital Repository Universitas Jember
3. Degree of risk yaitu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima di kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat risikonya karena jauh-jauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu maka masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur resiko. Dengan adanya unsur resiko inilah maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.
 4. Prestasi atau obyek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang tetapi juga dapat berbentuk barang dan jasa. Namun karena kehidupan ekonomi modern sekarang didasarkan kepada uang maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering dijumpai dalam praktek perkreditan (dalam Muhammad Jumhana, 1996:232-233).

Kredit yang diberikan kepada nasabah dalam praktek perbankan dapat dilihat dari beberapa segi, yaitu:

1. jangka waktunya.

Dari segi jangka waktunya terdapat tiga macam kredit yaitu kredit jangka pendek, kredit jangka menengah dan kredit jangka panjang.

- a. kredit jangka pendek adalah kredit yang berjangka waktu paling lama satu tahun.
- b. kredit jangka menengah adalah kredit yang berjangka waktu antara satu tahun sampai dengan tiga tahun.
- c. kredit jangka panjang adalah kredit yang jangka waktunya lebih dari tiga tahun.

2. menurut kegunaannya.

Ditinjau dari segi kegunaannya maka kredit dapat digolongkan menjadi tiga macam, masing-masing yaitu kredit investasi, kredit modal kerja dan kredit profesi.

- a. Kredit investasi artinya adalah penanaman modal. Dengan demikian kredit investasi ialah kredit yang diberikan kepada nasabah untuk keperluan penanaman modal yang bersifat ekspansi, modernisasi maupun rehabilitasi

perusahaannya. Misalnya kredit yang diberikan kepada perusahaan angkutan dimana kredit ini untuk keperluan membeli tambahan sejumlah kendaraan.

- b. Kredit modal kerja adalah kredit yang diberikan untuk kepentingan kelancaran modal kerja nasabah. Jadi kredit ini sasarannya untuk membiayai operasi usaha nasabah. Kredit bank dipergunakan untuk membeli bahan dasar, alat-alat bantu, maupun membayar biaya lainnya.
- c. Kredit profesi diberikan kepada nasabah semata-mata untuk kepentingan profesinya. Misalnya kredit yang diberikan kepada seorang dokter gigi untuk membeli seperangkat peralatan medis. Meskipun namanya kredit profesi namun sebenarnya kredit tersebut tidak berbeda dengan kredit investasi, yang berbeda hanya terletak pada kedudukan (status) nasabah.

3. menurut pemakaiannya.

Menurut pemakaiannya kredit dapat digolongkan menjadi dua golongan, yaitu kredit konsumtif dan kredit produktif.

- a. kredit konsumtif adalah kredit yang diberikan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari. Contohnya kredit yang diberikan untuk membeli alat-alat rumah tangga seperti meja-kursi, televisi, mobil. Semua barang-barang yang dibiayai bank itu tujuannya untuk dipakai sampai habis oleh nasabah.
- b. kredit produktif berbeda dengan konsumtif, pada kredit produktif ini pembiayaan bank ditujukan untuk keperluan usaha nasabah agar produktivitas akan bertambah meningkat. Bentuk kredit produktif dapat berupa kredit investasi maupun kredit modal kerja karena kedua kredit tersebut diberikan nasabah untuk meningkatkan produktivitas usahanya.

4. menurut sektor yang dibiayai.

Masih ada beberapa macam kredit yang diberikan kepada nasabah dipandang dari sektor yang dibiayai bank yaitu : kredit perdagangan, kredit pemborongan, kredit pertanian, kredit peternakan, kredit perhotelan, kredit percetakan, kredit pengangkutan, kredit perindustrian (Gatot Supramono, 1996:46-47).

2.3.3.1 Pengertian Perjanjian Kredit

Suatu pelepasan kredit oleh bank kepada nasabahnya selalu di mulai dengan permohonan kredit oleh nasabah yang bersangkutan. Apabila bank menganggap permohonan tersebut layak untuk diberikan, maka untuk dapat terlaksana pelepasan kredit tersebut, harus didahulukan dalam bentuk perjanjian kredit atau pengakuan hutang (Hasanuddin Rahman,1998:138).

Perjanjian kredit menurut Hukum Perdata Indonesia adalah salah satu dari bentuk perjanjian pinjam-meminjam. Dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu pada hakekatnya adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam pasal 1754 sampai 1769 KUHPerdata. Dengan demikian pembuatan suatu perjanjian kredit dapat mendasarkan kepada ketentuan-ketentuan yang ada pada KUH Perdata tetapi dapat pula berdasarkan kesepakatan diantara para pihak, artinya dalam hal-hal ketentuan yang memaksa maka harus sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam KUHPerdata tersebut, sedangkan dalam hal ketentuan yang tidak memaksa diserahkan kepada para pihak (Muhammad Jumhana,1996:240).

Peminjam diminta memberikan *representations*, *warranties* dan *covenants*. Sedangkan yang dimaksud dengan *representations* adalah keterangan-keterangan, yang diberikan oleh debitur guna pemrosesan pemberian kredit. Adapun *warranties* adalah suatu janji, misalnya janji bahwa si debitur akan melindungi kekayaan perusahaannya atau aset yang telah dijadikan jaminan untuk mendapatkan kredit tersebut. Sedangkan *covenant* biasanya adalah janji untuk tidak melakukan sesuatu, seperti misalnya janji bahwa si debitur tidak akan mengadakan merger dengan perusahaan lain atau menjual atau memindahtangankan seluruh atau sebagian besar asetnya tanpa seizin bank (kreditur). Kesemua materi dalam perjanjian kredit itu haruslah lahir dari kesepakatan (Muhammad Jumhana,1996:242).

Perjanjian kredit ini perlu mendapat perhatian yang khusus baik oleh Bank sebagai kredit maupun oleh nasabah sebagai debitur karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan maupun pelaksanaan kredit itu sendiri.

Menurut Gatot Wardoyo perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi yaitu diantaranya :

- Digital Repository Universitas Jember
1. perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikuti misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
 2. perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara debitur dan kreditor
 3. perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit (dalam Muhammad Jumhana,1996:246).

2.3.3.2 Pengertian Jaminan Kredit

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, yaitu di antaranya bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis, memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat dan akan membawa kerugian, memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit, bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual beli saham (Muhammad Jumhana,1996:246).

Guna mengurangi risiko kerugian dalam pemberian kredit maka diperlukan jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Faktor adanya jaminan inilah yang penting harus diperhatikan oleh bank. Hal ini tercantum dalam pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang isinya :

- (1). dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.
- (2). bank umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Jaminan kredit berfungsi sebagai sumber dana kedua untuk melunasi kredit pokok dan tunggakan bunga dan digolongkan menjadi dua kelompok, yaitu jaminan kebendaan dan jaminan pihak ketiga atau *guarantee*. Jaminan kebendaan dapat berupa harta milik debitur atau milik pihak lain yang dijamin guna memperkuat nilai jaminan debitur. Sedangkan jaminan pihak ketiga terdiri dari tiga macam, yaitu jaminan perorangan (*personal guarantee*), jaminan badan usaha (*corporate guarantee*) dan jaminan bank (*bank guarantee*). Para penjamin kredit disebut penanggung atau penjamin (*guarantor, co-obligor* atau *borgtocht*). Apabila debitur tidak mampu melunasi kredit pokok atau membayar bunga, para penjamin akan melunasi utang tersebut. Dalam jaminan *personal guarantee*, yang bertindak sebagai penjamin adalah orang perorangan yang diterima oleh bank sebagai penjamin kredit. Dalam jaminan *corporate guarantee*, yang bertindak sebagai penjamin adalah badan usaha, sedangkan dalam jaminan *bank guarantee*, yang bertindak sebagai penjamin adalah bank non-kreditur (Siswanto Sutojo, 1997:243-244).

2.3.3.3 Pengertian Pembebanan Jaminan Credietverband

Credietverband adalah hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak yang memberikan wewenang kepada pemegang hak itu untuk mengambil penggantian dari benda-benda tadi guna melunasi utang yang tertunggak oleh debitur. Pada mulanya ikatan *credietverband* hanya berlaku untuk tanah adat, namun setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria obyek *credietverband* sama dengan obyek hipotik, yaitu tanah dengan status hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha. Seperti halnya hipotik, ikatan *credietverband* hanya dapat dibebankan pada benda-benda yang sudah ada (Siswanto Sutojo, 1997:246-247).

Hal ini terdapat dalam pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang tertulis sebagai berikut: "Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-Undang".

Ketentuan tentang status tanah yang dijadikan jaminan hutang dengan hak tanggungan ini juga diatur dalam pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang isinya adalah :

- (1) Hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah :
 - a. Hak Milik;
 - b. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan.
- (2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Setelah berlakunya UUPA mula-mula diadakan pembedaan hak-hak atas tanah yang dapat dibebani hipotik dan credietverband, yaitu hipotik dapat dibebani atas Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan yang berasal dari konversi hak-hak Barat yaitu konversi dari Hak Eigendom, Hak Erfpacht dan Hak Opstal sedangkan Credietverband dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan yang berasal dari hak atas tanah adat. Kemudian setelah berlakunya PMA Nomor 15 tahun 1961 tentang Pembebanan dan Pendaftaran Hipotik dan Credietverband menyatakan bahwa credietverband dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan baik yang berasal dari hak-hak Barat maupun hak-hak tanah adat (Sri Soedewi Maschjoen Sofwan, 1981:63).

Credietverband memiliki sifat umum yang mirip dengan hipotik. Sifat umum itu adalah sebagai berikut :

1. merupakan hak kebendaan. Pasal 1 Peraturan Credietverband mengatakan bahwa credietverband adalah hak kebendaan atas benda yang ditujukan untuk memenuhi pelunasan suatu perikatan. Pasal ini diambil dari Pasal 1162 KUHPerdara.
2. credietverband adalah hak yang menurut sifatnya tidak dapat dibagi-bagi dan terpasang atas seluruh benda dan bagian-bagiannya (Pasal 2 ayat (1) Peraturan Credietverband).
3. credietverband adalah perjanjian accesoir, artinya credietverband ini bukan merupakan hak yang berdiri sendiri akan tetapi adanya bergantung pada perjanjian pokok.

- Digital Repository Universitas Jember
4. merupakan hak didahulukan.
 5. hanya dapat dibebani atau benda milik pihak lain.
 6. mudah dieksekusi.
 7. objeknya ialah tanah milik adat, bangunan serta tanaman yang ada di atasnya.
 8. credietverband berisi hak untuk mengambil pelunasan hutang dari nilai benda jaminan dan tidak berhak untuk menguasainya.
 9. mengandung asas terbuka dan asas spesialitet (Mariam Darus Badruzaman, 1991:5-6).

Hapusnya credietverband :

1. karena hapusnya perikatan pokok sesuai dengan pasal 1381 KUH Perdata ;
2. karena kreditur melepaskan diri dari ikatan tersebut ;
3. karena benda-benda yang dijadikan jaminan dialihkn kepada pihak lain dan dipindahkan dari tanah di atas benda man benda itu terletak ;
4. karena dilelang atas permintaan pemegang credietverband.

Selain itu pula setelah berlakunya UUPA, hal yang menyebabkan hapusnya credietverband juga karena tanah yang dibebani credietverband itu dicabut untuk kepentingan umum atau dibebaskan dari pemilik (pemberi) credietverband (Muhammad Jumhana,1996:253-255).

Syarat untuk hapusnya credietverband dapat dibandingkan dengan cara hapusnya Hak Tanggungan yang terdapat dalam pasal 18 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan karena hal-hal sebagai berikut :

- a. hapusnya hutang yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan;
- b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri ;
- d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

2.3.3.4 Pengertian Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, yaitu :

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang

Digital Repository Universitas Jember

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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Hak tanggungan ialah jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Artinya, bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku (Hasanuddin Rahman, 1998:195).

Seperti halnya hipotik atau *credietverband*, Hak Tanggungan pun merupakan perjanjian *accessoir* yang tentunya sebelum pembebanan atas suatu obyek atau jaminan, sebelumnya didahului dengan adanya Perjanjian Hutang Piutang atau Pengakuan Hutang. Bahkan dalam perjanjian hutang piutang tersebut telah disebutkan adanya janji untuk memberikan Hak Tanggungan oleh debitur atau pemilik jaminan, sebagaimana juga disebutkan dalam pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian yang menimbulkan hutang tersebut.

2.3.4 Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)

Kepentingan Penggugat dijamin oleh undang-undang, yaitu dengan jalan penyitaan. Penyitaan merupakan tindakan persiapan untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan perdata. Benda-benda yang disita untuk kepentingan penggugat tersebut tidak boleh dialihkan atau dijual. Sita jaminan ini tidak meliputi seluruh harta kekayaan debitur tetapi hanya beberapa barang tertentu saja. Hal ini

dilakukan untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan perdata. Penyitaan dilakukan oleh panitera Pengadilan Negeri dan membuat berita acaranya dan memberitahukan kepada tersita mengenai penyitaan itu.

Permohonan sita conservatoir diajukan kepada hakim yang memeriksa perkara yang bersangkutan dan hakim yang memeriksa perkara itu yang memrintahkan dengan surat penetapan. Pengajuan sita jaminan haruslah ada dugaan yang beralasan bahwa seorang yang berhutang selama belum dijatuhkan putusan oleh hakim atau selama putusan belum dijalankan mencari jalan untuk menggelapkan atau melarikan barangnya (Sudikno Mertokusumo, 1998:68-71).

Perihal sita conservatoir atau sita jaminan diatur dalam pasal 227 ayat (1) HIR yang berbunyi :

- (1). Jika ada sangka yang beralasan, bahwa orang yang berhutang sebelum dijatuhkan keputusan kepadanya, atau sedang keputusan yang dijatuhkan kepadanya, belum dapat dijalankan, berusaha akan menggelapkan atau mengangkut barangnya, baik yang tidak tetap, baik yang tetap, dengan maksud untuk menjatuhkan barang itu dari penagih hutang maka Ketua, atas surat permintaan yang dimasukkan untuk itu, oleh orang yang berkepentingan, dapat memberi perintah supaya barang itu disita akan menjaga hak orang yang meminta itu dan kepadanya hendaklah diberitahukan, bahwa ia akan menghadap persidangan pertama yang akan datang dari Pengadilan Negeri untuk memajukan gugatannya dan meneguhkannya.

2.3.5 Pengertian Eksekusi Lelang

Eksekusi dalam bahasa Indonesia disebutkan “pelaksanaan putusan”. Eksekusi sebagai tindakan hukum dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara yang juga merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Jadi eksekusi itu adalah tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata juga eksekusi ini dapat pula diartikan “menjalankan putusan” pengadilan yang melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankannya secara sukarela, eksekusi dapat dilakukan apabila telah

Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara, merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Oleh karena itu eksekusi tiada lain daripada tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata. Eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisah dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR atau RBG. Bagi setiap orang yang ingin mengetahui pedoman aturan eksekusi, harus merujuk ke dalam aturan perundang-undangan yang diatur dalam HIR atau RBG (M.Yahya Harahap, 1995:1).

Prinsipnya, hanya putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*) yang dapat dijalankan. Pada dasarnya putusan yang dapat dieksekusi ialah putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap karena dalam putusan yang telah berkekuatan hukum yang tetap telah terkandung wujud hubungan hukum yang tetap dan pasti antara pihak yang berperkara maka hubungan hukum tersebut mesti ditaati dan mesti dipenuhi oleh pihak yang dihukum (pihak tergugat). Cara menaati dan memenuhi hubungan hukum yang ditetapkan dalam amar putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dapat dilakukan atau dijalankan secara sukarela oleh pihak tergugat apabila enggan menjalankan putusan secara sukarela maka hubungan hukum yang ditetapkan dalam putusan harus dilaksanakan dengan paksa dengan jalan bantuan kekuatan umum.

Disimpulkan bahwa eksekusi merupakan tindakan paksa yang dilakukan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Pada prinsipnya, selama putusan belum memperoleh kekuatan hukum tetap, putusan belum dapat dijalankan. Dengan kata lain, selama putusan belum memperoleh kekuatan hukum yang tetap, upaya dan tindakan eksekusi belum berfungsi. Eksekusi baru berfungsi sebagai tindakan hukum yang sah dan memaksa, terhitung :

1. sejak tanggal putusan memperoleh kekuatan hukum yang tetap;

2. pihak tergugat (yang kalah) tidak mau menaati dan memenuhi putusan secara sukarela.

Ditinjau dari segi yuridis, asas ini mengandung makna bahwa eksekusi menurut hukum acara perdata adalah menjalankan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Cara menjalankan pelaksanaannya secara paksa dengan bantuan kekuatan umum, apabila pihak tergugat (pihak yang kalah) tidak memenuhi putusan secara sukarela. Cara melaksanakan putusan (eksekusi) diatur dalam pasal 195 HIR atau pasal 206 RBG serta pasal-pasal berikutnya (M. Yahya Harahap,1995:6).

Adapun sumber pengkajian tentang eksekusi lelang diambil dari pasal 200 ayat (1) HIR dan Peraturan Lelang Nomor 189 Tahun 1908. Pengertian lelang terdapat dalam pasal 1 Peraturan Lelang Nomor 189 Tahun 1908 yang isinya adalah :

Untuk melaksanakan peraturan ini dan peraturan pelaksanaan yang ditetapkan lebih jauh berdasarkan peraturan ini yang dimaksud dengan "penjualan di muka umum" ialah pelelangan dan penjualan barang, yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau di mana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.

Pengertian tentang lelang juga diatur dalam Pasal 200 ayat (1) HIR yang menyatakan :

Penjualan barang yang disita dilakukan dengan perantaraan kantor lelang, atau menurut keadaan, menurut pertimbangan ketua, oleh orang yang melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat dipercaya yang ditunjuk oleh ketua, yang tinggal di tempat penjualan itu dilakukan atau di dekat tempat itu.

Jika pasal 200 ayat (1) dikaitkan dengan pasal 1 Peraturan Lelang Nomor 189 Tahun 1908 akan ditemukan pengertian yang sebenarnya arti penjualan lelang, yaitu :

1. Penjualan harta kekayaan tergugat yang telah disita eksekusi dilakukan di muka umum;
2. Penjualan di muka umum hanya boleh dilakukan di depan juru lelang;
3. Cara penjualannya dengan penawaran harga yang semakin meningkat atau makin menurun melalui penawaran secara tertulis (M.Yahya Harahap,1995:103)

Pengertian kedua pasal yang mengatur tentang jelang tersebut mengharuskan adanya satu syarat, yaitu adanya suatu penyitaan yang dapat berbentuk sita jaminan atau sita eksekusi.

2.3.6 Perlawanan Pihak Ketiga

Suatu putusan itu mengikat para pihak yang berperkara dan tidak mengikat pihak ketiga (pasal 1917 KUHPer). Akan tetapi apabila pihak ketiga hak-haknya dirugikan oleh suatu putusan maka ia dapat mengajukan perlawanan terhadap putusan itu (pasal 378 Rv). Perlawanan ini diajukan kepada hakim yang menjatuhkan putusan yang dilawan itu dengan menggugat para pihak yang bersangkutan dengan cara biasa (pasal 379 Rv). Pihak ketiga yang hendak mengajukan perlawanan terhadap suatu putusan tidak cukup hanya mempunyai kepentingan saja, tetapi harus nyata-nyata telah dirugikan haknya.

Memperhatikan pasal 195 ayat 6 HIR, terkandung dua jenis perlawanan terhadap putusan atau penetapan pengadilan. Hal ini dapat ditarik dari bunyi kalimat: "jika pelaksanaan putusan itu dilawan, juga perlawanan itu dilakukan oleh orang lain yang mengakui barang barang yang disita itu miliknya". Bunyi kalimat tersebut, yaitu pasal 195 ayat 6 HIR mengenal dua jenis perlawanan terhadap putusan atau penetapan yakni perlawanan yang dilakukan oleh pihak yang langsung terlibat dalam proses putusan atau penetapan. Jenis perlawanan yang seperti ini disebut dalam praktek "partai verzet". Terjemahan dalam bahasa Indonesia artinya "perlawanan oleh pihak" (Sudikno Mertokusumo, 1993:207).

Jenis yang kedua adalah perlawanan yang diajukan oleh "pihak ketiga" oleh orang yang tidak terlibat langsung dalam putusan atau penetapan yang dilawan. Pasal 195 ayat 6 HIR menyebut "perlawanan yang dilakukan oleh orang lain". Pada praktek peradilan, perlawanan jenis ini lazim disebut "perlawanan pihak ketiga" atau "derden verzet".

Begitu juga pasal 378 Rv, hanya memperkenalkan perlawanan pihak ketiga (derden verzet). Walaupun Rv tidak menyinggung partai verzet, hal itu tidak

Digital Repository Universitas Jember

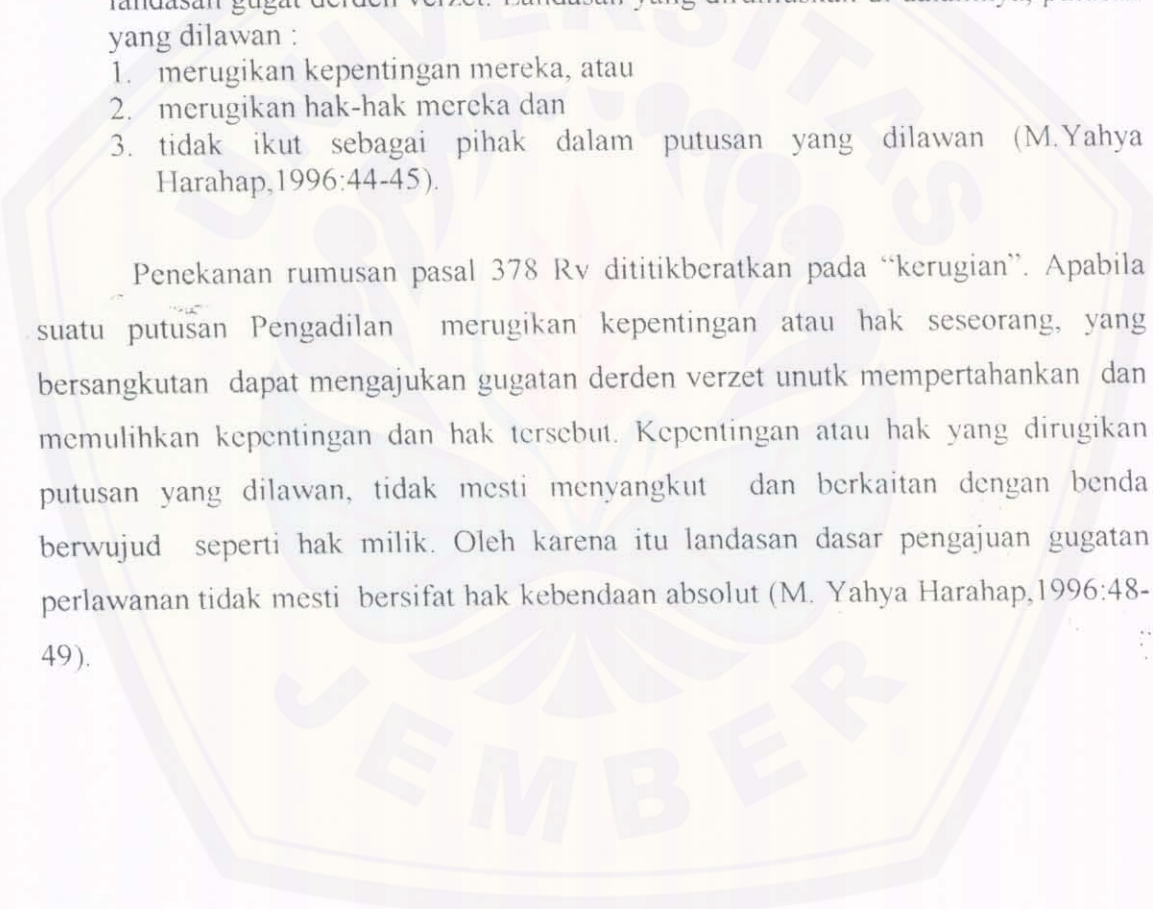
mengurangi eksistensinya sebagai salah satu jenis perlawanan terhadap putusan atau penetapan. Pengakuan eksistensinya oleh HIR sudah cukup menjadi landasan keabsahannya (M.Yahya Harahap,1996:35-36).

Lebih lanjut dijelaskan sampai di mana bobot kualitas hak yang dapat dipergunakan sebagai landasan mengajukan gugat perlawanan, perlu diteliti bagaimana perumusannya dalam perundang-undangan. Dari segi pendekatan tersebut, nampak ada perbedaan antara ketentuan pasal 195 (6) HIR dengan apa yang terdapat pada pasal 378 Rv.

Pasal 195 ayat (6) HIR secara tegas menentukan bobot kualitas hak yang dibenarkan menjadi landasan dasar gugat perlawanan adalah "hak milik". Hal ini dapat dibaca dalam kalimat : "juga orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita sebagai miliknya...". Pengertian milik menurut hukum kebendaan bersifat "hak absolut". Jika rumusan hak milik yang disebut dalam pasal 195 ayat (6) HIR dihubungkan dengan paham kebendaan yang dianut KUHPerdara, hanya hak absolut yang boleh dijadikan landasan gugat perlawanan. Sedangkan pasal 378 Rv tidak menyebut "hak milik" sebagai landasan gugat derden verzet. Landasan yang dirumuskan di dalamnya, putusan yang dilawan :

1. merugikan kepentingan mereka, atau
2. merugikan hak-hak mereka dan
3. tidak ikut sebagai pihak dalam putusan yang dilawan (M.Yahya Harahap,1996:44-45).

Penekanan rumusan pasal 378 Rv dititikberatkan pada "kerugian". Apabila suatu putusan Pengadilan merugikan kepentingan atau hak seseorang, yang bersangkutan dapat mengajukan gugatan derden verzet untuk mempertahankan dan memulihkan kepentingan dan hak tersebut. Kepentingan atau hak yang dirugikan putusan yang dilawan, tidak mesti menyangkut dan berkaitan dengan benda berwujud seperti hak milik. Oleh karena itu landasan dasar pengajuan gugatan perlawanan tidak mesti bersifat hak kebendaan absolut (M. Yahya Harahap,1996:48-49).



3.1 Keabsahan pembebanan credietverband dan akibat hukumnya

Credietverband adalah perjanjian yang sifatnya accesoir atau tambahan dari perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit. Untuk mengetahui tentang sah atau tidaknya pembebanan jaminan credietverband sebaiknya melihat kembali bagian fakta yang ada sebagai awal dari terjadinya pembebanan credietverband, yaitu bahwa dalam kasus tersebut BRI sebagai pelawan terhadap putusan Pengadilan Nomor 31/Pdt.G/1995/Pn.Jr tertanggal 29 Agustus 1995 dan penetapan eksekusi lelang Nomor 25/Pdt.Ex/1999 tanggal 02 Oktober 1999 atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 168 yang terletak di Desa Klompangan, Kecamatan Jenggawah, Kabupaten Jember atas nama Intan. Tanah dan bangunan tersebut sebenarnya telah dijadikan sebagai jaminan kredit secara credietverband untuk mendapatkan fasilitas kredit BRI Jember. Pembebanan credietverband tersebut sudah dilakukan sebelum adanya sengketa antara pihak-pihak di luar BRI yang pada akhirnya menyebabkan dikeluarkannya putusan Pengadilan yang telah disebutkan di atas (wawancara dengan Bapak Elis Budiarto, S.H tanggal 11 Agustus 2000).

Agar dapat mengetahui apakah pembebanan credietverband yang dilakukan sudah memenuhi ketentuan peraturan yang ada maka dalam pembahasan ini akan mengkaji dari peraturan-peraturan tentang credietverband, antara lain :

1. Peraturan Credietverband (S.1908 No. 542 jo S.1937 No.190)

a. Pasal 1 Peraturan Credietverband berbunyi sebagai berikut :

“Hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, yang memberi wewenang kepada yang berhak untuk mengambil penggantian dari benda-benda itu untuk pelunasan bagi piutangnya”.

Berdasarkan fakta yang ada dalam perjanjian kredit yang telah dilakukan maka pembebanan credietverband tersebut telah memenuhi ketentuan yang ada, yaitu obyek yang dijadikan sebagai jaminan kreditnya (pembebanan credietverband) adalah benda tidak bergerak berupa tanah dan bangunan.

- b. Pembebanan credietverband tersebut di atas juga didasarkan pada pasal 9 Peraturan tentang Credietverband, yaitu yang menyatakan bahwa :
“credietverband hanya dapat diberikan dengan jaminan benda-benda yang sudah ada, credietverband yang dilakukan terhadap benda-benda yang akan ada adalah batal”.

Obyek credietverband tersebut adalah tanah yang telah ada dan telah mempunyai surat tanda bukti hak, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 168, Desa Klompangan.

2. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

- a. Jika keabsahan pembebanan credietverband itu ditinjau dari Undang-Undang Pokok Agraria maka hal tersebut ada dalam inti pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) maka obyek perjanjian kredit (sebagai perjanjian pokok) telah memenuhi unsur yang terkandung dalam pasal tersebut, yaitu tentang kepastian hukum yang diberikan oleh Pemerintah dalam hal pendaftaran tanah yang meliputi pengukuran, pendaftaran dan pemberian surat tanda bukti kepemilikan hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal ini dapat dilihat dari obyek credietverband, yaitu sebidang tanah dengan hak milik yang melekat pada tanah itu dan tentunya tanah tersebut dapat dijadikan sebagai jaminan kredit dalam perolehan fasilitas kredit yang dilakukan dengan cara credietverband.
- b. Pembebanan credietverband tersebut menggunakan benda jaminan berupa benda tidak bergerak, yaitu tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik maka jika hal ini dikaitkan dengan pasal 23 UUPA yang intinya bahwa peralihan, hapus dan pembebanannya harus didaftarkan menurut ketentuan yang ada dalam pasal 19 UUPA. Hal ini dapat dibuktikan dengan adanya Sertifikat Hak Milik Nomor 168 Desa Klompangan, Kecamatan Jenggawah, Kabupaten Jember tanggal 11 Januari 1988 yang dijadikan sebagai jaminan kredit.

3. Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa :

Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perjanjian kredit yang dilakukan oleh BRI dan nasabahnya tersebut sudah mengacu pada pasal 44 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut karena menggunakan tanah sebagai jaminan hutang dalam perjanjian kreditnya dan telah didaftarkan sebagai jaminan hutang dengan sertifikat creditverband nomor 41/1993 tanggal 30 Juni 1993.

4. Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 1961 Tentang Pembebanan dan Pendaftaran Hypotheek serta Credietverband

a. Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 1961 menentukan bahwa:

tanah-tanah hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha, yang telah dibukukan dalam daftar buku tanah menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dapat dibebani dengan hipotik dan credietverband.

Pasal ini dapat dibandingkan dengan Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa :

(1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan.

(2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1). Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Pembebanan credietverband yang dilakukan oleh Intan dan BRI adalah atas tanah yang berstatus hak milik, hal ini dapat dilihat pada surat bukti tanda kepemilikan hak, yaitu berupa Sertifikat Hak Milik. Berdasarkan pasal tersebut di atas maka pembebanan credietverband tersebut telah memenuhi ketentuan yang ada.

- b. Pembebanan credietverband dilakukan oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan mengenai hal ini dapat dilihat pada pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 1961 yang berbunyi :

akta pembebanan hipotik dan credietverband dibuat oleh dan di hadapan pejabat pembuat akta tanah, yang dimaksudkan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961, yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat letak tanah yang bersangkutan.

Ketentuan mengenai pembebanan benda jaminan yang berupa tanah ini juga diatur dalam pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 :

“Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Pembebanan credietverband yang menggunakan Sertifikat Hak Milik itu bersifat accesoir, artinya pembebanan tersebut bersifat tambahan dari perjanjian kredit sebagai perjanjian pokoknya yang telah dilakukan antara Intan Wardini dengan BRI. Agar dapat memperoleh kedudukan sebagai pemegang jaminan kredit yang sah maka pembebanan credietverband itu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Sertifikat Credietverband Nomor 41/1993 tertanggal 30 Juni 1993. BRI merasa aman dengan pembebanan credieverband ini karena selama dilakukan pembebanan dan pendaftaran sertifikat credietverband tidak ada pihak yang merasa keberatan dengan pembebanan tersebut yang menandakan bahwa tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan kredit itu tidak sedang dalam sengketa atau milik orang lain (lihat lampiran 2).

Untuk melakukan suatu pembebanan credietverband, diperlukan adanya perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok dan perjanjian credietverband itu sendiri sebagai perjanjian tambahannya. Tahap dalam melakukan pembebanan credietverband adalah menyusun perjanjian kredit, dilanjutkan dengan perjanjian jaminan kreditnya, yaitu pembebanan credietverband. Pembebanan tersebut dilakukan oleh dan di hadapan PPAT.

Setelah akta credietverband selesai dibuat maka langkah selanjutnya adalah mendaftarkan akta tersebut ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat bersama dengan sertifikat hak atas tanah yang telah dilakukan credietverband untuk didaftar pada buku tanah. Pendaftaran ini akan melahirkan suatu sertifikat credietverband yang dikeluarkan oleh kantor BPN setempat.

Credietverband membawa akibat hukum bagi para pihak yang melakukan pembebanan terhadap suatu tanah atau bangunan. Jika debitur tidak memenuhi kewajibannya membayar hutang dan bunga pada saat yang telah diperjanjikan, kreditur dapat melakukan parate eksekusi (menjalankan sendiri apa yang menjadi haknya tanpa perantaraan hakim atau pengadilan). Hal ini disebabkan kepala akta dan sertifikat credietverband bertuliskan "Atas Nama Negara Republik Indonesia". Oleh karena itu sertifikat credietverband yang disertai dengan salinan aktanya mempunyai kekuatan eksekutorial seperti tercantum dalam pasal 224 HIR yang isinya menyatakan : Surat asli daripada surat hipotik dan surat hutang, yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang memakai perkataan : "Atas nama Keadilan" di kepalanya, kekuatannya sama dengan surat putusan hakim dan pasal 7 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 1961 yang isinya bahwa :

Sertifikat hypotheek dan credietverband, yang disertai salinan akta yang dimaksudkan dalam ayat 1 pasal ini mempunyai fungsi sebagai grosse akta hypotheek dan credietverband serta mempunyai kekuatan eksekutorial yang dimaksudkan dalam pasal 224 Reglemen Indonesia yang dibaharui dan pasal 258 Rechtsreglement Buitengewesten serta pasal 18 dan pasal 19 Peraturan tentang Credietverband.

Selain itu, pembebanan jaminan *credietverband* seperti yang telah diuraikan dalam landasan teori membawa akibat hukum yang lain, yaitu kedudukan preferen bagi kreditur yang telah mengikat jaminan kredit dengan *credietverband*. Kreditur preferen adalah kreditur yang mempunyai hak didahulukan dalam pelunasan suatu hutang daripada kreditur-kreditur lainnya.

3.2. Keabsahan Bank Sebagai Pihak Ketiga Yang Melakukan Perlawanan Terhadap Eksekusi Lelang

Perlawanan pihak ketiga adalah upaya hukum luar biasa yang dilakukan oleh pihak atau orang yang semula bukan pihak dalam perkara yang bersangkutan tetapi karena ia mempunyai kepentingan disebabkan benda yang dipersengketakan merupakan miliknya atau ia mempunyai hak atas benda tersebut.

Dalam kasus ini BRI Jember merasa dirugikan atas putusan Ketua Pengadilan Negeri Jember tertanggal 29 Agustus 1995 Nomor 31/Pdt.G/1995/Pn.Jr dan Nomor 25/Pdt.Ex/1999 tanggal 02 Oktober 1999 atas tanah dan bangunan yang terletak di Desa Klompangan, Kecamatan Jenggawah, Kabupaten Jember dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 168. Adanya surat penetapan eksekusi tersebut BRI dirugikan karena pihaknya mempunyai kepentingan atas tanah dan bangunan yang dieksekusi. Hal ini disebabkan BRI telah mengikat jaminan kredit dengan Intan Wardini (nasabah debitur) secara *credietverband*. Apabila Intan tidak dapat melunasi hutangnya dalam jangka waktu yang telah ditentukan maka BRI selaku pemegang sertifikat *credietverband* (sekarang diganti dengan sertifikat Hak Tanggungan) mempunyai hak eksekutorial untuk menguasai atau menjual benda jaminan tersebut dengan cara melakukan pelelangan (wawancara dengan Bapak Elis Budiarto, S.H tanggal 8 Agustus 2000).

Namun ternyata benda yang dijadikan jaminan kredit oleh Intan tersebut menjadi obyek sengketa antara suami dari Intan dengan pihak lain yang berakhir di Pengadilan dengan putusan yang menetapkan bahwa obyek sengketa haruslah dikuasai oleh pihak lawan dari suami Intan. Oleh karena itu BRI mengajukan

perlawanan pihak ketiga sebab kepentingannya atas obyek sengketa antara suami Intan dengan pihak lain sudah diikat sebagai jaminan kredit secara *credietverband* dan dilakukan terlebih dahulu daripada sengketa yang terjadi antara para pihak tersebut (lihat lampiran 2).

Pasal 195 ayat (6) HIR secara tegas menentukan bahwa yang menjadi dasar dari diajukannya perlawanan pihak ketiga adalah hak milik. Hal ini dapat dibaca dalam kalimat : "jika pelaksanaan putusan itu dilawan, juga perlawanan itu dilakukan oleh orang lain yang mengakui barang yang disita itu sebagai miliknya,...". Kata 'milik' menandakan bahwa barang tersebut haruslah menjadi milik dari seseorang yang menjadi lawan dari pihak pelawan. Hal ini dapat diartikan bahwa barang tersebut sifatnya adalah hak milik dan hak milik tersebut dapat diartikan sebagai hak kebendaan yang sifatnya absolut.

Pasal 195 ayat (6) HIR tidak melarang adanya penundaan eksekusi atas alasan *derden verzet* secara kasuistis, artinya penundaan eksekusi dapat dilakukan tetapi dengan memperhatikan secara kasus per kasus. Apabila dalam suatu pemeriksaan gugatan perlawanan si pelawan mampu membuktikan bahwa benda yang dilelang adalah miliknya maka dapatlah eksekusi tersebut ditangguhkan atau ditunda. Jika perlawanan itu dilakukan hanya untuk mengulur-ulur waktu eksekusi maka perlawanan tersebut tidak dapat menangguhkan atau menunda eksekusi.

Derden verzet tidak selalu dapat dilakukan atas dasar bahwa yang dijadikan obyek perlawanan adalah hak milik. Apabila barang yang telah dijamin kepada pelawan dihubungkan dengan asas eksekusi yang melarang eksekusi dijalankan terhadap barang yang sudah dijamin (diagunkan) kepada pihak ketiga maka cukup alasan untuk membenarkan perlawanan terhadap eksekusi berdasarkan keadaan tersebut. Oleh karena itu tidak ada salahnya untuk membenarkan perlawanan terhadap eksekusi atas dasar barang yang hendak dieksekusi sedang dijamin kepada pelawan dan perlawanan tersebut mempunyai relevansi untuk menunda eksekusi (M. Yahya Harahap, 1995:290).

Digital Repository Universitas Jember

Pasal 378 K.V juga tidak menyebut hak milik sebagai landasan perlawanan pihak ketiga. Landasan yang dirumuskan dalam pasal tersebut adalah putusan yang dilawan, yaitu putusan yang merugikan kepentingan dan hak-hak pelawan dan pelawan tidak ikut sebagai pihak yang dilawan. Pasal ini menitikberatkan harus adanya kerugian atas suatu putusan pengadilan. Apabila suatu putusan pengadilan merugikan kepentingan atau hak seseorang maka orang tersebut dapat mengajukan perlawanan pihak ketiga untuk mempertahankan dan memulihkan kepentingan hak tersebut (M. Yahya Harahap, 1996:48).

Berdasarkan uraian di atas maka dapat disimpulkan bahwa BRI sebagai pelawan dalam gugat perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) terhadap putusan Ketua Pengadilan Negeri Jember Nomor 31/Pdt.G/1995/Pn.Jr dan penetapan eksekusi lelang Nomor 25/Pdt.Ex/1999 tanggal 02 Oktober 1999 terhadap tanah dan bangunan yang telah dijadikan jaminan kredit dengan Intan Wardini (nasabah debitur) sebagai pemilik obyek benda jaminan kredit tersebut dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 168, Desa Klompangan, Kecamatan Jenggawah, Kabupaten Jember adalah sah. BRI dalam hal ini telah dirugikan kepentingannya dan hal tersebut telah dipenuhi dalam salah satu unsur yang terkandung dalam pasal 378 Rv yang mensyaratkan harus adanya kepentingan pihak pelawan yang dirugikan dan pelawan tersebut tidak ikut sebagai pihak dalam putusan yang dilawan.

Keabsahan Bank selaku pihak pelawan terhadap eksekusi putusan pengadilan terhadap lelang benda jaminan juga dapat dikaji dari waktu yang mendahului keberadaan benda jaminan kredit tersebut. Artinya adalah lebih dulu mana apakah sengketa yang terjadi antara para pihak lain di luar pihak ketiga ataukah pembebanan jaminan kredit yang terjadi lebih dulu (lihat lampiran 2). Apabila barang yang hendak dieksekusi ternyata telah lebih dahulu diagunkan pada pihak ketiga maka eksekusi dapat dialihkan kepada barang yang lain. Terlepas dari kemungkinan apakah perjanjian agunan yang dipegang pihak ketiga merupakan tindakan pura-pura atau tidak jika memang terbukti agunan pihak ketiga lebih dulu dari agunan yang dipegang putusan eksekusi maka :

- Digital Repository Universitas Jember
1. Eksekusi terhadap barang agunan dinyatakan non eksekutabel atas dasar barang agunan sudah lebih dulu berada di tangan pihak ketiga.
 2. Sebagai gantinya eksekusi dapat dialihkan terhadap barang debitur yang lain.
 3. Jika sekiranya barang debitur yang lain tidak ada selain daripada barang yang dijaminan kepada pihak ketiga maka eksekusi dinyatakan non eksekutabel.

Jika pihak pemohon eksekusi tetap menghendaki eksekusi atas barang jaminan yang ada pada pihak ketiga, ia dapat mencoba melalui gugatan baru menuntut agar perjanjian agunan antara debitur dengan pihak ketiga hanya tindakan pura-pura. Apabila ia berhasil membuktikan dan pengadilan membatalkannya maka eksekusi dapat dijalankan sedangkan jika ia gagal membuktikan berarti perjanjian agunan antara debitur dengan pihak ketiga sah dan benar. Oleh karena itu permintaan eksekusi tidak dapat dijalankan terhadap benda yang dimohonkan eksekusi (M.Yahya Harahap, 1995:320).

Berdasarkan uraian di atas maka dapat diambil suatu kesimpulan bahwa suatu benda jaminan yang ternyata telah dijaminan kepada pihak ketiga dan pembebanan jaminannya terjadi lebih dulu dari sengketa antara para pihak lain di luar pihak ketiga yang mempersoalkan benda jaminan tersebut maka eksekusi akan dinyatakan tidak dapat dilaksanakan atau non eksekutabel.

3.3 Faktor Yang Menyebabkan Gugatan Perlawanan Tidak Dapat Diterima

Gugatan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim karena Hakim menggunakan salah satu Yurisprudensi MA sebagai dasar pertimbangan hukumnya. Adapun Yurisprudensi yang digunakan adalah Nomor 503K/SIP/1974 tanggal 12 April 1977. Inti sari putusan tersebut bahwa gugatan tidak dapat diterima karena subyek yang berperkara tidak lengkap, artinya ada pihak yang tidak diikutsertakan sebagai tergugat.

Hal ini harus jelas dan lengkap mengenai identitas diri Penggugat dan Tergugat dan yang harus diperhatikan adalah kelengkapan para pihak yang berperkara dan apabila ada pihak yang seharusnya disertakan untuk digugat akan

tetapi tidak digugat maka gugatan tersebut akan dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sesuai dengan pasal 8 ayat (3) Rv yang mensyaratkan kelengkapan surat gugatan, yaitu kelengkapan para penggugat atau tergugat yang seharusnya digugat dan tentang duduknya perkara. Putusan perkara Nomor 133/Pdt.Plw.1999/Pn.Jr mensyaratkan tidak diterimanya gugatan secara substansil menurut hukum acara perdata.

Mengenai kelengkapan substansil hendaknya harus jelas identitas para pihak yang berperkara baik dari penggugat atau tergugat para pihak yang berperkara dan khusus terhadap pihak yang digugat harus semuanya diikutsertakan sebagai tergugat atau turut tergugat dalam surat gugatan itu.

Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak tidak dapat diterima. Gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, artinya masih ada orang-orang atau badan hukum lain yang harus ikut digugat akan tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian juga akan dinyatakan tidak dapat diterima (Darwan Prinst,1996:30). Jika hal itu tidak jelas akan merugikan Penggugat.

HIR dan RBG hanya mengatur tentang caranya mengajukan gugatan sedangkan tentang persyaratan mengenai isi gugatan tidak ada ketentuannya. Kekurangan ini diatasi oleh adanya pasal 119 HIR/143 RBG yang memberi wewenang kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk memberi nasihat dan bantuan kepada pihak penggugat pengajuan gugatannya. Dengan demikian dapat dicegah pengajuan gugatan yang kurang jelas atau kurang lengkap (Sudikno Mertokusumo,1998:40).

Suatu gugatan haruslah mempunyai dua anasir, yaitu yang pertama ialah hal-hal kejadian yang diajukan oleh penggugat haruslah relevan dan yang kedua adalah mengenai petitum atau tuntutan yang diajukan. Anasir pertama dapat diartikan juga sebagai syarat substansil suatu gugatan, artinya adalah bahwa pihak yang akan dilawan atau tergugat haruslah mempunyai keterkaitan atau koneksitas dengan gugatan (Supomo,1969:36-37). Apabila ada pihak lain yang tidak dijadikan sebagai tergugat maka gugatan itu dapat diputus tidak dapat diterima. Pendapat Supomo ini

relevan dengan pasal 8 ayat (3) Rv yang mengharuskan adanya syarat substansil, yaitu kelengkapan para pihak yang berperkara dalam surat gugatan.

3. 4 Kajian

Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 31/Pdt.G/1995/Pn.Jr memutuskan sebagai berikut :

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

1. Menimbang, bahwa maksud Pelawan pada pokoknya menyatakan Pelawan sebagai pemegang Sertifikat Credietverband yang sah atas tanah dan bangunan milik istri Terlawan III (Intan) tersebut di atas sangat dirugikan dengan adanya Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember, tanggal 02 Oktober 1999, dengan Perantara Panitera Pengadilan Negeri Jember pada tanggal 04 November 1999 akan dilaksanakan eksekusi terhadap tanah beerikut bangunan milik istri Terlawan III tersebut;
2. Menimbang, bahwa sebelum Hakim mempertimbangkan jawaban para Terlawan perlu terlebih dahulu dipertimbangkan mengenai apakah Perlawanan pelawan telah sempurna atau belum;
3. Menimbang, bahwa Pelawan telah mengajukan perlawanan terhadap :
 1. Handoko,
 2. Aria Dharma,
 3. Suherman masing-masing sebagai Terlawan I,II dan III.
4. Menimbang, bahwa Pelawan dalam petitumnya menyatakan tanah sengketa yang dijaminakan oleh Terlawan III kepada Pelawan III adalah milik istri Terlawan III (Intan)
5. Menimbang, bahwa oleh karena barang sengketa yang dijaminakan ternyata milik Intan seharusnya Intan diikutkan sebagai dalam perkara ini dan oleh karena Intan tidak diikutkan sebagai pihak maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah

Agung Nomor : 503K/SIP/1974, tanggal 12 April 1977, yang mengatakan :
“semua pihak berperkara...”

6. Menimbang, bahwa oleh karena Intan tidak diikutkan sebagai pihak maka Perlawanan Pelawan adalah tidak sempurna dan oleh karena itu perlawanan pelawan dinyatakan tidak dapat diterima dan membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Pelawan;

MENGADILI :

1. Menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima ;
2. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Pelawan yang hingga kini ditaksir sebesar Rp 66.500,- (enam puluh enam ribu lima ratus rupiah).

Pertimbangan Hakim yang memutus perkara tersebut adalah berdasarkan Yurisprudensi MA Nomor 503K/Sip/1974 tanggal 12 April 1977 yang menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena ada pihak lain yang seharusnya diikutsertakan sebagai tergugat tidak diikutsertakan. Hal ini terdapat dalam pasal 8 ayat (3) Rv yang mensyaratkan surat gugatan harus memuat aspek-aspek tentang identitas para pihak yang berperkara dan duduknya perkara.

Pihak yang tidak diikutsertakan sebagai terlawan adalah pemilik benda jaminan kredit. Hakim memutuskan bahwa ia (pemilik benda jaminan) diharuskan untuk turut dilawan namun sebenarnya dalam putusan yang dilawan, Intan Wardini selaku pemilik benda jaminan bukanlah pihak yang terlibat dalam putusan yang dilawan oleh BRI, adapun yang termasuk dalam pihak dalam putusan yang dilawan adalah suami dari nasabah debitur. Hal inilah yang menjadi alasan untuk BRI tidak menyertakan Intan sebagai terlawan.

Adapun Intan bukanlah sebagai pihak yang turut tergugat dalam perkara yang dilawan oleh BRI maka eksekusi yang dilakukan terhadap kekayaan Intan yang dijadikan sebagai jaminan kredit tidaklah dapat dieksekusi atau non eksekutabel. Meskipun pada dasarnya dalam suatu pembebanan jaminan kredit yang menggunakan harta bersama atau harta gono-gini dalam suatu perkawinan dapat dieksekusi tetapi harus dilihat dulu status yang melekat pada harta bersama yang

dijadikan jaminan itu. Apabila harta bersama itu telah dijadikan jaminan hutang kepada pihak tertentu terjadinya lebih dulu dibandingkan dengan pihak lain maka pihak yang pertama ini yang berhak atas jaminan tersebut. Artinya adalah walaupun harta bersama dapat dijadikan sebagai obyek eksekusi tetapi harus dilihat waktu pembebanan jaminan kredit yang dibuat antara debitur dengan Bank dan waktu sengketa antara pihak lain dengan suami debitur. Bagaimana pun juga Bank mempunyai kedudukan diutamakan daripada pihak lain.

Penulis tidak sependapat dengan pelaksanaan eksekusi lelang terhadap benda jaminan kredit bank dalam kasus ini karena pemilik benda jaminan tidak digugat pada gugatan yang dilawan oleh pihak Bank (Pelawan). Eksekusi tidak dapat dilakukan terhadap pihak yang tidak diikutsertakan dalam suatu gugatan. Oleh karena itu tidak selayaknya apabila eksekusi itu ditujukan terhadap benda jaminan kredit bank.



4.1 Kesimpulan :

Berdasarkan uraian pembahasan di atas maka dapatlah ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Hak milik tidak selamanya dapat dijadikan sebagai dasar gugatan perlawanan pihak ketiga. Perlawanan pihak ketiga ini dilakukan terhadap putusan pengadilan mengenai eksekusi lelang benda jaminan kredit yang telah dibebankan secara credietverband kepada kreditur (Bank). Apabila Bank dapat membuktikan bahwa jaminan telah diikat sebagai jaminan kredit sebelum adanya sengketa yang dilawan maka eksekusi menjadi non eksekutabel atau tidak dapat dijalankan.
2. Pembebanan jaminan secara credietverband yang dilakukan oleh BRI dan nasabah debiturnya sudah memenuhi semua kriteria yang terdapat dalam peraturan yang mengatur tentang credietverband (sekarang Hak Tanggungan). Pembebanan credietverband yang dilakukan oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut kemudian dilakukan pendaftaran di Kantor Pendaftaran Tanah membawa akibat hukum bagi para pihak yang melakukan pembebanan tersebut dan sertifikat Credietverband itu mempunyai titel eksekutorial.
3. Faktor yang menyebabkan gugatan tidak dapat diterima karena secara formal gugatan tersebut tidak sempurna karena ada pihak lain yang tidak diikutsertakan sebagai tergugat dalam perkara Nomor 133/Pdt.Plw/1999/Pn.Jr tersebut. Hakim memutuskan bahwa pemilik benda jaminan kredit yang diagunkan kepada bank kreditur juga disertakan sebagai tergugat.

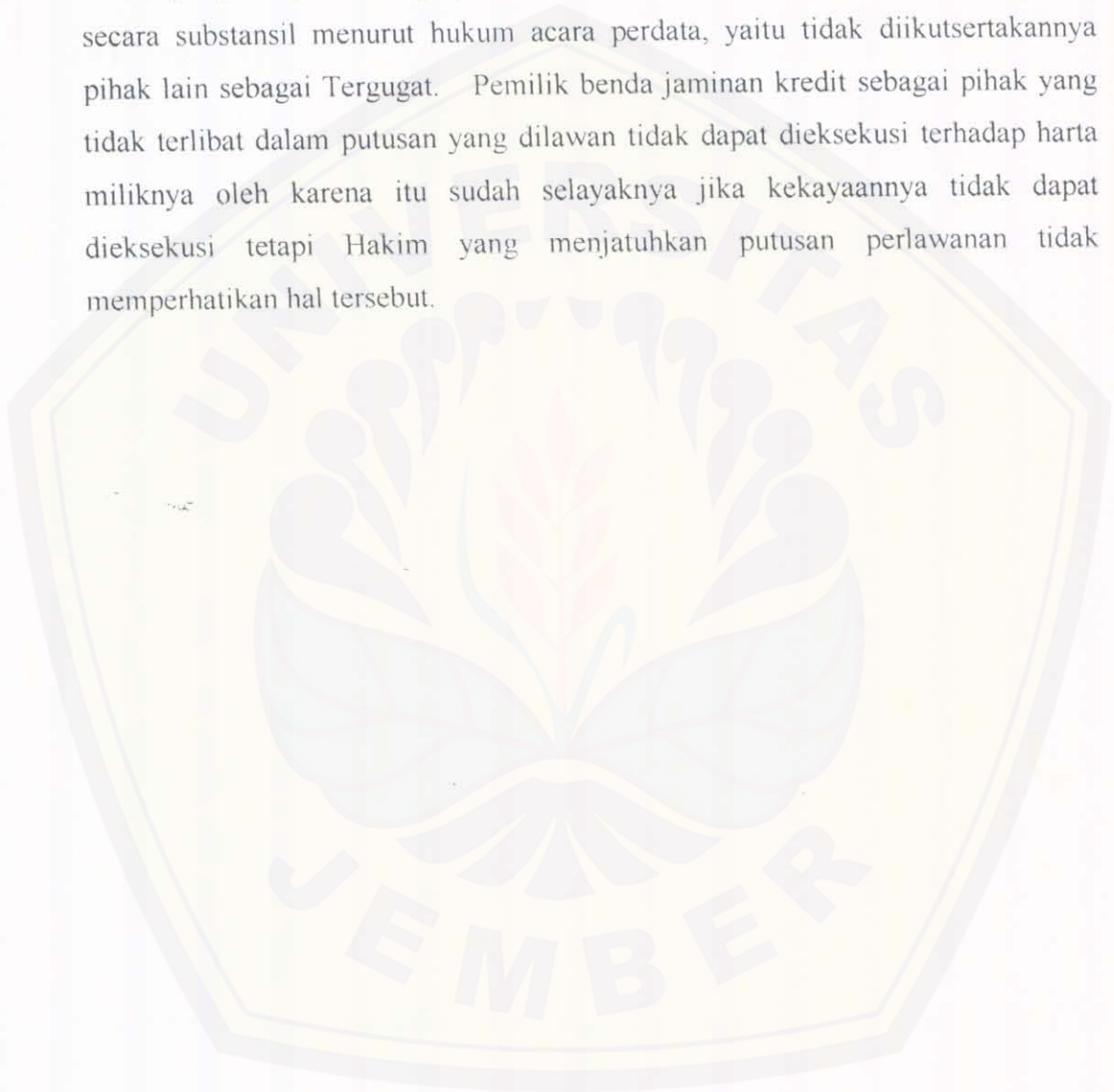
4.2 Saran :

Saran yang dapat penulis berikan berkaitan dengan permasalahan adalah sebagai berikut :

1. Bank dalam hal ini harus dapat membuktikan bahwa benda jaminan kredit telah diikat jauh hari sebelum adanya sengketa antara para pihak yang dilawan namun

Hakim tidak memperhatikan hal tersebut seharusnya menunda eksekusi untuk dapat membuktikan dalil waktu pengikatan benda jaminan yang dikemukakan oleh Bank.

2. Kreditur harus mengawasi dan memonitor keadaan benda jaminan kreditnya walaupun benda jaminan itu tetap berada dalam penguasaan pihak debitur. Hal ini untuk menghindari keadaan di mana kreditur terlambat menyadari bahwa benda jaminan yang menjadi benda jaminan kredit ternyata menjadi sengketa antara pihak lain dan kreditur dapat mengambil tindakan cepat dan sigap dalam melindungi benda jaminan kreditnya.
3. Faktor yang menyebabkan gugatan tidak dapat diterima ialah ketidaksempurnaan secara substansil menurut hukum acara perdata, yaitu tidak diikutsertakannya pihak lain sebagai Tergugat. Pemilik benda jaminan kredit sebagai pihak yang tidak terlibat dalam putusan yang dilawan tidak dapat dieksekusi terhadap harta miliknya oleh karena itu sudah seleyaknya jika kekayaannya tidak dapat dieksekusi tetapi Hakim yang menjatuhkan putusan perlawanan tidak memperhatikan hal tersebut.



DAFTAR PUSTAKA

Digital Repository Universitas Jember

- Arief S, **Undang-Undang Pokok Agraria dan Beberapa Masalah Hukum Agraria, Hukum Tanah**, Surabaya : Pustaka Tinta Mas.
- Darwan Prinst,S.H., 1996, **Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata**, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Gatot Supramono, S.H., 1996, **Perbankan dan Masalah Kredit : Suatu Tinjauan Yuridis**, Jakarta : Djambatan.
- H. Rochmat Soemitro, Prof., Dr., S.H., 1987, **Peraturan dan Instruksi Lelang**, Bandung: Eresco.
- Hasanuddin Rahman, S.H., 1998, **Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia (Panduan Dasar : Legal Officer)**, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Mariam Darus Badruzaman, Prof.,Dr., S.H., 1991, **Bab-Bab Tentang Credietverband Gadai dan Fiducia**, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Victor Situmorang, S.H. dan Cormentya Sitanggang, Dra, 1993, **Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi**, Jakarta : Rineka Cipta.
- M. Yahya Harahap, S.H., 1995, **Ruang Lingkup Eksekusi Hukum Perdata**, Jakarta : Gramedia.
- _____, 1996, **Perlawanan Terhadap Eksekusi Grosse Akta Serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Hukum Eksekusi**, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Mgs. Edy Putra Tje'Aman, S.H., 1989, **Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis**, Yogyakarta : Liberty.
- Muhamad Jumhana, Drs., S.H., 1996, **Hukum Perbankan Di Indonesia**, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- R. Subekti, Prof., S.H., 1991, **Hukum Perjanjian**, Jakarta: Intermasa.
- _____, dan R. Tjitrosudibio, 1994, **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**, Jakarta : Pradnya Paramita.

Ronny Hanitijo Sumitro, 1990, **Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri**, Jakarta: Ghalia Indonesia

Siswanto Sutojo, 1997, **Menangani Kredit Bermasalah Konsep, Teknik dan Kasus**, Jakarta: PT. Gramedia.

Soepomo, Prof., Dr, 1969, **Hukum Atjara Perdata Pengadilan Negeri**, Jakarta: Pradnya Paramita.

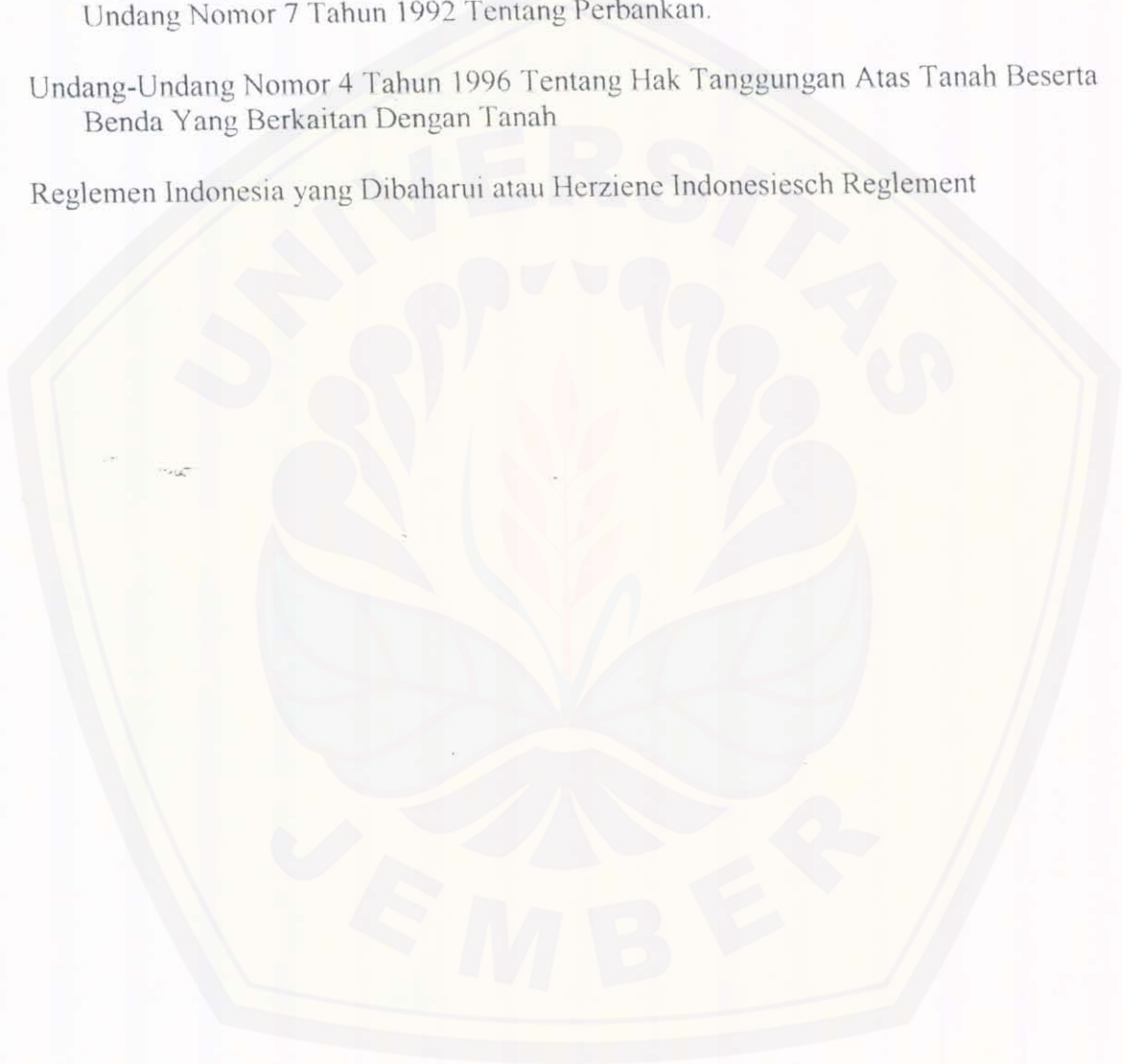
Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Prof., Dr., S.H., 1981, **Hak Jaminan Atas Tanah**, Yogyakarta : Liberty.

Sudikno Mertokusumo, Prof. Dr., S.H., 1998, **Hukum Acara Perdata Indonesia**, Yogyakarta : Liberty.

Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Reglemen Indonesia yang Dibaharui atau Herziene Indonesiesch Reglement





Nomor : 1423 /J. 25.1.1/PP. 9
Lampiran :
Perihal : KONSULTASI

Jember, 11 Mei 2000

Yth Kepala
Bagian Sub Arca Mikro
Bank Rakyat Indonesia Cabang Jember
di --
J E M B E R

Bersama ini Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember menghadapkan dengan hormat kepada Saudara seorang mahasiswa :

Nama : SANDRA SIHALOLO
NIM : 95. 212
Program : S 1
Alamat : Jl. Jawa IIA/20 Jember.
Keperluan : Konsultasi mengenai masalah :

"Tinjauan Hukum Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998
Tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992
Tentang Perbankan Mengenai Penyelesaian
Kredit Bermasalah di BRI Cabang Jember"

NOMOR : 133/PDT.PLW/1999/PN.JR

ISI : TURUNAN PUTUSAN PERKARA PERDATA DARI DATA PERKARA _____

PEMOHON

PELAWAN : PT. BRI di JEMBER

TERGUGAT : 1. MUSLIM ALOPA, Sm.Hk.

2. DRS. NONO SURENGGONO.

3. JOYO SUGITO alias TIO SIOK MING.

PUTUSAN : TANGGAL 08 MEI 2000

ISI PUTUSAN : Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat ditegakkan. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Pelawan yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.66.500,-

Untuk diperhatikan :

Turunan putusan atau penetapan ini terdiri dari 22 halaman.

Dibuat ditandatangani oleh Panitia yang bersangkutan dan tiap salinan perubahan harus diparaf olehnya.

Tiap dikeluarkan turunan putusan atau penetapan ini atas permohonan berkepentingan harus ditandatangani Panitia Kepala dan dicantumkan berleges. Turunan putusan / Penetapan.



Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca perlawanan Pelawan ;

Merupakan bukti-bukti kedua belah pihak ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan berdasarkan Surat Perlawanan tertan November 1999 yang telah didaftar di Pengadilan Negeri Jember di bawah : 133/Pdt.Plw/1999/Pn.Jr menyatakan sebagai berikut :

Bahwa antar Terlawan I dan Terlawan II di satu pihak dan Terlawan di lain pihak, telah terjadi sengketa perkara perdata di Pengadilan Negeri dalam perkara Perdata Nomor : 31/PDT.G/1995/PN.JR ;

Bahwa berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jember Nomor : 31/PDT.G/1995/PN.Jr tanggal 23 Agustus diperintahkan kepada Panitia Pengadilan Negeri Jember, untuk melaksanakan penjaminan atas tanah-tanah beserta segala sesuatunya yang beratasnya antara lain atas tanah dengan :

1. Tanah beserta rumah dan toko yang terletak di Desa Klompeng Kecamatan Jenggawah, Kabupaten Jember, yang dikuasai oleh SUGITO ;

2. Pengalangan padi dan fasilitasnya di Desa Klompeng, Kecamatan Jenggawah, Kabupaten Jember, merk Nissan Diesel dengan 7 buah pecah kulit dan mesin poles, inchi tipe N. 120 buatan Ta merupakan satu unit), yang dikuasai oleh SOFYAN ANANDI ;

3. Pick Up Chevrolet Luv P-2756-RC dan Truck Colt P-2000 - R, ke tanpa BPKB dan STNKB (dalam kekuasaannya KUD, Penggug

PUTUSAN

NOMOR : 133/PDT.PLW/1999/PN.JR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA

ESA

Pengadilan Negeri Jember yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut antara

ABDUR RACHMAN, Pemimpin Cabang Perseroan Terbatas PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) di Jember, Bertempat tinggal di Jember, dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut mewakili Direksi PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO), berdasarkan kuasa Nomor : 58 tanggal 11 Mei 1999, berkedudukan di Jl. Sudirman Nomor 44-46 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut PELAWAN ;

MELAWAN :

1. MUSLIM ALOPA, Sm.Hk.

Ketua KUD KURNIA Yosorati, bertempat tinggal di Desa Yosorati, Kecamatan Sumberbaru, Kabupaten Jember, selanjutnya disebut sebagai TERLAWAN I,

2. Drs. NONO SUREGGONO

Ketua KUD PELITA TRI SAKTI Tanggul Wetan, bertempat tinggal di Desa Tanggul Wetan, Kecamatan Tanggul, Kabupaten Jember ; Selanjutnya disebut sebagai TERLAWAN II ;

3. JOYO SUGITO alias TIO SIOK MING ;

bertempat tinggal di Desa Klompeng, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember;

Selanjutnya disebut sebagai TERLAWAN III ;

di atas telah diletakkan sita jaminan dengan Berita Acara Penyitaan Nomor 31/BA/PDT.G/1995/PN.JR tanggal 31 Agustus 1995 ;

-----Bahwa antara Pelawan dengan Terlawan III telah terjadi hubungan piutang di mana sebagai agunan kredit tersebut, Terlawan III telah menjamin kredit kepada Pelawan berupa :

Jaminan sebagaimana tersebut di atas (vide obyekt agunan butir 2).
Sertifikat Hak Milik atas nama INDRIATI Istri Terlawan III, (bukti P-1);
-----Bahwa terhadap tanah berikut bangunan milik istri Terlawan III telah diikat dengan Sertifikat Credietverband Nomor 41 / 1993 tanggal 30 Juli (bukti P-2);

-----Bahwa perlu diketahui tanah dan bangunan rumah atau toko atas JOYO SUGITO atau THIO SIOK MING, di Desa Klompangan, Kecamatan Jenggawah, Kabupaten Jember, tersebut di atas (Vide obyekt agunan b adalah sesuai dengan SHM Nomor 168 Klompangan, Kecamatan Jember, Kabupaten Jember, yang diumumkan kepada Pelawan ;

-----Bahwa dengan melihat uraian-uraian tersebut di atas dapat d bahwa tanah berikut bangunan yang telah disita tersebut, sebenarnya diserahkan Terlawan III jauh hari (tanggal 17 November 1998) sebelum Permohonan sita oleh Terlawan I dan Terlawan II kepada Ketua Pengadilan Negeri Jember ;

-----Bahwa permohonan Terlawan I dan Terlawan II, kepada Ketua Pengadilan Negeri Jember yang berakibatkan dikeluarkannya Surat Penetapan tertanggal Oktober 1999, Nomor : 25/PDT.EX/1999/PN.JR

-----Bahwa berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jember Nomor 25/ Pdt. Ex/1999/Pn.Jr tanggal 02 Oktober 1999, telah diperintahkan kepada Panitia Pengadilan Negeri Jember untuk melakukan Eksekusi Jaminan, Hari Kamis, tanggal : 04 November 1999, atas tanah-tanah beserta segala sesuatunya yang berada di atasnya antara lain atas tanah dengan :

-----1. Sebidang tanah dan bangunan Pabrik beras atas nama SOFYAN AFANDI / TJONG TJAN terletak di Desa Klompangan , Kecamatan Jenggawah, Kabupaten Jember, -----dengan fasilitas :

Penggilingan padi :

- Mesin penggerak : Nissan Diesel ;
 - Mesin pecah kulit 7 buah merk Inchi ;
 - Mesin plesher 7 buah merk Inchi ;
- Fasilitas penggilingan padi :
- Gudang terbuka dan gudang tertutup;
 - Lantai jemuran padi;
 - Kantor CV . Sumberjasa di Jenggawah ;
 - Toko Pemasaran beras, katul dll;
 - Rumah/ perumahan direksi/ karyawan dibatasi dengan tembok keliling satu pintu gerbang ;

-----2. Tanah dan bangunan rumah, toko atas nama JOYO SUGITO / THIO SIOK MING, Wakil Direktur CV. Sumberjasa di Desa Klompangan, Kecamatan Jenggawah, Kabupaten Jember yang dikuasai oleh JOYO SUGITO ;

-----Bahwa penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jember tertanggal 29 Agustus 1995, Nomor : 31/ Pdt.G/1995/Pn.Jr dan Nomor 25/Pdt.Ex/1999 tanggal 02 Oktober 1999, tersebut dikeluarkan guna memenuhi permintaan Terlawan I dan Terlawan II;

-----Bahwa atas tanah – tanah berikut bangunan tersebut-----

otentik dan tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Terlawan I, Terlawan
Terlawan III ;

Maka : Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan tersebut di atas, dengan ini Pelawan
kepada Yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jember agar men
sebagai berikut :

PRIMAIR :

- 1. Mengabulkan permohonan Pemohon ;
- 2. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan adalah Pelawan ya
dan sah serta beritikad baik ;
- 3. Menyatakan sebagai hukum bahwa Pelawan adalah pemegang
Credietverband yang sah dari tanah berikut bangunan yang disita
dieksekusi tersebut (vide obyek jaminan butir 2) ;
- 4. Menyatakan sita jaminan dan eksekusi jaminan atas tanah
bangunan yang berada di atasnya tersebut (vide obyek jaminan
tidak sah menurut hukum ;
- 5. Membatalkan atau setidak-tidaknya menyatakan tidak mempunyai
hukum (buitten effect stellen) atas penetapan sita jaminan
Pengadilan Negeri Jember tanggal 29 Agustus 1995, Nomor
PDT.G/1995/PN.JR dan Berita Acara Nomor : 31/BA/PDT.G/1999
tanggal 31 Agustus 1995, serta Penetapan Eksekusi Ketua P
Negeri Jember Nomor 25 /PDT.EX/1999/PN.JR tanggal 02 Oktober
1999
- 6. Memerintahkan kepada Panitia atau juru sita Pengadilan Negeri
untuk mengangkat dan mencabut kembali sita jaminan atas tanah
bangunan di atasnya seperti yang tercantum di bawah ini ;

untuk melakukan eksekusi terhadap tanah berikut segala sesuatu yang berada di atasnya
milik istri Terlawan III untuk menjamin gugatan Terlawan I dan Terlawan II, dalam
perkara Perdata Nomor : 31/Pdt.G/1995/ Pn.Jr merupakan permasalahan intern antara
Terlawan I dan Terlawan II dengan Terlawan III, sehingga tidak relevan dan tidak layak
membawa akibat kerugian kepada Pelawan sebagai pihak ketiga atau pihak di luar perkara
atau permasalahan tersebut yang mempunyai kepentingan atas barang tersebut ;

-----Bahwa Pelawan sebagai pemegang Sertifikat Credietverband yang sah atas tanah
dan bangunan milik istri Terlawan III tersebut di atas sangat dirugikan dengan adanya
Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember, tanggal 02 Oktober 1999 di
mana dengan perantaraan Panitia Pengadilan Negeri Jember pada tanggal 04 Nopember
1999 akan dilakukan eksekusi terhadap tanah berikut bangunan milik istri Terlawan III
tersebut ;

-----Bahwa menurut hukum maupun Yurisprudensi MA R.I Reg. Nomor
:394K/PDT/1984 tertanggal 31 Mei 1985, pada pokoknya menyatakan bahwa : Barang-
barang yang dijadikan jaminan hutang kepada Bank Rakyat Indonesia tidak dapat
dikenakan Conservatoir Beslag “ (vide Buku Yurisprudensi Indonesia yang diterbitkan
oleh MA R.I penerbitan 1985-I, halaman 222-249) ;

-----Bahwa menurut hukum maupun yurisprudensi tersebut di atas maka terhadap
barang-barang jaminan milik istri Terlawan III yang sudah dijadikan jaminan kredit kepada
Bank (Pelawan), seharusnya tidak dapat lagi dikenakan sita jaminan (Conservatoir
Beslag) ;

-----Bahwa perlawanan ini dibuat berdasarkan bukti – bukti

Tanah dan bangunan rumah, toko atas nama JOYO SUGITO atau THIO SIOK MING, Wakil Direktur CV. Sumberjasa di Desa Klompangan, Kecamatan Jenggawah, Kabupaten Jember yang dikuasai oleh JOYO SUGITO;

Yang ternyata tanah tersebut di atas telah dijadikan jaminan di Bank (Pelawan);

7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilakukan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi maupun perlawanan;

8. Menghukum Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Pelawan datang menghadap kuasanya : ELIS BUDIARTO, S.H., dan BAMBANG WAHYUDI, S.H., Terlawan I dan Terlawan II datang menghadap kuasanya : MOHAMAD HASAN, berdasarkan Ijin Khusus dari Ketua Pengadilan Negeri Nomor : 43/IKH/PDT/1999, tanggal 23 Nopember 1999, Terlawan III datang menghadap kuasanya bernama : FRITS SURYANATA, S.H., NURTIN TARIGAN, S.H. dan AHMAD, S.H.;

Menimbang, Hakim lalu mendamaikan kedua belah pihak akan tetapi tidak berhasil, selanjutnya dibacakan perlawanan Pelawan, dengan adanya Perlawanan Pelawan Terlawan I dan Terlawan II melalui kuasanya mengajukan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa sasaran tembak Pelawan adalah menentang dan membatalkan putusan Nomor : 31/ PDT.G/1995/ PN.JR yang telah berkekuatan hukum tetap, berarti Pelawan menentang putusan Tuhan Yang Maha Esa atau menurut KIAI GUS DUR maka moral Pelawan adalah mendekati 0 % (nol persen), akibatnya Perlawanan

Pelawan salah alamat (kuwalat Tuhan Yang Maha Kuasa) ;

2. Bahwa dalam Surat Perlawanan Pelawan tanggal 04 Nopember Pelawan memberikan tembusan surat perlawanan kepada Kapolres, 0824, Kabag Hukum Tingkat II Jember, dll, dengan tujuan "mendukung kekuasaan dari Polres dan Kodim "karenaanya maka :

a. Jawaban Kami tanggal 02 Desember 1999, jam 06.00 telah kami kirim kurir kepada Kapolres Jember dan Kodim Jember, dengan key bahwa moral Danres dan Dandim telah berubah menjadi moral Kodim Dur sehingga karenanya moral Pelawan yang sudah mendekati nol tertangkap basah oleh Aparat Penegak Hukum;

b. Jawaban Kami tanggal 02 Desember 1999 jam 13.00 Kami pakasakan diterima Hakim Majelis yang terhormat. Bukannya Kami menerima penerimaan perbaikan Perlawanan Pelawan yang diterima oleh Majelis Yang terhormat, tapi semata :

1). Kami memperhatikan kepada Majelis Hakim Yang terhormat type oknum Pejabat BRI yang mengagungkan kekuasaan hukum dan merendahkan martabat moral Ketuhanan Yang Maha Esa selama masa Orde Baru mendapat angin segar untuk perekonomian rakyat, jelasnya :

a). Pengusaha Swasta Non pribumi pasar dan fasilitas Kredit Kerja (KMK) sebesar 500 % - 1.000% (lima ratus sampai persen) daripada nilai jaminannya meskipun pada a ngemplang (tidak mau bayar) hutangnya kepada Negara ;

dinyatakan tidak ada perubahan oleh Surat Perbaikan Perlawanan
sedangkan :
----- c). Pada halaman 6 Surat Perlawanan Pelawan, kuasa hukum Pelawan tidak
dan tegas menyatakan bahwa tembusan disampaikan kepada : 1 sampai
6 dihapuskan atau tidak dihapuskan seperti butir 3 a :
----- Karenanya Kami mohon kepada Hakim Majelis Yang terhormat
memerintahkan kepada Pelawan mengganti Surat Perlawanan tanggal 02 Desember
November 1999 dan Surat Pembetulan Perlawanan tanggal 02 Desember
menjadi suatu Surat Perlawanan Pelawan yang pasti :
----- Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, Kami mohon kepada Majelis Hakim
terhormat agar memberikan putusan sebagai berikut :
----- Menerima Eksepsi Terlawan I dan Terlawan II seluruhnya ;
----- Menolak Perlawanan Pelawan seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang Kami uraikan dalam Eksepsi, mohon kiranya dapat dimasukkan
pokok perkara ini ;

2. Bahwa hubungan antara Terlawan I dan Terlawan II dengan Pelawan dan Terlawan
adalah sebagai berikut :
----- a). Hubungan antara Terlawan I dan II dengan Pelawan :
Terlawan I dan II mendapatkan Kredit Pengadaan Pangan (KPP) dari
tahun 1990 / 1991, langsung uang KPP diterimakan kepada C. Sumb
dimana Terlawan III adalah bendaharanya, yang menandatangani kuitan
penerimaan uang dari Terlawan I dan Terlawan II akhirnya dihentikan oleh
sebab Terlawan III Cq. Terlawan I dan Terlawan II tidak setor beras k

----- b). Pengusaha swasta pribumi dihina total dan pasar dan fasilitasnya ditutup
rapat-rapat, jelasnya diberi KMK maksimal 20 % (dua puluh persen)
daripada Nilai Jaminannya, meskipun dijamin bahwa tidak akan melarikan
diri ke Luar Negeri ;

----- 2. Kami mohonkan perhatian kepada Majelis Hakim Yang terhormat, yaitu :
----- a). Bahwa Pelawan secara tidak langsung telah dihajar habis-habisan oleh
Hakim Majelis Perkara Nomor : 31/ PDT.G/ 1995/ PN.JR di antaranya
hukum BRI atas barang yang telah diikat Perjanjian Kredit BRI adalah
tidak berlaku untuk Pemberian Kredit Bermasalah dalam perkara Perdana
tersebut di atas ;
----- b). Bahwa Hakim Majelis Yang terhormat Perkara ini Kami mohon hendaknya
jangan sekali – sekali mengampuni perbuatan dosa besar yang telah
dilakukan dengan sengaja oleh Pelawan, meskipun hanya 0,1 % (satu per
mil) pengampunan, Kami mohon jangan diberikan ;

----- 3. Bahwa surat Perlawanan Pelawan yang lama (tanggal 04 November 1999) yang
dibetulkan dengan Surat Pelawan tanggal 02 Desember 1999 adalah menjadi
kabur atau kelabu dan bahkan menjadi gelap gulita bila melihat persepsi Pelawan
(menghendaki transparansi dengan lima tembusan) dan kuasa hukum Pelawan
(menghendaki non transparansi dengan tanpa tembusan) jelasnya sebagai
berikut :
----- a). Pada halaman 1 Surat Perlawanan Pelawan, kalimat yang tidak dirubah adalah
tidak disebutkan dalam Surat Perbaikan Pelawan ;
----- b). Pada halaman 2 dan 5 Surat Perlawanan Pelawan

-----b). Akhirnya Terlawan I dan Terlawan II menggugat Perdata lewat Pengadilan Negeri Jember dengan sasaran gugatan sebagai berikut :

1. CV. Sumberjasa, Tergugat I (ada atau tiada Akta Notarisnya)
2. THIO SIOK MING, Terlawan III, suami TJIK MAY / INDRATI, anak ke - 2 ;
3. BOEN TJIN, suami TJIK ING, anak ke - 4 LIEM KIM SWAN ;
4. TJONG HAN, anak ke - 6, ternyata kemudian Direktur CV. Sumberjasa ;
5. TJONG BING, anak ke - 1 ternyata otak CV. Sumberjasa ;
6. Ny. SOEN AM alias TJIK TRIS, anak ke - 3 yang sering keluar negeri
7. TJONG TJIAN, anak ke - 7 pemilik pabrik beras di Klompangan - Ajung ;
8. TJONG SONG, anak ke - 8 pemilik pabrik beras di Pakusari ;
9. HOK SING, anak menantu BOEN TJIN, penggelapan barang jaminan
10. Ny. HOK SING, anak BOEN TJIN, penukar surat jaminan sertifikat tanah ;
11. Ny. LIEM KIM SWAN , yang tiap tahun reuni keluarga LIEM KIM SWAN Gedung Surabaya ;

----- 3. Bahwa upaya pengembalian Tunggakan KPP pada Pelaaan dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan II setelah tidak diketemukan Akta Notaris CV. Sumberjasa, yaitu :

- a). Musyawarah Mufakat dengan Kepala Keluarga NY. LIEM KIM SWAN dimana :
----- 1). Penyerahan DE FAKTO tanggal 09 Agustus 1994 berhasil dimana Asset CV. Sumberjasa termasuk seluruh kunci-kunci pintu gerbang dan bangunan gedung diserahkan oleh Tuan BOEN TJIN kepada Kami, dengan catatan penyerahan surat-suratnya atau DE YURE akan dilakukan TJONG BING tanggal 09 September 1994 ;

----- 2). Penyerahan DE YURE tanggal 09 September 1994, gagal dilaksanakan sebab TJONG BING 100% (seratus persen) dibantu Oknum Pejabat Kadepkop Jember dan Terlawan I dan Terlawan II diharuskan mendapatkan Putusan Pengadilan yang telah Berkekuatan Hukum Tetap, baru ada penyelesaiannya ;

masih berlaku hingga detik ini, di mana baru Kami ketahui bahwa :

- a). TJONG HAN adalah Direktur ;-----
- b). THIO SIOK MING, adalah Wakil Direktur, kini Terlawan III ;-----
- c). TJOK LIK (almarhum), Komanditer ;-----

b. Majelis Hakim menyatakan bahwa perkara ini 75 % (tujuh puluh lima persen) Pidana khusus dan memerintahkan kepada Kami untuk segera melaporkan ke Kejaksaan Negeri Jember, sejak 1995 dan terakhir pertengahan 1999 dengan judul Kolusi – Korupsi – Nepotisme yang terjadi dalam tubuh Kandeppok dan B R I Jember, yang ditaki oleh TJONG BING dkk keluarga "LIEM KIM SWAN", yang menyebabkan :

- 1). Kerugian Negara atau B R I Cabang Jember atau Pelawan minimal sebesar Rp. 600.000.000 (enam ratus juta rupiah) dan :
- 2). Kehancuran Perekonomian Rakyat, khususnya KUD yang diketahui oleh Terlawan I dan Terlawan II menderita kerugian minimal Rp. 253.000.000,- (dua ratus lima puluh tiga juta rupiah) yang sebagian besar adalah uang negara Pelawan sebagai akibat perintah atau komando Kandeppok Jember yang menyimpang dari visi dan misinya.-----

c. Majelis Hakim mengeluarkan Surat Perintah Sita Jaminan terhadap semua kekayaan Tergugat I sampai dengan Tergugat XI meskipun sebelumnya telah kami bertahukan bahwa sebagian besar tanah mereka telah diikat perjanjian kredit dengan B R I atau Pelawan, dengan Bank Eksim, dengan Bank Cinde Willis dll, akan tetapi Pengadilan Negeri Jember tetap melaksanakan sita jaminan terhadap kekayaan para Tergugat kecuali milik TJONG BING berupa tambak udang di Watu Ulo – Ambulu, yaitu :

- 1). Gagal dilaksanakan Conservatoir Beslag sebab TJONG BING melawan Pengadilan Negeri Jember ;-----
- 2). Pengadilan Negeri akan melaksanakan sita Eksekusi setelah ada Putusan dari Mahkamah Agung R I ;-----

5. Bahwa berdasarkan langkah-langkah yang diambil Majelis Hakim Perkarano 31/PDT.G/1995/PN.JR terhadap kekayaan Terlawan III yang telah dikait perij kredit oleh Pelawan (disita jaminan) maka Kami dapat menduga bahwa Hukum maupun Yurisprudensi Mahkamah Agung R I Reg. 394K/PDT/1984 tanggal 3 1985 " adalah Gugur demi Hukum dan tidak berlaku sebab Terlawan III terlibat Pidana khusus yaitu penjarahan atau perampokan Bank Pelawan dalam perkara 1 31/PDT.G/1995/PN.JR atau sepenuhnya Kami serahkan kepada Majelis Hakim P ini yang telah mendapatkan amanah sebagai wakil Tuhan Yang Maha Kuasa di fana ini ;

6. Bahwa Pelawan akan berdosa besar dan terkutuk keras bila melawan Putusan Nomor : 31/PDT.G/1995/PN.JR dan salah alamat bila Pelawan melawan Terlawan Terlawan II, tapi sebaiknya kerugian Pelawan akan terbayar bilamana Pelawan :

- a). 100% (seratus persen) melawan Terlawan III dan berani kejahatan Terlawa kepada Kejaksaan Negeri Jember, sebab kekayaan Terlawan III yang diataska orang lain masih cukup banyak ;
- b). Bekerjasama dengan Terlawan I dan Terlawan II untuk melaksanakan Per Ketua Pengadilan Negeri Jember

Memberikan Putusan yang seadil-adilnya sebagai layaknya suatu perkara ini ;

Menghukum Pelawan untuk membayar semua biaya perkara ini ;

Terlawan III mengajukan jawaban tertanggal 2 Desember 1999 sebagai berikut :

Bahwa Terlawan III membenarkan seluruh dalil perlawanan menyatakan

Tanah dan Toko atau Bangunan rumah, Terletak di Desa Klompangan , Kecamatan

Jenggawah, Kabupaten Jember, sesuai dengan SHM Nomor 168 Klompangan tang

Januari 1988 atas nama : Khie Joeng Ing alias Indriati seluas 1.940 m² yang ter

Desa Klompangan, Kecamatan Jenggawah, Kabupaten Jember diumumkan kepada P

semenjak tanggal 17 November 1988 dan selanjutnya telah diikat dengan Se

Credietverband Nomor : 41/ 1993 tanggal : 30 Juni 1993. Jadi jauh hari sebelum

permohonan oleh Terlawan I dan Terlawan II ;

Menimbang bahwa selanjutnya terjadi Replik dan Duplik masing-masing

23 Desember 1999 dan 30 Desember 1999 untuk singkatnya perkara ini ditunjuk

dan telah dianggap menjadi bagian dalam perkara ini ;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil perlawanannya Pelawan men

bukti – bukti :

1. Foto copy persetujuan membuka kredit bermeterai cukup sesuai dengan

(Tertanda P- 1) ;

2. Foto copy Buku Tanah Hak Milik Nomor : 168 Desa Klompangan, bermeterai

sesuai dengan aslinya (Tertanda P-2) ;

3. Foto copy Buku Tanah Credietverband Nomor : 41/ 1993 bermeterai cukup

dengan aslinya (Tertanda P-3) ;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Terlawan men

bukti – bukti berupa :

Nomor : 25/PDT.EX/1999/PN.JR tanggal : 02 Oktober 1999 atas dasar pertimbangan diantaranya sebagai berikut :

1. Bahwa Terlawan I dan Terlawan II adalah bermiat baik untuk mengembalikan

Uang Negara Cq uang Pelawan, jadi adalah sangat kejam dirasakan oleh

Terlawan I dan Terlawan II bilamana Pelawan melawan Terlawan I dan

Terlawan II ;

2. Bahwa tanah sita jaminan di Desa Klompangan dan Pakusari yang ketika di –

Conservatoir Beslag informasinya surat sertifikatnya di Bank Cinde Willis dan

Bank Eksim, nyatanya ketika di eksekusi ternyata semuanya dijaminan kredit di

Bank Pelawan ;

3. Bahwa tanah dan bangunan yang telah di Conservatoir Beslag kemudian dengan

sengaja di jual lewat Kantor Lelang Negara di Jember, kemudian dibeli oleh

Slamet Subandi, Lili Setyawan dan Ny. Anita, dll, tentunya dalam waktu dekat

maksimal setelah perlawanannya kepada Terlawan I dan Terlawan II ternyata

kalah, pasti menggugat Pidana dan Perdata kepada Pelawan, BUPN Jember,

Kantor Lelang Negara di Jember, Kepala Desa Umbul Sari, Klompangan dan

Pakusari, Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, pada perantara dll :

-----Berdasarkan hal-hal yang telah Kami uraikan di atas, Kami mohon kepada Majelis

Hakim Yang Terhormat agar memberikan Putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

-----Menerima Eksepsi Terlawan I dan Terlawan II seluruhnya ;

-----Menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

-----Menolak Perlawanan Pelawan seluruhnya ;

1. Foto copy Perseroan Comanditer CV Sumberjasa bermeterai cukup sesuai dengan aslinya (Tertanda T-1 dan T-2 - 1) ;-----
2. Foto copy Berita Acara Pensitaan Jaminan Lanjutan bermeterai cukup sesuai dengan aslinya (Tertanda T-1 dan T-2 - 2) ;-----
3. Foto copy kwitansi dari KUD Kurnia tertanggal 03 Mei 1990, bermeterai cukup sesuai dengan aslinya (Tertanda T-1 dan T-2 - 3) ;-----
4. Foto copy kwitansi dari KUD Kurnia tertanggal 06 Juni 1990, bermeterai cukup sesuai dengan aslinya (Tertanda T-1 dan T-2 - 4) ;-----
5. Foto copy kwitansi dari KUD Kurnia tetanggal 16 Mei 1990, bemeterai cukup sesuai dengan aslinya (Tertanda T-1 dan T-2 - 5) ;-----
6. Foto copy kwitansi dari KU Kurnia tetanggal 13 Juni 1990 bermeterai cukup sesuai dengan aslinya (Tertanda T-1 dan T-2 - 6) ;-----
7. Foto copy kwitansi dari KUD Kurnia tertanggal 03 Mei 1990, bermeterai cukup sesuai dengan aslinya (Tertanda T-1 dan T-2 - 7) ;-----
8. Foto copy kwitansi dari KUD Kurnia tetanggal 12 Mei 1990, bermeterai cukup sesuai dengan aslinya (Tertanda T-1 dan T-2 - 8) ;-----
9. Foto copy kwitansi dari KUD Kurnia tertanggal 11 April 1991, bermeterai cukup sesuai dengan aslinya (Tertanda T-1 dan T-2 - 9) ;-----
10. Foto copy kwitansi dari KUD Kurnia tertanggal 02 Mei 1991, bermeterai cukup sesuai dengan aslinya (Tertanda T-1 dan T-2 - 10) ;-----
11. Foto copy kwitansi dari KUD Kurnia tertanggal 11 Mei 1991, bermeterai cukup sesuai dengan aslinya (Tertanda T-1 dan T-2 - 11) ;-----
12. Foto copy kwitansi dari KUD Kurnia tertanggal 29 Mei 1991, bermeterai cukup sesuai dengan aslinya (Tertanda T-1 dan T-2 - 12) ;-----

13. Foto copy kwitansi dari KUD Kurnia tertanggal 22 Mei 1991, bermeterai cukup dengan aslinya (Tertanda T-1 dan T-2 - 13) ;-----
14. Foto copy kwitansi dari KUD Kurnia tertanggal 20 Mei 1991, bermeterai cukup dengan aslinya (Tertanda T-1 dan T-2 - 14) ;-----
15. Foto copy kwitansi dari KUD Kurnia tertanggal 04 Juni 1991, bermeterai cukup dengan aslinya (Tertanda T-1 dan T-2 - 15) ;-----
16. Foto copy kwitansi dari KUD Kurnia tertanggal 07 Juni 1991, bermeterai cukup dengan aslinya (Tertanda T-1 dan T-2 - 16) ;-----
17. Foto copy kwitansi dari KUD Kurnia tertanggal 03 Juni 1991, bermeterai cukup dengan aslinya (Tertanda T-1 dan T-2 - 17) ;-----
18. Foto copy Buku Tanah Hak Milik Nomor : 72, Desa Paleran, bermeterai cukup dengan aslinya (Tertanda T-1 dan T-2 - 18) ;-----
19. Foto copy Buku Tanah Hak Milik Nomor : 75, bermeterai cukup sesuai dengan (Tertanda T-1 dan T-2 - 19) ;-----
20. Foto copy Buku Tanah Hak Milik Nomor : 76, bermeterai cukup sesuai dengan (Tertanda T-1 dan T-2 - 20) ;-----
21. Foto copy Berita Acara Pemeriksaan tertanggal 21 Mei 1993, dari Tim Pangan II Jember, bermeterai cukup sesuai dengan aslinya (Tertanda T-1 dan T-2 - 21) ;-----
22. Foto copy Surat dari BRI Cabang Jember tertanggal 13 Januari 1999 Permasalahan Kredit dan Permohonan Pembebanan Sita Jaminan bermeterai sesuai dengan aslinya (Tertanda T-1 dan T-2 - 22) ;-----
23. Foto copy Surat dari BRI Cabang Jember tertanggal Desember 1999 permohonan kredit, bermeterai cukup sesuai dengan aslinya (Tertanda T-1 dan T-2 - 23) ;-----

24. Foto copy Surat dari Pengadilan Tinggi Jawa Timur tertanggal 19 Maret 1996, bermeterai cukup sesuai dengan aslinya (Tertanda T-1 dan T-2 - 24);
25. Foto copy Kartu Anggota KUD Kurnia Yosorati atas nama Mohamad Hasan, bermeterai cukup sesuai dengan aslinya (Tertanda T-1 dan T-2 - 25);
26. Foto copy Surat Kuasa dari Moch. Hasan, tanggal 30 Juli 1999 (Tertanda T-1 dan T-2 - 26);
27. Foto copy Surat Pernyataan dari Moch. Hasan, tanggal 05 Februari 2000, bermeterai cukup sesuai dengan aslinya (Tertanda T-1 dan T-2 - 28);
- Menimbang, bahwa Terlawan I dan Terlawan II melalui kuasa mengajukan pula saksi-saksi yang memberikan keterangannya masing-masing di bawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut :
- SAKSI I : SAPRA'I :
- Bahwa Saksi kenal dengan Terlawan, tetapi tidak kenal dengan Pelawan;
- Bahwa Saksi pernah mengikuti pelaksanaan eksekusi di Desa Klompangan, Kecamatan Jenggawah, Kabupaten Jember tetapi tidak mengetahui tanah dan rumah tersebut milik siapa Saksi tidak tahu;
- SAKSI II : SUWANDI :
- Bahwa Saksi kenal dengan para Terlawan tetapi tidak kenal dengan Pelawan ;
- Bahwa Saksi pernah mengikuti pelaksanaan eksekusi di Desa Klompangan, Kecamatan Jenggawah, Kabupaten Jember, tetapi mengenai tanah dan bangunan tersebut milik siapa Saksi tidak tahu ;
- Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak mengajukan kesimpulan masing-masing tanggal 01 Maret 2000. Untuk singkatnya putusan ini ditunjuk padanya dan telah dianggap menjadi bagian dalam putusan ini dan selanjutnya kedua belah pihak mohon putusan ;

- Menimbang, bahwa maksud Perlawanan Pelawan pada pokoknya meny Pelawan sebagai pemegang Sertifikat Credieverband yang sah atas tanah dan ba milik istri Terlawan III (Indriati) tersebut di atas sangat dirugikan dengan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember, tanggal 02 Oktober 1999, Perantara Panitia Pengadilan Negeri Jember pada tanggal 04 November 1999 dilaksanakan Eksekusi terhadap tanah berikut bangunan milik istri Terlawan III ters ----- Menimbang, bahwa sebelum Hakim mempertimbangkan jawaban para Te perlu terlebih dahulu dipertimbangkan mengenai apakah Perlawanan Pelawan sempurna atau belum ;
- Menimbang, bahwa Pelawan telah mengajukan Perlawanan terhadap :
1. MUSLIM ALOPA, Sm. Hk ;
 2. Drs. NONO SURENGGONO dan ke - 3 JOYO SUGITO, masing-masing Terlawan I, II dan III;
- Menimbang, bahwa Pelawan dalam petitiumnya menyatakan tanah se yang dijaminan oleh Terlawan III kepada Pelawan adalah milik Indriati (istri) Te III ;
- Menimbang, bahwa oleh karena barang sengketa yang dijaminan ternyata INDRIATI seharusnya Indriati diikutkan sebagai pihak dalam perkara ini dan oleh INDRIATI tidak diikutkan sebagai pihak maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 503 K / sip ? 1974, tanggal 12 April 1977, yang mengang " Semua pihak harus diikutkan dalam berperkara " ;
- Menimbang, bahwa oleh karena Indriati tidak diikutkan sebagai pihak Perlawanan Pelawan adalah tidak sempurna dan oleh karena itu Perlawanan P