

**ASSET YANG MASIH DIJADIKAN AGUNAN BANK DIBERIKAN OLEH PENDIRI  
YAYASAN DENGAN SURAT PERNYATAAN SEBAGAI KEKAYAAN AWAL YAYASAN**

**Tinton Hariyanto<sup>1</sup>, Nynda Fatmawati<sup>2</sup>**

<sup>1,2</sup> Universitas Narotam, Jl. Arief Rahman Hakim 51 Surabaya

E-mail:

Email: <sup>1</sup>tinton.m43its@gmail.com

**Abstraks**

Kekayaan awal pendirian yayasan yang dituangkan dalam akta pendirian Yayasan yang dibuat oleh notaris harusnya tertulis berupa uang dengan dilengkapi surat pernyataan pemisahan harta kekayaan pendiri Yayasan dan pembuatan surat pernyataan pemisahan harta kekayaan tersebut merupakan kewajiban pendiri agar pendiri mempunyai komitmen untuk tidak ikut campur dalam kekayaan Yayasan oleh karena itu kekayaan pendiri dipisahkan dari kepentingan pendiri untuk pendirian yayasan, tetapi hal ini menjadi dilema. Ketika pendiri hanya punya tanah beserta bangunan dan tidak punya uang yang cukup untuk disetorkan ke kas Yayasan sebagai kekayaan awal yayasan, apalagi untuk operasional, pembelian inventaris dan renovasi Gedung yayasan, aset tanah beserta bangunan di atasnya dapat dinilai nominal uang dan dijadikan sebagai kekayaan awal pendirian yayasan dengan menggunakan surat pernyataan pemisahan harta pribadi pendiri yayasan dengan menilai aset tersebut dengan uang dan solusi tercepat mendapatkan dana adalah berhutang pada bank dengan agunan tanah beserta bangunan yang diikat dengan lembaga jaminan Hak Tanggungan, Lembaga jaminan tersebut mengikat bukti kepemilikan aset yang belum dibalik nama ke atas nama yayasan, namun hal ini menimbulkan masalah baru bila pendiri tidak beritikad baik melunasi hutang pada bank maupun menyerahkan asetnya setelah lunas kepada Yayasan, maka dari itu seharusnya Yayasan segera meminta kepada notaris untuk tidak hanya membuat akta pendirian Yayasan tetapi juga membuat akta perjanjian pengalihan hak baik hibah atau wakaf beserta akta kuasa untuk membalik nama ke atas nama badan hukum yayasan.

**Kata Kunci:** Kekayaan awal, Yayasan, Asset.

**Abstract**

*The initial wealth of foundation establishment as outlined in the foundation deed made by a notary must be written in the form of money accompanied by a statement of separation of assets of the founder of the foundation and the preparation of the statement of separation of assets is the founder's obligation so that the founder has a commitment not to interfere in the assets of the foundation by Therefore, the founder's wealth is separated from the founder's interests for the establishment of the*

*foundation, but this becomes a dilemma when the founder only has land and buildings and does not have enough money to be deposited into the Foundation's treasury as the foundation's initial wealth, especially for operations, purchase of inventory and renovation of foundation buildings. , land assets and buildings on it can be valued at nominal money and used as the initial wealth of the foundation's establishment by using a statement letter of separation of personal assets of the founder of the foundation by valuing the asset with money and the fastest solution is to get ad funds. is in debt to a bank with land and buildings as collateral that is tied to a Mortgage guarantee institution, the guarantee institution binds proof of asset ownership that has not been renamed to the name of the foundation, but this creates new problems if the founder does not have good intentions to pay off the debt to the bank or hand over the assets. after it is paid off to the Foundation, therefore the Foundation should immediately ask a notary to not only make a deed of establishment of the Foundation but also make a deed of agreement on the transfer of rights either as a grant or waqf along with a deed of power to reverse the name on behalf of the legal entity of the foundation.*

**Keywords :** *Initial Wealth, Foundation, Asset.*

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Yayasan merupakan Badan Hukum non badan usaha yang didirikan dengan kekayaan awal pendirian dari pemisahan harta kekayaan pendiri Yayasan yang diperoleh secara halal dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, pendiri Yayasan setelah memisahkan harta kekayaan pribadinya untuk Yayasan seharusnya tidak memiliki lagi hak atas harta yang telah dipisahkan tersebut, hal tersebut akan lebih mudah apabila harta tersebut berupa uang, tetapi bila harta tersebut berupa tanah beserta bangunan (benda tidak bergerak) maka diperlukan penilaian atau appraisal seharga dengan uang karena kekayaan awal pendirian yayasan yang akan tertulis di akta pendirian Yayasan yang dibuat dihadapan notaris hanya berupa uang sesuai dengan pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2008 tentang peraturan pelaksanaan Undang-undang Yayasan dan pasal 47 Undang-undang Nomor 17 Tahun 2003 dan dilanjutkan pengalihan hak atas tanah didepan pejabat pembuat akta tanah bila digunakan mekanisme hibah antara pendiri Yayasan dengan badan hukum Yayasan atau mekanisme wakaf dihadapan pejabat pembuat akta ikrar wakaf setempat tanah beserta bangunan tersebut berada.

Pemberian tanah beserta bangunan selanjutnya disebut dengan asset untuk kekayaan awal pendirian Yayasan ini bermaksud baik oleh pendiri yayasan karena Yayasan baru berdiri umumnya kekurangan anggaran baik untuk operasional apalagi tempat atau kantor domisili Yayasan berada, sehingga modal awal dengan pemberian tanah beserta bangunan dirasa cukup untuk membangun Yayasan dari nol, namun penyerahan asset kepada Yayasan akan berdiri umumnya hanya dibuat dengan menandatangani surat pernyataan yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup. Pendiri Yayasan mempunyai banyak alasan mengapa tidak segera dilakukan penyerahan melalui mekanisme pengalihan hak atas tanah dan diikuti penilaian dengan uang atas asset yang diserahkan tersebut.

Alasan pertama penggunaan surat pernyataan tersebut dikarenakan Yayasan masih belum berdiri dan belum dianggap sebagai badan hukum (subyek hukum) sehingga belum bisa melakukan tindakan hukum baik dengan hibah selaku penerima hibah atau wakaf selaku penerima wakaf, dengan adanya Undang-Undang No. 28 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No.16 Tahun 2001 tentang Yayasan selanjutnya disebut Undang-Undang Yayasan, maka untuk memperoleh status badan hukum, pendirian yayasan harus memenuhi beberapa syarat pendirian, salah satunya Yayasan wajib dibuat dengan akta pendirian otentik yang dibuat di hadapan notaris. Dalam akta pendirian tertuang nama dan tempat kedudukan yayasan, maksud dan tujuan yayasan, kegiatan Yayasan, jangka waktu Yayasan, susunan pendiri dan organ yayasan, anggaran dasar Yayasan, serta kekayaan yayasan yang dipisahkan untuk tujuan yayasan tersebut. Yayasan mendapat status badan hukum setelah akta pendirian mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, yang pelaksanaannya dilakukan oleh Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum atas nama Menteri melalui situs sistem administrasi badan hukum (SABH AHU Online), hasil dari pengesahan berupa surat keputusan yang dapat dicetak secara mandiri oleh notaris pembuat akta sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 11 dan Pasal 12 Undang-Undang Yayasan. Kemudian dalam Pasal 24 ayat 1 disebutkan akta pendirian yayasan yang telah mendapat pengesahan sebagai badan hukum wajib diumumkan dalam

tambahan Berita Negara Republik Indonesia yang dicetak oleh percetakan negara republik indonesia.<sup>1</sup>

Alasan kedua penggunaan surat pernyataan tersebut dikarenakan asset milik pendiri tersebut masih dijadikan jaminan atau agunan bank atas hutang pendiri selaku debitor kepada bank, hutang kepada bank tersebut akan digunakan debitor untuk modal awal yayasan dalam membeli banyak inventaris sekolah dan renovasi bangunan Yayasan yang rencananya akan bergerak dalam bidang Pendidikan dasar, sedangkan hasil dari sumbangan atau donasi tidak mencukupi untuk membiayai pembelian inventaris dan renovasi tersebut maka oleh karena itu dibutuhkan dana besar hingga pilihan hutang dari bank dipilih guna kebutuhan Yayasan yang akan melayani kebutuhan masyarakat dalam bidang Pendidikan tersebut.

Saat ini pilihan hutang dari bank yang terjadi di segala macam bidang, baik bidang usaha maupun pendidikan dapat diperhatikan bahwa umumnya sering diwajibkan adanya penyerahan agunan atau jaminan utang oleh pihak debitor kepada pihak bank. Agunan dapat berupa barang (benda) atau hak merupakan jaminan kebendaan yang memberikan hak kebendaan kepada pemegang jaminan dan atau berupa janji penanggungan utang yang diserahkan oleh debitor maupun oleh pihak lain kepada bank yang digunakan untuk menjamin pembayaran kembali dengan tertib dan sebagaimana mestinya utang yang karena sebab apa pun terutang dan wajib dibayar oleh debitor kepada bank berdasarkan Perjanjian Hutang.<sup>2</sup>

Kewajiban untuk menyerahkan agunan oleh pihak debitor dalam rangka pinjaman uang sangat terkait dengan kesepakatan di antara pihak-pihak yang melakukan pinjam meminjam uang. Pada umumnya pihak pemberi pinjaman mensyaratkan adanya agunan, sebelum memberikan pinjaman uang kepada pihak debitor. Sementara itu, keharusan penyerahan agunan tersebut sering pula diatur dan diisyaratkan oleh peraturan intern pihak bank dan atau oleh peraturan perundang undangan yang berlaku.

Kegiatan pinjam meminjam uang yang dikaitkan dengan persyaratan penyerahan agunan banyak dilakukan oleh perorangan dan berbagai badan usaha.

---

<sup>1</sup> Rafnelly Rafki, Ahmad Muliadi, Irawan Santosa. (2019). Kedudukan Asset Yayasan Yang Dijadikan Jaminan Dalam Permohonan Kredit Bank *Jurnal Nuansa Kenotariatan Volume 5 Nomor 1*. Jakarta Timur: Universitas Jayabaya, h. 38

<sup>2</sup> Gatot Supramono, *Perbankan Dan Masalah Hutang*, Rineka Cipta, Jakarta, 2009, h.196-197.

Badan usaha umumnya secara tegas mensyaratkan kepada pihak debitor untuk menyerahkan suatu barang atau benda sebagai objek agunan pihak debitor. Agunan yang ditawarkan (diajukan) oleh pihak debitor umumnya akan dinilai oleh badan usaha tersebut sebelum diterima sebagai objek jaminan atas pinjaman yang diberikannya.<sup>3</sup> Penilaian yang seharusnya dilakukan sebagaimana yang biasa terjadi di bidang perbankan meliputi penilaian dari segi hukum dan dari segi ekonomi. Berdasarkan penilaian dari kedua segi tersebut diharapkan dapat disimpulkan kelayakannya sebagai agunan yang baik dan berharga.<sup>4</sup>

Dalam pelaksanaan penilaian agunan dari segi hukum, pihak bank seharusnya melakukannya menurut (berdasarkan) ketentuan hukum yang berkaitan dengan objek agunan dan ketentuan hukum tentang pengagunan yang disebut sebagai hukum jaminan. Hukum jaminan merupakan himpunan ketentuan yang mengatur atau berkaitan dengan debitor dalam rangka utang piutang (pinjaman uang) yang terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini, oleh karenanya, perjanjian hutang harus ditopang suatu lembaga jaminan yang fungsinya untuk keamanan pemberian hutang, yang mana jika debitor tidak memenuhi prestasinya secara sukarela maka bank mempunyai hak untuk menuntut piutangnya terhadap harta kekayaan debitor yang dipakai sebagai jaminan. Hak pemenuhan dari bank tersebut dilakukan dengan cara penjualan benda-benda jaminan yang hasilnya adalah untuk pemenuhan hutang debitor. Tanpa adanya lembaga jaminan dalam suatu perjanjian hutang, niscaya pihak bank akan kesulitan untuk mendapatkan pelunasan pinjamannya dari pihak debitor manakala pihak debitor melakukan wanprestasi.<sup>5</sup>

Lembaga jaminan yang banyak diterapkan dalam perjanjian hutang umumnya terkait bentuk atau jenis agunan antara lain hipotik, hak tanggungan, gadai dan jaminan fidusia. Lembaga jaminan hipotik digunakan apabila objek jaminan atau agunannya adalah benda tetap (benda tidak bergerak),<sup>6</sup> sedangkan Hak Tanggungan digunakan apabila objek jaminan atau agunannya adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud

---

<sup>3</sup> M. Bahsan, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Hutang Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, h.111.

<sup>4</sup> *Ibid.*, h.112-123.

<sup>5</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, h.5

<sup>6</sup> M. Bahsan, *Op.Cit.*, h.15.

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,<sup>7</sup> Sedangkan apabila obyek agunannya adalah benda-benda bergerak maka dapat diikat dengan gadai atau dengan jaminan fidusia. Kesemuanya digunakan untuk pelunasan pinjaman debitor.<sup>8</sup>

Jaminan atau agunan bank atas pelunasan hutang pendiri kepada bank adalah tanah beserta bangunan di atasnya maka Lembaga jaminan yang digunakan adalah Hak Tanggungan menurut Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT). Adapun pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda Lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor - kreditor lain (hak preferen), selain itu Lembaga jaminan ini menganut asas *Droit de suite* yang mana ini adalah ciri kebendaan yakni hak yang mengikuti bendanya di tangan siapapun, hal ini memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak tanggungan atau kreditor terhadap hak nya untuk mendapat pelunasan atas obyek jaminan jika debitur wanprestasi atau bahkan obyek jaminan dijual kepada pihak ketiga sekalipun. Hak tanggungan dapat dibebankan pada Hak milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39 UUPA.<sup>9</sup>

Bahwa ada dua subyek hukum yang terkait dalam penjaminan agunan tersebut, yaitu pihak kreditor dan debitor selaku pemilik jaminan juga. Kreditor adalah bank berkedudukan sebagai pemberi hutang, sedangkan debitor adalah orang perorangan selaku pendiri yayasan yang mendapat pinjaman uang atau hutang dari bank. Pemilik jaminan adalah orang yang menyerahkan assetnya sebagai agunan guna syarat pencairan pinjaman dan penjaminan utang debitor kepada bank, manakala debitor tidak memenuhi prestasinya, maka agunan yang dijadikan jaminan utang tersebut

---

<sup>7</sup> *ibid*

<sup>8</sup> *ibid.*, h.104

<sup>9</sup> Akbar, Ilham., (2016). *Harta Milik Pihak Ketiga Sebagai Agunan Atas Kredit PT. Multi Kencana Sejahtera di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK*. Universitas Airlangga, h.10.

dapat dieksekusi jika debitor wanprestasi. Alasan adanya penjaminan ini antara lain karena kepentingan pendiri yayasan guna memenuhi modal awal pendirian yayasan pendidikan.

Dalam hal ini hubungan hukum yang terjadi antara bank dengan debitor adalah dengan adanya perjanjian hutang sebagai perjanjian pokok yang mengikat antara keduanya dan hubungan hukum antara bank dengan debitor adalah adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), bila tidak dimungkinkan agunan dapat diikat saat itu maka digunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai alas hak yang mengikatnya. Sifat perjanjian utang piutang dengan debitor ini adalah bersifat *accessoir* (tambahan), sedangkan perjanjian pokoknya adalah perjanjian hutang atau perjanjian pinjam uang antara debitor dengan bank. Perjanjian hak tanggungan lahir dengan adanya pendaftaran. Maksud adanya pendaftaran tersebut, yaitu untuk memenuhi asas publisitas sekaligus merupakan jaminan kepastian terhadap bank mengenai benda yang telah dibebani dengan jaminan hak tanggungan. Penyerahan benda dan dibebani dengan hak tanggungan yang digunakan sebagai pelunasan hutang, akan menempatkan bank pada posisi yang menguntungkan, karena bank mempunyai hak untuk didahulukan dalam pemenuhan hutangnya<sup>10</sup>

Pada praktiknya, meskipun debitor telah menyetujui segala persyaratan yang ditentukan bank, bisa saja terjadi wanprestasi, dalam bentuk debitor tidak dapat melaksanakan atau memenuhi kewajibannya untuk melunasi segala ketentuan yang telah disepakati oleh bank. Dapat timbul permasalahan karena jaminan yang dipakai oleh debitor bukan milik debitor melainkan milik yayasan berdasar surat pernyataan penyerahan asset tersebut sebagai kekayaan awal yayasan, yang setelah hutang lunas maka akan dilanjutkan dengan pengalihan hak atas tanah kepada yayasan. Bahkan dalam hal tersebut bisa jadi sampai pada eksekusi lelang obyek jaminan bila hutang macet, sedangkan dalam hal ini yayasan tidak melakukan wanprestasi akan tetapi menjadi korban wanprestasi dari pihak debitor. Padahal pada waktu pemberian hak tanggungan dari debitor adalah dimaksudkan agar pihak debitor melunasi hutangnya.

---

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

## **B. Rumusan Masalah**

- a. Apa kedudukan pendiri yayasan selaku pemilik asset yang telah diserahkan dengan surat pernyataan kepada yayasan dalam hubungan hutang antara dirinya selaku debitor dengan Bank.
- b. Apa akibat hukum bagi yayasan bilamana pendiri yayasan wanprestasi.

## **C. Tujuan Penelitian**

- a. Menganalisa kedudukan pendiri yayasan selaku pemilik asset yang telah diserahkan dengan surat pernyataan kepada yayasan dalam hubungan hutang antara dirinya selaku debitor dengan Bank.
- b. Menganalisa upaya bagi yayasan bilamana pendiri yayasan wanprestasi.

## **D. Metode Penelitian**

Tulisan ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yaitu penelitian yang mendekati masalah dengan aturan-aturan hukum yang berlaku. Aturan-aturan hukum yang berlaku itu berupa norma hukum positif tertulis seperti undang-undang dasar, undang-undang, peraturan pemerintah dan seterusnya. Permasalahan dalam tulisan ini kemudian dianalisa hubungan antara norma hukum tersebut dengan kerangka konseptual untuk mengkaji dan mendalami serta mencari jawaban tentang apa yang seharusnya dari setiap permasalahan<sup>11</sup>

## **PEMBAHASAN**

### **A. Penggunaan Surat Pernyataan Pendiri Yayasan Untuk Syarat Pelengkap Pendirian Yayasan**

Pendirian yayasan dibuat dengan akta notaris dalam bentuk minuta akta, yang mana minuta akta memiliki pengertian asli Akta Notaris yang mencantumkan tanda tangan para penghadap (pendiri Yayasan), saksi, dan Notaris, yang disimpan notaris sebagai bagian dari Protokol Notaris menjadi dokumen negara sesuai Pasal 1 Angka 8 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan minuta akta tersebut wajib dilekatkan dan dijahit warkah akta yang berupa dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian

---

<sup>11</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005, h.133-134.

data fisik dan data yuridis yang dipergunakan sebagai dasar pendirian dan pengesahan yayasan .

Pendirian Yayasan sebelum ditanda tangannya akta pendirian oleh pendiri dihadapan Notaris wajib melengkapi berbagai kelengkapan berkas untuk pendirian yang diserahkan dan akan disimpan oleh notaris sebagai warkah dari minuta akta yang akan dibuat, antara lain :

- a. fotokopi KTP pendiri, ktp organ Yayasan (calon pembina, calon pengurus dan calon pengawas)
- b. fotokopi NPWP pendiri, ktp organ Yayasan (calon pembina, calon pengurus dan calon pengawas)
- c. Surat Pernyataan dari pendiri Yayasan tentang maksud dan tujuan serta kegiatan yayasan yang akan didirikan tersebut tidak merugikan kepentingan masyarakat, bangsa, dan Negara Republik Indonesia.
- d. Surat Pernyataan dari pendiri Yayasan tentang pemisahan kekayaan pribadi pendiri untuk modal/kekayaan awal Yayasan tersebut.
- e. Surat Pernyataan dari pendiri Yayasan tentang harta kekayaan yang telah dipisahkan dari harta kekayaan pendiri sebagai modal/kekayaan awal untuk mendirikan Yayasan adalah kekayaan pendiri yang sah dan pendiri dapatkan dengan cara-cara layak dan Halal atau tidak bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku.
- f. Surat Pernyataan dari pendiri Yayasan tentang pernyataan dipergunakan sebagai Keterangan telah melakukan setoran yang sah dari para pendiri pada kas yayasan dan akan disetorkan ke rekening yayasan setelah Surat Keputusan Pengesahan yayasan dicetak, NPWP, ijin operasional maupun ijin teknis yayasan diperoleh.
- g. Surat Pernyataan dari pendiri Yayasan tentang Nama Yayasan, yang rencana nama untuk ditulis dalam akta pendirian harus sesuai ketentuan pasal 5 dan pasal 6 Peraturan Menteri Hukum dan HAM nomor 13 Tahun 2019 serta Pasal 15 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001
- h. Surat Pernyataan dari pendiri Yayasan tentang domisili/alamat Yayasan yang diketahui oleh kelurahan setempat atau pemilik tempat/Gedung dimana Yayasan berada.

- i. Surat Pernyataan dari pendiri Yayasan tentang siapa pemilik manfaat dari Yayasan yang dapat menunjuk atau memberhentikan Anggota Pembina, Pengurus dan Pengawas Yayasan, memiliki kemampuan untuk mengendalikan Yayasan, berhak atas dan/atau menerima manfaat dari Yayasan baik langsung maupun tidak langsung, merupakan pemilik sebenarnya dari dana Yayasan serta Keterangan telah melakukan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat dari Yayasan Dalam Rangka Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang dan Tindak Pidana Pendanaan Terorisme dari para pendiri dan Debitor, dan dipergunakan untuk mengajukan permohonan pengesahan Akta Pendirian, sesuai Peraturan Presiden nomor 13 tahun 2018
- j. Surat Pernyataan dari calon pembina (ketua dan anggota), calon pengurus (ketua, sekretaris dan bendahara) dan calon pengawas (ketua dan anggota) yang akan ditunjuk oleh pendiri Yayasan tentang Pengangkatannya tersebut telah diterima dan disetujui oleh masing-masing yang bersangkutan.

Salah satu Syarat Pelengkap Pendirian Yayasan berupa Surat Pernyataan dari pendiri Yayasan tentang pemisahan kekayaan pribadi pendiri untuk modal/kekayaan awal Yayasan tersebut sangat penting karena kekayaan awal yayasan yang harus ditulis dalam akta pendirian dalam bentuk nominal uang dan untuk asset tersebut dalam menilai dalam bentuk uang, penilaian dalam bentuk uang dapat menggunakan penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik atau KJPP atau dapat menggunakan nilai dari verifikasi nilai perolehan obyek pajak daerah (NPOP) yang dibuat oleh dinas pendapatan daerah kabupaten/kota setempat untuk asset yayasan. Asset tersebut pengalihan hak nya diperoleh yayasan hanya berbekal Surat Pernyataan dari pendiri Yayasan, hal ini rentan memicu konflik dengan para ahli waris apabila pendiri yayasan suatu saat meninggal atau tidak jelas keberadaannya sedangkan asset tanah beserta bangunan di atasnya belum ada levering atau pengalihan hak atas tanah dan bangunan bila tidak segera dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada kantor Badan Pertanahan setempat sesuai Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Penggunaan Surat Pernyataan tentang pemisahan kekayaan oleh pendiri Yayasan tersebut dimungkinkan dan dapat diterima oleh notaris karena asset tersebut masih dijadikan jaminan hutang pada bank oleh pendiri untuk kepentingan yayasan

tetapi dengan syarat dalam pernyataan tersebut dimasukkan pernyataan bersedia hadir lagi beserta istri dan menyerahkan sertipikat hak atas asset tersebut didepan Notaris selaku PPAT (Pejabat pembuat akta tanah) bila dengan akta Hibah atau hadir lagi didepan Notaris selaku PPAIW (Pejabat pembuat akta Ikrar Wakaf) bila dengan akta Wakaf dan membalik nama asset tersebut kepada yayasan dengan disetujui oleh istri pendiri yayasan karena harta yang dipisahkan dan diserahkan tersebut merupakan harta Bersama perkawinan dengan istrinya atau bisa tanpa persetujuan istrinya bila pendiri mempunyai perjanjian kawin yang memuat pisah harta dengan istrinya, dan proses penandatanganan akta peralihan hak tersebut beserta balik nama dilakukan setelah hutang bank lunas dan asset telah dilakukan proses Roya (pencoretan atau penghapusan Hak Tanggungan Bank) pada kantor pertanahan setempat serta yayasan selaku penerima hak atas tanah dan bangunan telah memperoleh status badan hukum dari kementerian Hukum Dan HAM.

Selanjutnya surat pernyataan tersebut tidak bisa digunakan sebagai dasar atau kuasa membalik nama bukti hak atas asset (sertipikat) kepada yayasan, dan pendiri untuk hadir Kembali beserta istri didepan pejabat yang berwenang terkadang sulit karena dibutuhkan komitmen baik dan jujur dari pendiri kepada yayasan, jika sulit untuk hadir lagi dan tidak memiliki komitmen baik maka hal ini akan menjadi masalah baru buat yayasan karena sertipikat hak atas asset tersebut belum dibalik nama atas nama badan hukum yayasan dan surat pernyataan tersebut bukan akta peralihan hak sehingga belum terjadi perbuatan hukum dan tidak bisa digunakan untuk pendaftaran peralihan hak pada kantor pertanahan setempat serta yayasan tidak memiliki alas hak yang kuat dalam pengusaannya atau yang lebih buruk lagi sertipikat hak atas asset tersebut setelah hutang lunas dapat dijual atau dialihkan kepada pihak lain tanpa sepengetahuan yayasan.

Oleh karena itu notaris yang membuat akta pendirian dapat mengusulkan perubahan draft akta pendirian yayasan sebelum akta pendirian ditanda tangani oleh pendiri dengan mengangkat pendiri sebagai Pembina yayasan, dan bukan pengurus maupun pengawas yayasan karena Pembina tidak dapat menerima gaji atau upah dari yayasan, sedangkan pengurus baik itu ketua , sekretaris, bendahara maupun pengawas

dapat menerima gaji/upah dari yayasan, namun pembina memiliki kewenangan meliputi :

- a. keputusan mengenai perubahan Anggaran Dasar.
- b. pengangkatan dan pemberhentian anggota Pengurus dan Anggota Pengawas.
- c. penetapan kebijakan umum Yayasan berdasarkan Anggaran Dasar Yayasan.
- d. pengesahan program kerja dan rancangan anggaran tahunan Yayasan; dan
- e. penetapan keputusan mengenai penggabungan atau pembubaran Yayasan
- f. pengesahan laporan tahunan
- g. penunjukkan likuidator dalam hal Yayasan dibubarkan.

Kewenangan pembina tersebut cukup special karena memiliki kewenangan tertinggi, namun terbatas akan kewenangan operasional yayasan yang dipegang oleh pengurus dan kewenangan pengawasan oleh pengawas, sehingga dengan usulan kepada pendiri untuk menjadi pembina yayasan tersebut akan membuat pendiri masih terikat pada yayasan dan hal ini akan mempermudah yayasan untuk menghadirkan Kembali pendiri didepan pejabat yang berwenang guna balik nama sertipikat.

Selanjutnya untuk mengatasi masalah tersebut, solusi lainnya adalah setelah yayasan mendapat status badan hukum, notaris dapat mengusulkan pembuatan akta pengikatan hibah dengan premis akta yang menyebutkan hibah dan balik Namanya dapat dilakukan setelah hutang bank lunas antara pendiri yayasan disetujui istri dengan yayasan diwakili oleh pengurus dan akta kuasa untuk hibah antara keduanya, agar yayasan diberi kuasa oleh pemberi hibah untuk membalik nama keatas nama badan hukum yayasan tanpa pendiri selaku pemberi hibah hadir Kembali didepan pejabat yang berwenang dan dibuatkan akta kuasa pengambilan jaminan antara keduanya sehingga membantu yayasan untuk ambil jaminan sertipikat setelah hutang lunas tanpa perlu kehadiran pendiri.

## **B. Akibat Hukum Pendiri selaku Debitor Wanprestasi**

Sertipikat Hak atas tanah beserta bangunan di atasnya diikat dengan Lembaga jaminan Hak Tanggungan, jika pendiri Yayasan selaku debitor wanprestasi maka akan dilakukan teguran beberapa kali dan dilanjut eksekusi hak tanggungan. Langkah yang harus diambil pihak Yayasan bila terjadi wanprestasi dapat ditawarkan :

- a. Mengambil alih jaminan milik Debitor dengan mekanisme take over debitor dengan kompensasi pembayaran Pengambil alihan hutang oleh Yayasan dengan bank yang sama.
- b. Mengambil alih jaminan milik Debitor dengan mekanisme take over debitor dengan kompensasi pembayaran Pengambil alihan hutang oleh Yayasan dengan bank yang berbeda.
- c. Meminta Restrukturisasi hutang dengan pengurangan bunga dan denda.

Apabila upaya-upaya tersebut di atas sudah diberikan kepada debitor dan tetap tidak dapat dilakukan penyelesaian hutang segera, dikhawatirkan kerugian yang akan diderita bank akan semakin besar. Apabila menurut bank penyelamatan tersebut tidak mungkin terselamatkan dan menjadi lancar kembali melalui upaya-upaya penyelamatan, sehingga akhirnya hutang tersebut menjadi macet, maka bank akan mengirim teguran kembali dan bila tetap tidak ada penyelesaian maka bank akan melakukan tindakan penagihan hutang untuk memperoleh kembali pembayarannya tersebut dengan cara menjual objek jaminan tersebut melalui pelaksanaan eksekusi.

Berdasarkan Pasal 6 UUHT, kreditor pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, dari hasil pelelangan tersebut kreditor mengambil untuk pelunasan piutangnya, atau yang biasa disebut dengan parate eksekusi. Penjelasan Pasal 6 UUHT memberikan ketentuan, bahwa parate eksekusi tersebut didasarkan pada yang diperjanjikan dalam suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Parate eksekusi juga dimungkinkan dalam hal Hipotik namun ada perbedaan antara parate dari Hak Tanggungan dan parate eksekusi dari Hipotik. Pemegang Hipotik hanya mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi apabila sebelumnya telah diperjanjikan hal yang demikian itu dalam akta pemberian Hipotiknya. Sedangkan dalam Hak Tanggungan, hak pemegang Hak Tanggungan untuk dapat melakukan parate eksekusi adalah hak yang diberikan oleh Pasal 6 UUHT, dengan kata lain diperjanjikan

atau tidak diperjanjikan, hal itu demi hukum dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan.<sup>12</sup>

Sehubungan dengan parate eksekusi tersebut, pada Sertifikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang sah mempunyai kekuatan hukum tetap. Hal tersebut disebutkan secara tegas didalam ketentuan Pasal 14 ayat (2) UUHT yaitu :

Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

Dengan demikian, untuk melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat -mengugat (proses litigasi) apabila Debitor cidera janji (wanprestasi). Sedangkan diketahui apabila piutang macet karena Debitor wanprestasi termasuk tagihan Bank-bank pemerintah dan tagihan dari Bank swasta atau perorangan termasuk badan hukum swasta, maka semua penagihannya dilakukan melalui Pengadilan Negeri.

Hutang yang diberikan oleh Bank-bank hampir selalu dijamin dengan Hak Tanggungan sehingga apabila Debitor ingkar janji dan jalan damai tidak berhasil ditempuh, maka dalam hal hutang dijamin dengan Hak Tanggungan, Bank akan dapat memperoleh uangnya kembali dengan membawa sertifikat Hak Tanggungan yang memakai irah-irah “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, langsung dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri diwilayah mana tanah tersebut terletak.

Dari uraian di atas kalau lelang sudah dilakukan ada lebih dari satu Kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama. Penjualan wajib dilakukan melalui pelelangan umum yang dilaksanakan oleh kantor Lelang, perlu diketahui dalam melaksanakan penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut dan mengambil pelunasan penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut dan mengambil pelunasan piutangnya berlaku kewenangan istimewa yang ada pada Kreditor pemegang Hak Tanggungan yaitu Droit de preference.

---

<sup>12</sup> E. Liliawati Muljono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Hutang Oleh Perbankan*, Harwarindo, Jakarta, 2003, h.2

Dalam penjelasan Pasal 20 ayat (1) UUHT disebutkan, bahwa piutang Kreditor yang dibayarkan dari hasil lelang obyek Hak Tanggungan, setinggi-tingginya adalah sebesar nilai yang tergantung dalam Sertifikat Hak Tanggungan itu, jadi surat perjanjian hutang tidak perlu dilampirkan lagi karena Sertifikat Hak Tanggungan sudah cukup membuktikan adanya tagihan itu. Hutang yang harus dibayar dari uang hasil lelang obyek Hak Tanggungan setinggi-tingginya (maksimal) adalah sebesar nilai Tanggungan yang disebut dalam sertifikat Hak Tanggungan itu. Uang hasil lelang akan dipergunakan untuk membayar tagihan dari Kreditor (Bank) tersebut, setelah dibayarkan terlebih biaya perkara, biaya lelang, dan apabila ada kelebihan maka uang tersebut akan dikembalikan kepada pemberi jaminan tersebut.

## **KESIMPULAN**

Kekayaan awal pendirian yayasan selain uang dapat berupa asset tanah beserta bangunan di atasnya dapat dinilai nominal uang dan dijadikan sebagai kekayaan awal pendirian yayasan dengan menggunakan surat pernyataan pemisahan harta pribadi pendiri yayasan dan untuk modal operasional awal, renovasi gedung maupun pembelian inventaris yayasan maka pendiri dapat berhutang pada bank dengan agunan bukti kepemilikan asset.

Agunan diikat dengan Lembaga jaminan Hak Tanggungan yang bukti kepemilikan berupa sertipikat disimpan oleh bank hingga lunasnya hutang namun tanah beserta bangunan masih dapat digunakan untuk domisili yayasan, penggunaan Lembaga jaminan selain aman bagi bank juga menguntungkan bagi yayasan.

## DAFTAR PUSTAKA

### **Buku**

E. Liliawati Muljono, (2003), *Tinjauan Yuridis Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Hutang Oleh Perbankan*, Jakarta Harwarindo.

J Satrio, (2002). *Hukum Jaminan Hak jaminan Kebendaan*, Bandung, , Citra Aditya Bakti.

M Bahsan, (2010). *Hukum Jaminan Dan Jaminan Hutang Perbankan Indonesia*, Jakarta, Rajawali Pers.

Marzuki, Peter Mahmud, (2005). *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group.

Supramono, Gatot. (2009). *Perbankan Dan Masalah Hutang*. Jakarta: Rineka Cipta.

### **Jurnal**

Rafki, Rafnelly., Muliadi, Ahmad., & Santosa, Irawan. (2019). Kedudukan Asset Yayasan Yang Dijadikan Jaminan Dalam Permohonan Kredit Bank. *Jurnal Nuansa Kenotariatan Volume 5 Nomor 1*, Jakarta Timur: Universitas Jayabaya

### **Tesis atau Disertasi**

Akbar, Ilham., (2016). *Harta Milik Pihak Ketiga Sebagai Agunan Atas Kredit PT. Multi Kencana Sejahtera di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK*. Universitas Airlangga