

DAFTAR PUSTAKA

A. LITERATUR

Badruzaman, Mariam Darus, 1981, *Perjanjian Baku (Standard) Perkembangannya Di Indonesia*, Dalam Beberapa Guru Besar Berbicara Tentang Hukum Dan Pendidikan Hukum (Kumpulan Pidato Pengukuhan), Alumni, Bandung.

-----, 1986, *Bab Tentang Hypotheek*, Alumni, Bandung.

-----, 1991, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Bank Indonesia, 1994, *Resume Jaminan Kredit*, Bagian Dokumentasi dan Informasi Hukum Bank Indonesia, Jakarta.

Djumhana, Muhamad, 1993, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Fuady, Munir, 1996, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Hadiwidjaja, H., dan Wirasasmita, R.A. Rivai., *Analisis Kredit, Dilengkapi Telaah Kasus*, Cetakan Pertama, Pionir Jaya, Bandung.

Hasan, Djuhaendah, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Mertokusumo, Sudikno, 1985, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Kedua, Cetakan Pertama, Liberty, Yogyakarta.

- Muhammad, Abdulkadir, 1991, *Pengantar Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Prawirohamidjojo, R. Soetojo dan Marthalena Pohan, 1991, *Bab-Bab Tentang Hukum Benda*, Cetakan Kedua, Bina Ilmu, Surabaya.
- Sapoetra, G. Karta dan R.G Kartasapoetra, *Pembahasan Hukum Benda, Hipotik Dan Warisan Berdasarkan KUHPerdara dan UUPA*, Bumi Aksara, Jakarta.
- Satrio, J., 1991, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Cetakan Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- , 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 2*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Simorangkir, O.P., 1988, *Seluk Beluk Bank Komersial*, Aksara Persada Indonesia, Jakarta.
- Sinungan, Muchdarsyah, 1984, *Dasar-Dasar Dan Tehnik Management Kredit*, Cetakan Ketiga, Bina Aksara, Jakarta.
- , 1992, *Management Dana Bank*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Sjahdeini, Sutan Remy, 1993, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta.
- , 1999, *Hak Tanggungan, Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung.

Soekanto, Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta.

----- dan Sri Mamudji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, 1980, *Hukum Jaminan Di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.

Subekti, R, 1984, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung.

-----, 1986, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung.

-----, 1991, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Supramono, Gatot, 1997, *Perbankan Dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Cetakan Kedua, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta.

Sutopo, Muchlis, 1989, *Pokok-Pokok Management Perkreditan*, Tanpa Penerbit dan Tempat.

Syarif, Surini Ahlan, 1984, *Intisari Hukum Benda Menurut Burgerlijk Wetboek*, Cetakan Pertama, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Suyatno, Thomas dan Kawan-kawan, 1995, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Tawaf, Tjukria P., *Audit Intern Bank Suatu Penelaahan Serta Petunjuk Pelaksanaannya*, Cetakan Pertama, Edisi Kesatu, Salemba Empat, Jakarta.

Tugiman, Hero, 1995, *Komite Audit*, Cetakan Pertama, Eresco, Bandung.

Usman, Rachmadi, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Widjanarto, 1993, *Hukum Dan Ketentuan Perbankan Di Indonesia*, Pusaka Utama Grafiti, Jakarta.

B. MAKALAH

Mustafa, 1994, *Aspek Hukum Kredit Dalam Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Makalah disampaikan pada Penataran Dosen Hukum Perdata, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

Setijoprodjo, Bambang, dan Husein Yunus, 1984, *Kelembagaan, Usaha Dan Pengelolaan Bank*, Makalah disajikan Pada Temu Ilmiah Perbankan Dan Sistem Keuangan, Bank Indonesia dan Universitas Sumatera Utara, Medan.

Sjahdeini, Sutan Remy, 1993, *Peranan Jaminan Dan Agunan Kredit Menurut Undang-Undang Perbankan 1992*, Makalah disajikan Pada Seminar Nasional "Eksistensi Agunan Dan Permasalahannya Dalam Perbankan", Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Surabaya.

-----, 1994, *Sudah Memadai Perindungan Yang Diberikan Oleh Hukum Kepada Nasabah Penyimpan Dana*, Orasi Ilmiah Dalam Rangka Memperingati Dies Natalis XL/Lustrum VIII Universitas Airlangga, Surabaya.

-----, 1995, *Menanggulangi Kredit Bermasalah*, Makalah disajikan sebagai materi kuliah Program Magister Hukum pada Pascasarjana Universitas Surabaya, Surabaya.

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-undang Hukum Perdata, 1992, Terjemahan R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cetakan Keduapuluh Empat, Pradnya Paramita, Jakarta.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

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

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

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Surat Keputusan Direktur Jenderal Piutang Dan Lelang Negara Nomor 35/PL/2002 Tanggal 27 September 2002 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang

Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR Tanggal 28 Februari 1991 Tentang Jaminan Pemberian Kredit.



Pelaksanaan pemberian kredit modal kerja dengan jaminan hak tanggungan pada bank Danamon
cabang
Kendari
SATRIA, Muh, Mustafa, S.H.,M.S
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR Tanggal 31

Maret 1995 Tentang Kewajiban Penyusunan Dan Pelaksanaan
Kebijakan Perkreditan Bagi Bank Umum.

Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/22/KEP/DIR Tanggal 28

Mei 1993 Tentang Kualitas Aktiva Produktif Dan Pembentukan
Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif.



Pelaksanaan pemberian kredit modal kerja dengan jaminan hak tanggungan pada bank Danamon
cabang
Kendari
SATRIA, Muh, Mustafa, S.H.,M.S
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>





Pelaksanaan pemberian kredit modal kerja dengan jaminan hak tanggungan pada bank Danamon cabang Kendari
SATRIA, Muh, Mustafa, S.H., M.S
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

PERJANJIAN KREDIT

No:

Perjanjian ini dibuat pada hari ini,, tanggal oleh dan antara :

- I. PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk berkedudukan di Jakarta, dalam hal ini melalui Cabangnya di beralamat di yang diwakili oleh, selanjutnya disebut BANK.
- II., pengusaha/swasta, *) bertempat tinggal di dalam hal ini bertindak :
 1. untuk diri sendiri dan untuk melakukan tindakan hukum tersebut dalam perjanjian ini telah memperoleh persetujuan dari suami/ istrinya, yaitu yang turut menandatangani perjanjian ini/sebagaimana ternyata dalam suratnya tertanggal ; *)
 2. selaku dari dan oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama berkedudukan di dan untuk melakukan tindakan hukum tersebut dalam perjanjian ini telah memperoleh persetujuan dari yang turut menandatangani perjanjian ini/sebagaimana ternyata dalam suratnya tertanggal *) selanjutnya disebut DEBITUR.

BANK dan DEBITUR telah saling setuju dan sepakat untuk dan dengan ini membuat serta menetapkan perjanjian ini, untuk dipatuhi dan dilaksanakan oleh para pihak tersebut, dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

PASAL 1

1. BANK memberikan kepada DEBITUR fasilitas kredit Rekening Koran (selanjutnya disebut Kredit) sampai sejumlah Rp. untuk jangka waktu (.....) tahun terhitung sejak tanggal sampai dengan tanggal
2. Dengan tetap memperhatikan pasal 1 ayat 1 dan pasal 8 perjanjian ini, maka kredit yang diberikan kepada DEBITUR adalah berupa Revolving Kredit, yaitu kredit yang dapat digunakan oleh DEBITUR secara terus menerus selama rekening DEBITUR menunjukkan saldo kredit, dengan ketentuan bahwa pembayaran oleh DEBITUR atas jumlah kredit yang telah digunakan sehingga menimbulkan rekening bersaldo kredit atau nihil, tidak mengakibatkan berakhirnya perjanjian ini
3. Penggunaan kredit yang diberikan kepada DEBITUR harus menunjukkan perputaran yang aktif dari waktu ke waktu dalam setiap bulannya.

PASAL 2

1. Untuk setiap penarikan kredit dapat dilakukan dengan menggunakan Cek, Bilyet Giro atau media lainnya yang ditentukan oleh BANK, yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini.
2. Jumlah kredit sebagaimana tersebut dalam pasal 1 di atas yang telah diterima DEBITUR termasuk bunga, denda dan biaya-biaya lainnya yang timbul karena perjanjian ini tetapi terbatas pada perubahan-perubahan dan/atau penambahan kredit yang dari waktu ke waktu merupakan hutang bagi DEBITUR yang harus dibayar lunas kepada BANK pada tanggal berakhirnya perjanjian ini sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 di atas.
3. BANK tidak berkewajiban membayar dalam hal penarikan kredit oleh DEBITUR mengakibatkan dilampauinya jumlah kredit yang ditentukan dalam pasal 1 ayat 1 perjanjian ini.

PASAL 3

Setiap penarikan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 di atas dikenakan bunga sebesar % per tahun yang dihitung berdasarkan saldo harian dan untuk maksud tersebut BANK akan membebaskan bunga pada rekening DEBITUR atau DEBITUR harus membayar pada tanggal yang ditetapkan oleh BANK, dengan ketentuan bilamana tanggal tersebut bukan hari kerja BANK, maka bunga akan dibebankan dan harus dibayar sebelum tanggal yang ditetapkan oleh BANK tersebut.

PASAL 4

1. Provisi untuk selama jangka waktu kredit adalah sebesar % dari jumlah kredit yang disetujui oleh BANK dan dibayar DEBITUR pada saat perjanjian ini ditandatangani.
2. Apabila kredit yang telah disetujui oleh BANK sebagaimana yang dimaksud pasal 1 di atas dipergunakan rata-rata tiap bulan kurang dari % dari plafond kredit, maka DEBITUR dikenakan biaya (commitment fee) sebesar % per bulan dari selisih jumlah plafond kredit dan minimum kredit rata-rata tiap bulan yang harus dipergunakan dan biaya tersebut wajib dibayar oleh DEBITUR bersama-sama dengan pembayaran bunga pada bulan yang bersangkutan.
3. Apabila sampai pada tanggal yang ditentukan oleh BANK, DEBITUR belum dapat melunasi bunga kredit sebagaimana di sebutkan dalam pasal 3 di atas, maka untuk tiap-tiap hari keterlambatan pembayaran bunga tersebut, DEBITUR akan dikenakan denda % per bulan yang besarnya dihitung dari jumlah bunga yang terlambat dibayar.



Pelaksanaan pemberian kredit modal kerja dengan jaminan hak tanggungan pada bank Danamon cabang Kendari

BBANK berhak untuk mengada SATRIA, M.P., Mustara, S.H., M.S. dan/atau menarik kembali atau mengurangi jumlah kredit yang telah disetujui sebagaimana tersebut dalam pasal 1 ayat 1 diatas dan BANK juga berhak untuk menasak/penarikan dana dari kredit tersebut oleh DEBITUR, apabila menurut pertimbangan BANK terdapat alasan-alasan yang penting untuk itu dan untuk hal-hal tersebut di atas DEBITUR tidak berhak untuk mengajukan klaim/gugatan/tuntutan apapun kepada BANK.

PASAL 6

BANK akan membuat dan memelihara pada pembukuannya suatu Rekening Koran dan/atau catatan/administrasi atas nama DEBITUR yang memuat jumlah fasilitas kredit yang telah digunakan, pembayaran kembali serta perhitungan bunga, provisi, denda dan biaya-biaya lainnya yang wajib dibayar DEBITUR kepada BANK. Rekening Koran dan/atau catatan/administrasi tersebut merupakan bukti yang sah dan mengikat terhadap DEBITUR mengenai jumlah uang yang terhutang dan wajib dibayar oleh DEBITUR kepada BANK berdasarkan perjanjian ini atau dokumen-dokumen lain yang berhubungan dengan perjanjian ini.

PASAL 7

1. DEBITUR dengan ini memberikan kuasa kepada BANK untuk mendebet rekening DEBITUR pada BANK dan waktu ke waktu selama hutang belum dibayar lunas menurut perjanjian ini, pendapatan mana oleh BANK, akan dipergunakan untuk membayar kembali setiap dan/atau sebagian penarikan kredit, bunga, denda dan/atau biaya-biaya lainnya sehubungan dengan pemberian kredit ini termasuk biaya-biaya yang dimaksud dalam pasal 12 di bawah ini.
2. BANK berhak sewaktu-waktu untuk mengubah besarnya tingkat suku bunga kredit, provisi, commitment fee dan denda sebagaimana ditentukan dalam perjanjian ini maupun yang ditetapkan BANK dikemudian hari tanpa perlu pemberitahuan terlebih dahulu dan tanpa perlu mendapat persetujuan dari DEBITUR.

PASAL 8

Menyimpang dari apa yang ditetapkan dalam pasal 1 di atas, dengan mengesampingkan ketentuan-ketentuan dalam pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, BANK berhak untuk setiap saat mengakhiri perjanjian ini serta perjanjian-perjanjian lain yang berhubungan dengan perjanjian ini, atau mengurangi batas jumlah kredit yang dapat diberikan kepada DEBITUR berdasarkan perjanjian ini dan berhak untuk menagih hutang DEBITUR kepada BANK setiap saat tanpa perlu adanya somas/surat peringatan atau surat surat lain sejenisnya terlebih dahulu dan karenanya DEBITUR wajib membayar lunas seluruh hutangnya dengan seketika dan sekaligus baik karena hutang pokok, provisi, bunga, denda dan biaya-biaya yang timbul karena diberikannya kredit tersebut, dalam hal terjadi salah satu yang disebut dibawah ini:

1. jika DEBITUR lalai memenuhi kewajibannya kepada BANK pada waktu dan menurut cara yang telah ditentukan dalam perjanjian ini atau dokumen-dokumen lain yang berhubungan dengan perjanjian ini,
2. jika DEBITUR atau pihak yang memberikan jaminan atau yang menanggung/menjamin hutang DEBITUR (PENJAMIN) meminta penundaan pembayaran (surseance van betaling), dinyatakan pailit, tidak mampu membayar, ditruh dibawah perwalian atau pengampuan atau karena sebab-sebab apapun juga tidak berhak lagi mengurus, mengelola atau menguasai harta bendanya.
3. jika DEBITUR/PENJAMIN meninggal dunia (dibubarkan /bubar apabila DEBITUR/PENJAMIN adalah suatu Badan Hukum, C.V., Firma dan sebagainya), meninggalkan tempat tinggalnya/pergi ketempat yang tidak diketahui untuk waktu yang lama dan tidak tertentu, melakukan atau terlibat dalam suatu perbuatan/peristiwa yang menurut pertimbangan BANK dapat membahayakan pemberian kredit tersebut, ditangkap pihak yang berwajib atau dijatuhi hukuman penjara;
4. apabila atas harta benda DEBITUR/PENJAMIN, baik sebagian maupun seluruhnya yang dijaminan atau tidak dijaminan kepada BANK, diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atau sita eksekusi (executoriaal beslag) oleh pihak ketiga,
5. apabila nilai jaminan berkurang sedemikian rupa sehingga tidak lagi merupakan jaminan yang cukup atas seluruh hutang, satu dan lain menurut pertimbangan dan penetapan BANK,
6. jika kepada BANK, DEBITUR/PENJAMIN memberi keterangan, baik lisan atau tertulis, yang tidak mempunyai kebenaran dalam arti materiil tentang keadaan kekayaannya, penghasilan, perusahaan, barang jaminan dan segala keterangan atau dokumen yang diberikan kepada BANK sehubungan dengan hutang DEBITUR kepada BANK atau jika DEBITUR menyerahkan atau bukti penerimaan uang lainnya dan/atau atau surat pemindahbukuan yang ditandatangani oleh pihak (-pihak) yang tidak berwenang untuk menandatangani sehingga tanda bukti penerimaan uang atau surat pemindahbukuan tersebut tidak sah;
7. jika DEBITUR, baik sobelum maupun sesudah kredit diberikan oleh BANK, juga mempunyai hutang kepada pihak ketiga dan hal yang demikian tidak diberitahukan kepada BANK,
8. apabila keadaan keuangan DEBITUR/PENJAMIN tidak mengizinkan karena force majeure, rususi ekonomi, kebijaksanaan pemerintah atau sebab-sebab lain diluar kekuasaan DEBITUR/PENJAMIN,
9. jika kredit dipergunakan untuk tujuan lain dari maksud sebenarnya kredit diberikan;
10. jika DEBITUR/PENJAMIN lalai, melanggar atau tidak dapat/tidak memenuhi suatu ketentuan dalam perjanjian ini, perjanjian pemberian jaminan atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan pemberian kredit ini atau jika terjadi apapun yang menurut pendapat BANK akan dapat mengakibatkan DEBITUR/PENJAMIN tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada BANK,
11. jika DEBITUR/PENJAMIN lalai atau melanggar suatu ketentuan dalam perjanjian kredit atau perjanjian lain dimana pihak yang meminjam atau menanggung/menjamin adalah DEBITUR dan/atau PENJAMIN dan apabila kelalaian atau pelanggaran tersebut memberikan hak kepada pihak lain dalam perjanjian tersebut untuk menghentikan perjanjian yang dimaksud dan DEBITUR/PENJAMIN harus membayar seluruh hutangnya dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih;
12. jika DEBITUR masuk dalam Daftar Kredit Macet dan/atau Daftar Hitam (blacklist) yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia.

PASAL 9

Untuk lebih menjamin pembayaran kembali dengan tertib dan secara sebagaimana mestinya hutang DEBITUR kepada BANK yang telah dan akan ada dikemudian hari berikut bunga, denda, provisi dan biaya-biaya lain yang mungkin timbul karena hutang berdasarkan perjanjian ini atau Perjanjian Kredit yang akan dibuat dikemudian hari atau karena apapun juga, DEBITUR dan atau PENJAMIN memberikan jaminan kepada BANK yang dianggap cukup dan dapat diterima oleh BANK dan pengikatan jaminannya dibuat dalam suatu akta/perjanjian tersendiri.

Apabila menurut pendapat BANK nilai dari harta benda yang diberikan sebagai jaminan tidak lagi cukup untuk menjamin hutang DEBITUR kepada BANK, maka atas permintaan pertama dari BANK, DEBITUR wajib menambah jaminan sesuai dengan kemerosotan nilai harta benda yang dijaminan tersebut menurut penilaian dan penetapan BANK.



Pelaksanaan pemberian kredit modal kerja dengan jaminan hak tanggungan pada bank Danamon cabang Kendari

Apabila DEBITUR dan/atau PENJAMIN tidak dapat atau lalai memenuhi kewajibannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan dan perjanjian-perjanjian yang ada, maka BANK berhak mengambil atau menjual harta benda yang dijamin oleh DEBITUR dan/atau PENJAMIN kepada BANK baik dibawah-tangan maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh BANK, dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan dipergunakan untuk pembayaran seluruh hutang DEBITUR kepada BANK dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada DEBITUR dan/atau PENJAMIN sebagai pemilik harta benda yang dijamin kepada BANK. Sebaliknya, apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh hutang DEBITUR kepada BANK, maka kekurangan tersebut tetap menjadi hutang DEBITUR kepada BANK dan wajib dibayar DEBITUR dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh BANK.

PASAL 11

1. Selama hutang belum dibayar lunas, DEBITUR atas tanggungan sendiri harus selalu mengasuransikan harta benda yang dijamin oleh DEBITUR dan/atau PENJAMIN kepada BANK pada perusahaan asuransi dan sampai jumlah pertanggungan yang ditetapkan oleh BANK, terhadap kerugian karena kebakaran dan bahaya-bahaya lain yang menurut pertimbangan BANK dapat menimpa harta benda tersebut. Setiap polis asuransi harus membuat "Banker's Clause", yakni bahwa selama harta benda yang diasuransikan masih merupakan jaminan hutang kepada BANK, maka uang pertanggungan yang dibayar oleh perusahaan asuransi akan diserahkan langsung oleh perusahaan asuransi tersebut kepada BANK dan selanjutnya untuk diperhitungkan dengan hutang DEBITUR kepada BANK dan jika ada sisa, menyerahkan sisa tersebut kepada DEBITUR atau PENJAMIN sebagai pemilik jaminan yang dijamin kepada BANK. Dalam hal hasil uang pertanggungan tidak cukup untuk melunasi seluruh hutang, sisa hutang tersebut tetap menjadi hutang DEBITUR kepada BANK dan harus dibayar dengan seketika dan sekaligus oleh DEBITUR pada saat ditagih oleh BANK. Asli kwitansi atau bukti pembayaran premi asuransi dan asli polis asuransi beserta "Banker's Clause", harus diserahkan kepada BANK.
2. Jika menurut pertimbangan BANK, DEBITUR lalai memenuhi kewajibannya sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, maka tanpa mengurangi kewajiban DEBITUR kepada BANK berhak dan dengan ini diberi kuasa oleh DEBITUR untuk dan atas tanggungan DEBITUR mengasuransikan harta benda yang dijamin dan mendebet rekening DEBITUR pada BANK sejumlah premi asuransi serta biaya-biaya lain yang harus dibayar, tetapi hal tersebut bukan merupakan kewajiban BANK.
3. Apabila DEBITUR karena satu dan lain hal lalai atau tidak melaksanakan haknya - pada saat hak tersebut timbul untuk mengajukan klaim kepada perusahaan asuransi sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 pasal ini, maka BANK atas tanggungan DEBITUR dengan ini diberi kuasa oleh DEBITUR untuk melakukan klaim kepada perusahaan asuransi untuk dan atas nama DEBITUR dan melaksanakannya segala sesuatu yang diperlukan untuk itu termasuk tetapi tidak terbatas pada pengurusan surat-surat/dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pengajuan klaim tersebut kepada perusahaan asuransi serta DEBITUR wajib menyerahkan segala dokumen yang diperlukan oleh BANK untuk melaksanakan pengajuan klaim asuransi tersebut; tetapi pengajuan klaim dimaksud di atas bukan kewajiban BANK.

PASAL 12

1. Segala biaya pada waktu pemberian kredit, penambahan, perubahan/pembaharuan atau perpanjangannya dan biaya-biaya lainnya yang timbul karena pemberian jaminan, pelunasan serta usaha-usaha yang dilakukan oleh BANK/Kuasanya untuk melaksanakan dan melindungi hak dan kepentingan BANK sehubungan dengan pemberian kredit tersebut, termasuk tetapi tidak terbatas pada biaya notaris/PPAT, saksi, pengacara/penasehat hukum, hipotik, sertifikat, balik nama, pengadilan, lelang, roya, asuransi, penilai dan meterai, menjadi tanggungan DEBITUR dan harus dibayar seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh BANK.
2. Segala pajak yang akan ada/timbul sehubungan dengan pemberian kredit kepada DEBITUR adalah menjadi tanggungan DEBITUR kecuali Pajak Penghasilan Perusahaan BANK.

PASAL 13

Dalam hal BANK menjalankan hak-hak dan hak-hak istimewa yang diberikan oleh undang-undang ataupun berdasarkan perjanjian ini dan perjanjian-perjanjian lainnya yang berhubungan dengan pemberian kredit, maka baik tentang adanya maupun tentang jumlah hutang DEBITUR kepada BANK tidak perlu terlebih dahulu ditetapkan oleh atau terbukti bagi para pihak, akan tetapi BANK berhak menetapkan sendiri jumlah yang dapat ditagih kepada DEBITUR yaitu hutang pokok, bunga, denda dan biaya-biaya lain yang mungkin timbul karena hutang tersebut, demikian dengan tidak mengurangi hak DEBITUR untuk setelah membayar seluruh hutang tersebut kepada BANK, meminta pembayaran kembali dari BANK atas jumlah yang ternyata telah kelebihan dibayar oleh DEBITUR kepada BANK. Untuk kelebihan pembayaran tersebut, DEBITUR tidak berhak meminta bunga dan/atau ganti rugi apapun juga dari BANK.

PASAL 14

1. DEBITUR tunduk kepada semua peraturan dan kebiasaan mengenai perjanjian kredit/pemberian kredit dan perjanjian pemberian jaminan yang ada dan yang khususnya berlaku pada BANK serta yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, baik yang telah maupun yang akan ditetapkan dikemudian hari.
2. Perjanjian ini dan segala sesuatu yang berhubungan dengannya serta segala akibatnya dikuasai oleh "Syarat-Syarat Umum Pemberian Kredit Perseroan Terbatas Bank Danamon Indonesia" (selanjutnya disebut Syarat-Syarat Umum) seperti yang ditetapkan dihadapan dan disimpan (gedeponeerd) pada Notaris Nyonya SITI PERTIWI HENNY SHIDKI Sarjana Hukum, di Jakarta, dengan akta notaris tertanggal lima Juni seribu sembilan ratus sembilan puluh dua (05-06-1992), Nomor 34 yang oleh BANK ditetapkan sebagai syarat-syarat pula dalam pemberian kredit kepada DEBITUR oleh BANK dan perjanjian ini. Syarat-Syarat Umum tersebut diketahui dan disetujui oleh DEBITUR tanpa perlu ditandatangani oleh DEBITUR dan Syarat-Syarat Umum tersebut dilampirkan pada perjanjian ini dan telah diterima DEBITUR dengan ditandatanganinya perjanjian ini.
2. Lampiran pada perjanjian ini, jika ada, adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit serta wajib patuhi oleh DEBITUR sebagaimana mestinya.

PASAL 15

Selanjutnya hutang DEBITUR kepada BANK belum dibayar lunas, maka segala kuasa yang diberikan oleh DEBITUR kepada BANK dalam perjanjian ini atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan pemberian kredit kepada DEBITUR merupakan bagian yang terpenting dan tidak terpisahkan dari perjanjian ini, yang dengan tidak adanya kuasa-kuasa tersebut perjanjian tidak akan dibuat dan dengan demikian kuasa-kuasa tersebut tidak akan berakhir karena sebab apapun juga termasuk tetapi tidak terbatas oleh sebab-sebab yang tercantum dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.



Pelaksanaan pemberian kredit modal kerja dengan jaminan hak tanggungan pada bank Danamon cabang Kendari

Berdasarkan permohonan ~~sebelum jangka waktu tersebut dalam pasal 11 perjanjian ini berakhir, anaka waktu kredit ini dapat diperpanjang setelah ada persetujuan dari BANK.~~ **BANK** yang disampaikan selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari kalender sebelum jangka waktu tersebut dalam pasal 11 perjanjian ini berakhir, anaka waktu kredit ini dapat diperpanjang setelah ada persetujuan dari **BANK**.

GADJAH MADA

PASAL 17

(1) Semua surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan yang harus dikirim oleh masing-masing pihak kepada pihak lain dalam perjanjian ini mengenai atau sehubungan dengan perjanjian ini dilakukan dengan pos "tercatat" atau melalui perusahaan ekspedisi (kurir) kealamat-alamat yang tersebut di bawah ini :

1. BANK

N a m a : P.T. BANK DANAMON INDONESIA Tbk ;
Alamat :
Telp./Fax :

2. DEBITUR

N a m a :
Alamat :
Telp./Fax :

(2) Surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan dianggap telah diterima dalam waktu 5 (lima) hari kerja setelah dimasukkan kedalam pos "tercatat" atau sejak diserahkan kepada perusahaan ekspedisi (kurir) dan cukup bila ditandatangani oleh pihak-pihak yang berhak mewakili **BANK** atau **DEBITUR**.

(3) Dalam hal terjadi perubahan alamat dari alamat tersebut di atas atau alamat terakhir yang tercatat pada masing-masing pihak, maka perubahan tersebut harus diberitahukan secara tertulis kepada pihak lain dalam perjanjian ini selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja sebelum terjadinya perubahan alamat yang dimaksud. Jika perubahan alamat tersebut tidak diberitahukan, maka surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan berdasarkan perjanjian ini dianggap telah dibenarkan sebagaimana mestinya dengan dikirimnya surat atau pemberitahuan itu dengan pos "tercatat" atau melalui perusahaan ekspedisi (kurir) yang ditujukan kealamat tersebut di atas atau alamat terakhir yang diketahui/tercatat pada masing-masing pihak.

PASAL 18

PASAL 19

Hal-hal yang belum atau belum cukup diatur dalam perjanjian ini akan ditetapkan berdasarkan musyawarah oleh **BANK** dan **DEBITUR** serta diatur secara tertulis.

PASAL 20

Mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya para pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di
 Yang demikian dengan tidak mengurangi hak **BANK** untuk mengajukan gugatan/tuntutan hukum kepada **DEBITUR** dan atau penjamin berdasarkan perjanjian ini dan atau memohon pelaksanaan/eksekusi dari perjanjian ini melalui atau dihadapan pengadilan-pengadilan lainnya dalam wilayah Republik Indonesia.

Demikian perjanjian ini dibuat di pada hari dan tanggal tersebut di atas dan setelah dibaca dan dimengerti isinya, lalu ditandatangani oleh para pihak.

P.T. BANK DANAMON INDONESIA Tbk

DEBITUR

meterai

(.....)

(.....)

Menyetujui,

(.....)

*) Coret yang tidak perlu.



Pelaksanaan pemberian kredit modal kerja dengan jaminan hak tanggungan pada bank Danamon
cabang
Kendari
SATRIA, Muh, Mustafa, S.H.,M.S
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Rp. 3250,-

Nomor : / /

Lembar Pertama / Kedua

Pada hari ini , tanggal (.....)
bulan tahun (.....)

.....

hadir di hadapan saya,

yang dengan/berdasarkan Surat Keputusan

..... tanggal

.....

nomor diangkat/bertindak sebagai
Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT yang dimaksud dalam
pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan
Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta
Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut Undang-
Undang Hak Tanggungan), dengan daerah kerja

.....

.....

dan berkantor di

.....

dengan dihadiri oleh saksi - saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir

akta ini :

.....

I.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



oleh Pihak cabang Kendari

SATRIA, Muh, Mustafa, S.H., M.S

Pihak Kedua yang dengan ini menyatakan menerimanya Hak Tanggungan

yang diatur dalam Undang Undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya, peringkat ke (.....)

atas obyek/obyek-obyek berupa :

..... (.....) Hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diuraikan di bawah ini :

• Hak Sertipikat Nomor : terdaftar atas nama

• Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Sertipikat Nomor : terdaftar atas nama

yang letak, batas-batas dan luas tanahnya diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi/Gambar Denah tanggal

Nomor

yang diperoleh oleh Pihak Pertama berdasarkan :

Sertipikat tersebut diserahkan kepada saya untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini ;

• Bekas Hak Milik Adat atas tanah seluas lebih kurang m² (.....

..... meter persegi), terletak di :

Desa/Kelurahan :

Kecamatan :

Kabupaten/Kotamadya :

Propinsi :

dengan batas-batas :

- Utara :

- Timur :

- Selatan :

- Barat :



Pelaksanaan pemberian kredit modal kerja dengan jaminan hak tanggungan pada bank Danamon cabang Kendari
 Satria Muh. Mustafa, S.H., M.S.
 Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>
 sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua. ---

Para Pihak yang saya kenal/diperkenalkan pada saya, menerangkan : ----

- bahwa oleh Pihak Kedua dan

selaku Debitor, telah dibuat dan ditanda tangani perjanjian utang-piutang yang dibuktikan dengan : -----

- akta
 tanggal
 nomor
 dibuat di hadapan

yang salinan resminya diperlihatkan kepada saya ; -----

- akta di bawah tangan yang bermeterai cukup, tanggal
 nomor

yang aslinya diperlihatkan kepada saya ; -----

- bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah -----
 Rp.
 (.....) / sejumlah
 uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang-
 piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta
 pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah
 Nilai Tanggungan sebesar Rp.
 (.....) ;



UNIVERSITAS
GADJAH MADA

Pelaksanaan pemberian kredit modal kerja dengan jaminan hak tanggungan pada bank Danamon
cabang
Kendari
SATRIA, Muh., Mustafa, S.H., M.S.
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya, selanjutnya alat
alat bukti tersebut diserahkan kepada saya untuk keperluan pendaftaran
tanahnya dan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut di atas. _____

Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga : _____

Untuk selanjutnya hak atas tanah / Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan benda-
benda lain tersebut di atas disebut sebagai obyek Hak Tanggungan yang oleh Pihak
Pertama dinyatakan sebagai miliknya. _____

Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan,
bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan
ketentuan-ketentuan sebagai berikut : _____

_____ Pasal 1. _____

Pihak Pertama menjamin bahwa semua obyek Hak Tanggungan tersebut di
atas, betul milik Pihak Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari
sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun. _____



Hak tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini : -----

- Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan di atas, dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan disebut di bawah ini, dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi ; -----

- Obyek Hak Tanggungan
.....
dengan nilai Rp.....
(.....
.....)

- Obyek Hak Tanggungan
.....
dengan nilai Rp.....
(.....
.....)

- Obyek Hak Tanggungan
.....
dengan nilai Rp.....
(.....
.....)

- Dalam hal obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua ; -----

menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/ atau menerima uang
sewa di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan ; -----

- Pihak pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua ; -----

- Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan ; -----

- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama : -----
 - a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian; -----
 - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan ; -----
 - c. menerima uang penjualan, menanda tangani dan menyerahkan kwitansi ; -
 - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan ; ---
 - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas ; dan -----
 - f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang - Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut. -----



Pihak Pertama

Pihak Kedua

(.....)

(.....)

(.....)

Persetujuan

.....)

Saksi

Saksi

.....)

(.....)

Pejabat Pembuat Akta Tanah

(.....)

**UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 4 TAHUN 1996
TENTANG
HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA
BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

Presiden Republik Indonesia,

- Menimbang :**
- a. bahwa dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945;
 - b. bahwa sejak berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sampai dengan saat ini, ketentuan-ketentuan yang lengkap mengenai Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah, belum terbentuk;
 - c. bahwa ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan mengenai Credietverband dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-undang tentang Hak Tanggungan, dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia;
 - d. bahwa mengingat perkembangan yang telah dan akan terjadi di bidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak, selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan yang telah ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, perlu juga dimungkinkan untuk dibebani Hak Tanggungan;

- e. bahwa berhubung dengan hal-hal tersebut di atas, perlu dibentuk undang-undang yang mengatur Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sekaligus mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional;

- Mengingat :
1. Pasal 5 ayat (1), Pasal 20 ayat (1), dan Pasal 33 Undang- Undang Dasar 1945;
 2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);

Dengan persetujuan

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA,

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : UNDANG-UNDANG TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan:

1. 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;
2. Kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu;
3. Debitor adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu;
4. Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah,



akta pembebasan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;

5. Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya;
6. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah administratif lain yang setingkat, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

Pasal 2

- (1) Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (2) Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Pasal 3

- (1) Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.
- (2) Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

BAB II OBYEK HAK TANGGUNGAN

Pasal 4

- (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.
 - (3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
 - (4) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
 - (5) Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

Pasal 5

- (1) Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.
- (2) Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.
- (3) Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pasal 6

Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Pasal 7

Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada.



PEMBERI DAN PEMEGANG HAK TANGGUNGAN

Pasal 8

- (1) Pemberi Hak Tanggungan adalah orang-perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (2) Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Pasal 9

Pemegang Hak Tanggungan adalah orang-perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

BAB IV

TATA CARA PEMBERIAN, PENDAFTARAN, PERALIHAN, DAN HAPUSNYA HAK TANGGUNGAN

Pasal 10

- (1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
- (2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Pasal 11

- (1) Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:
 - a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
 - b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula

- dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
 - d. nilai tanggungan;
 - e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.
- (2) Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:
- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
 - b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
 - c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
 - d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatakannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
 - e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
 - f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
 - g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
 - h. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umur;
 - i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
 - j. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
 - k. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.

Pasal 13

- (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
- (3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Hak Tanggungan lahir pada tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Pasal 14

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- (3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.
- (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (5) Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Pasal 15

- (1) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
 - b. tidak memuat kuasa substitusi;
 - c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.
- (2) Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
- (3) Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- (4) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (6) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

Pasal 16

- (1) Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.
- (2) Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan.
- (3) Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku-tanah Hak Tanggungan dan buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat Hak Tanggungan dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Tanggal pencatatan pada buku-tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang



SATRIA, Muhr Mustafa, S.H., M.S.
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>
diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

- (5) Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Pasal 17

Bentuk dan isi Akta Pemberian Hak Tanggungan, bentuk dan isi buku-tanah Hak Tanggungan, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Pasal 18

- (1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:
 - a. hapusnya utang yang dijamin 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) Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.
- (3) Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.
- (4) Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

Pasal 19

- (1) Pembeli obyek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.
- (2) Pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan yang berisi dilepaskannya Hak Tanggungan yang membebani obyek Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.

- (3) Apabila obyek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan di antara para pemegang Hak Tanggungan tersebut mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban yang melebihi harga pembeliannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembeli benda tersebut dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk menetapkan pembersihan itu dan sekaligus menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang di antara para yang berpiutang dan peringkat mereka menurut perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan dari Hak Tanggungan yang membebaninya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut, apabila pembelian demikian itu dilakukan dengan jual beli sukarela dan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan para pihak telah dengan tegas memperjanjikan bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf f.

BAB V EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Pasal 20

- (1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2),obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.



- (5) Sampai saat pengusutan untuk belang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Pasal 21

Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-undang ini.

BAB VI PENCORETAN HAK TANGGUNGAN

Pasal 22

- (1) Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.
- (2) Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku-tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.
- (3) Apabila sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku-tanah Hak Tanggungan.
- (4) Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (5) Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan terdaftar.
- (6) Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.
- (7) Permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

- (8) Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (7).
- (9) Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku-tanah dan sertipikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya.

BAB VII SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 23

- (1) Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif, berupa:
 - a. tegoran lisan;
 - b. tegoran tertulis;
 - c. pemberhentian sementara dari jabatan;
 - d. pemberhentian dari jabatan.
- (2) Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4), Pasal 16 ayat (4), dan Pasal 22 ayat (8) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Pemberian sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak mengurangi sanksi yang dapat dikenakan menurut peraturan perundang-undangan lain yang berlaku.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

BAB VIII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 24

- (1) Hak Tanggungan yang ada sebelum berlakunya undang-undang ini, yang menggunakan ketentuan Hypotheek atau Credietverband berdasarkan Pasal 57 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok



Pelaksanaan pemberian kredit modal kerja dengan jaminan hak tanggungan pada bank Danamon cabang Kendari
SATRIA, Muh, Mustafa, S.H., M.S

Agar ia diakuinya dan selanjutnya berlandaskan sebagai Hak Tanggungan menurut Undang-undang ini sampai dengan berakhirnya hak tersebut.

- (2) Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan ketentuan-ketentuan mengenai eksekusi dan pencoretannya sebagaimana diatur dalam Pasal 20 dan Pasal 22 setelah buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan disesuaikan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14.
- (3) Surat kuasa membebaskan hipotik yang ada pada saat diundangkannya Undang-undang ini dapat digunakan sebagai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak saat berlakunya Undang-undang ini, dengan mengingat ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5).

Pasal 25

Sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-undang ini, semua peraturan perundang-undangan mengenai pembebanan Hak Tanggungan kecuali ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 tetap berlaku sampai ditetapkan peraturannya pelaksanaan Undang-undang ini dan dalam penerapannya disesuaikan dengan ketentuan dalam Undang-undang ini.

Pasal 26

Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

BAB IX KETENTUAN PENUTUP

Pasal 27

Ketentuan Undang-undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Pasal 28

Sepanjang tidak ditentukan lain dalam Undang-undang ini, ketentuan lebih lanjut untuk melaksanakan Undang-undang ini ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 29

Dengan berlakunya Undang-undang ini, ketentuan mengenai Credietverband sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908-542 jo. Staatsblad 1909-586 dan Staatsblad 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190 jo. Staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda- benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pasal 30

Undang-undang ini dapat disebut Undang-undang Hak Tanggungan.

Pasal 31

Undang-undang ini mulai berlaku pada saat tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta
pada tanggal 9 April 1996

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

ttd.

SOEHARTO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 9 April 1996

MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA
REPUBLIK INDONESIA

ttd.

MOERDIONO

**PENJELASAN
ATAS
UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 4 TAHUN 1996
TENTANG
HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA
BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH**

I. UMUM

1. Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi: baik Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang-perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

2. Dalam Pasal 51 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria, sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga hypotheek dan Credietverband. Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, lembaga Hak Tanggungan di atas belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-undang yang mengaturnya secara lengkap, sesuai yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 Undang-undang tersebut. Dalam kurun waktu itu, berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria, masih diberlakukan ketentuan Hypotheek sebagaimana dimaksud dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan ketentuan Credietverband dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam atau berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria.

Ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan di atas berasal dari zaman kolonial Belanda dan didasarkan pada hukum tanah yang berlaku sebelum adanya Hukum Tanah Nasional, sebagaimana pokok-pokok ketentuannya tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan



dimaksudkan untuk diberlakukan hanya untuk sementara waktu, yaitu sambil menunggu terbentuknya Undang-undang yang dimaksud oleh Pasal 51 di atas.

Oleh karena itu ketentuan tersebut jelas tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya ialah timbulnya perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencantuman titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya, sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan.

3. Atas dasar kenyataan tersebut, perlu segera ditetapkan undang-undang mengenai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri:
 - a. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
 - b. selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada;
 - c. memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
 - d. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.
4. Memperhatikan ciri-ciri di atas, maka dengan Undang-undang ini ditetapkan ketentuan-ketentuan mengenai lembaga hak jaminan yang oleh Undang-Undang Pokok Agraria diberi nama Hak Tanggungan. Dengan diundangkannya Undang-undang ini, maka kita akan maju selangkah dalam mewujudkan tujuan Undang-Undang Pokok Agraria membangun Hukum Tanah Nasional, dengan menciptakan kesatuan dan kesederhanaan hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.
Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.
5. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Oleh karena itu dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria yang harus



UNIVERSITAS Satrio
diatur dengan undang-undang badan Hak Tanggungan atas Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.

Hak Pakai dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, karena pada waktu itu tidak termasuk hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan karenanya tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan jaminan utang. Dalam perkembangannya Hak Pakai pun harus didaftarkan, yaitu Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara. Sebagian dari Hak Pakai yang didaftar itu, menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan, yaitu yang diberikan kepada orang-perseorangan dan badan-badan hukum perdata. Dalam, Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Hak Pakai yang dimaksudkan itu dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia.

Dalam Undang-undang ini Hak Pakai tersebut ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan. Sehubungan dengan itu, maka untuk selanjutnya, Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria. Pernyataan bahwa Hak Pakai tersebut dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan merupakan penyesuaian ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dengan perkembangan Hak Pakai itu sendiri serta kebutuhan masyarakat.

Selain mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang tidak kurang pentingnya adalah, bahwa dengan ditunjuknya Hak Pakai tersebut sebagai obyek Hak Tanggungan, bagi para pemegang haknya, yang sebagian terbesar terdiri atas golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan untuk mempunyai tanah dengan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, menjadi terbuka kemungkinannya untuk memperoleh kredit yang diperlukannya, dengan menggunakan tanah yang dipunyainya sebagai jaminan.

Dalam pada itu Hak Pakai atas tanah Negara, yang walaupun wajib didaftar, tetapi karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan, seperti Hak Pakai atas nama Pemerintah, Hak Pakai atas nama Badan Keagamaan dan Sosial, dan Hak Pakai atas nama Perwakilan Negara Asing, yang berlakunya tidak ditentukan jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, bukan merupakan obyek Hak Tanggungan.

Demikian pula Hak Pakai atas tanah Hak Milik tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena tidak memenuhi kedua syarat di atas. Tetapi mengingat perkembangan kebutuhan masyarakat dan pembangunan di kemudian hari, dalam Undang-undang ini dibuka kemungkinannya untuk dapat juga ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, jika telah dipenuhi persyaratan sebagai yang disebutkan di atas. Hal itu lebih lanjut akan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Dengan demikian maka hak-hak atas tanah yang dengan Undang-undang ini ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Sedang bagi Hak Pakai atas tanah Hak Milik dibuka

Dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan tersebut, ditentukan pula, bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta surat-surat lain yang diperlukan bagi pendaftarannya, wajib dikirimkan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganannya. Demikian pula pelaksanaan kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang dimaksudkan di atas ditetapkan batas waktunya, yaitu 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar.

8. Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau aksesoir pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

Dalam hal piutang yang bersangkutan beralih kepada kreditor lain, Hak Tanggungan yang menjaminkannya, karena hukum beralih pula kepada kreditor tersebut. Pencatatan peralihan Hak Tanggungan tersebut tidak memerlukan akta PPAT, tetapi cukup didasarkan pada akta beralihnya piutang yang dijamin. Pencatatan peralihan itu dilakukan pada buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan, serta pada buku-tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

Demikian juga Hak Tanggungan menjadi hapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau sebab-sebab lain, piutang yang dijaminnya menjadi hapus. Dalam hal ini pun pencatatan hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan cukup didasarkan pada pernyataan tertulis dari kreditor, bahwa piutang yang dijaminnya hapus.

Pada buku-tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedang sertipikatnya ditiadakan. Pencatatan serupa, yang disebut pencoretan atau lebih dikenal sebagai "roya", dilakukan juga pada buku-tanah dan sertipikat hak atas tanah yang semula dijadikan jaminan. Sertipikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya.

Dengan tidak mengabaikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, kesederhanaan administrasi pendaftaran Hak Tanggungan, selain dalam hal peralihan dan hapusnya piutang yang dijamin, juga tampak pada hapusnya hak tersebut karena sebab-sebab lain, yaitu karena dilepaskan oleh kreditor yang bersangkutan, pembersihan obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, dan hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

Sehubungan dengan hal-hal yang telah dikemukakan di atas, Undang-undang ini mengatur tata cara pencatatan peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan, termasuk pencoretan atau roya.

9. Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum



Ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglement dan Pasal 258 Reglement Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura).

Sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu sertipikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti grosse acte Hypotheek, yang untuk eksekusi hypotheek atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas.

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

10. Untuk memudahkan dan menyederhanakan pelaksanaan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini bagi kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan, kepada Ketua Pengadilan negeri diberikan kewenangan tertentu, yaitu: penetapan memberikan kuasa kepada kreditor untuk mengelola obyek Hak Tanggungan, penetapan hal-hal yang berkaitan dengan permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan, dan pencoretan Hak Tanggungan.
11. Untuk menjamin kepastian hukum serta memberikan perlindungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dalam Undang-undang ini diatur sanksi administratif yang dikenakan kepada para pelaksana yang bersangkutan, terhadap pelanggaran atau kelalaian dalam memenuhi berbagai ketentuan pelaksanaan tugasnya masing-masing.

Selain dikenakan sanksi administratif tersebut di atas, apabila memenuhi syarat yang diperlukan, yang bersangkutan masih dapat digugat secara perdata dan/ atau dituntut pidana:

12. Undang-undang ini merupakan pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria yang disesuaikan dengan perkembangan keadaan dan mengatur berbagai hal baru berkenaan dengan lembaga Hak Tanggungan sebagaimana telah diuraikan di atas, yang cakupannya meliputi:
 - a. obyek Hak Tanggungan;
 - b. pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
 - c. tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan, dan hapusnya Hak Tanggungan;
 - d. eksekusi Hak Tanggungan;

- e. pencoretan Hak Tanggungan;
- f. sanksi administratif;

dan dilengkapi pula dengan Penjelasan Umum serta Penjelasan Pasal demi Pasal.

Ketentuan pelaksanaan lebih lanjut hal-hal yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini, terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang sudah ada, sedang sebagian lagi masih perlu ditetapkan dalam bentuk Peraturan Pemerintah dan peraturan perundang-undangan lain.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi dari Hak Tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Ayat (2)

Ketentuan ini merupakan perkecualian dari asas yang ditetapkan pada ayat (1) untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan, antara lain untuk mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pemakai satu persatu, sedangkan untuk membayarnya pemakai akhir ini juga menggunakan kredit dengan jaminan rumah yang bersangkutan.

Sesuai ketentuan ayat ini apabila Hak Tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri, asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pasal 3

Ayat (1)

Utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang sudah maupun yang belum ada tetapi sudah diperjanjikan, misalnya utang yang



UNIVERSITAS
GADJAH MADA

Pelaksanaan pemberian kredit modal kerja dengan jaminan hak tanggungan pada bank Danamon
cabang
Kendari
SATRIA, Muh, Mustafa, S.H.,M.S
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh kreditor untuk kepentingan debitor dalam rangka pelaksanaan bank garansi. Jumlahnya pun dapat ditentukan secara tetap di dalam perjanjian yang bersangkutan dan dapat pula ditentukan kemudian berdasarkan cara perhitungan yang ditentukan dalam perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan, misalnya utang bunga atas pinjaman pokok dan ongkos-ongkos lain yang jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian.

Perjanjian yang dapat menimbulkan hubungan utang- piutang dapat berupa perjanjian pinjam meminjam maupun perjanjian lain, misalnya perjanjian pengelolaan harta kekayaan orang yang belum dewasa atau yang berada di bawah pengampuan, yang diikuti dengan pemberian Hak Tanggungan oleh pihak pengelola.

Ayat (2)

Seringkali terjadi debitor berutang kepada lebih dari satu kreditor, masing-masing didasarkan pada perjanjian utang-piutang yang berlainan, misalnya kreditor adalah suatu bank dan suatu badan afiliasi bank yang bersangkutan. Piutang pada kreditor tersebut dijamin dengan satu Hak Tanggungan kepada semua kreditor dengan satu akta pemberian Hak Tanggungan. Hak Tanggungan tersebut dibebankan atas tanah yang sama. Bagaimana hubungan para kreditor satu dengan yang lain, diatur oleh mereka sendiri, sedangkan dalam hubungannya dengan debitor dan pemberi Hak Tanggungan kalau bukan debitor sendiri yang memberinya, mereka menunjuk salah seorang kreditor yang akan bertindak atas nama mereka. Misalnya mengenai siapa yang akan menghadap PPAT dalam pemberian Hak Tanggungan yang diperjanjian dan siapa yang akan menerima dan menyimpan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pasal 4

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Hak Guna Bangunan meliputi Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara, di atas tanah Hak Pengelolaan, maupun di atas tanah Hak Milik.

Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum angka 5, dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah:

- a. hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferent) yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah dan

- sertipikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas), dan;
- b. hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Sehubungan dengan kedua syarat di atas, Hak Milik yang sudah diwakafkan tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena sesuai dengan hakikat perwakafan, Hak Milik yang demikian sudah dikekalkan sebagai harta keagamaan. Sejalan dengan itu, hak atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya juga tidak dapat dibebani Hak Tanggungan.

Ayat (2)

Hak Pakai atas tanah Negara yang dapat dipindahtangankan meliputi Hak Pakai yang diberikan kepada orang-porseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan di dalam keputusan pemberiannya. Walaupun di dalam Pasal 43 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditentukan bahwa untuk memindahtangankan Hak Pakai atas tanah Negara diperlukan izin dari pejabat yang berwenang, namun menurut sifatnya Hak Pakai itu memuat hak untuk memindahtangankan kepada pihak lain. Izin yang diperlukan dari pejabat yang berwenang hanyalah berkaitan dengan persyaratan apakah penerima hak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang Hak Pakai. Mengenai kewajiban pendaftaran Hak Pakai atas tanah Negara, lihat Penjelasan Umum angka 5.

Ayat (3)

Hak Pakai atas tanah Hak Milik baru dapat dibebani Hak Tanggungan apabila hal itu sudah ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan ini diadakan, karena perkembangan mengenai Hak Pakai atas tanah Hak Milik tergantung pada keperluannya di dalam masyarakat. Walaupun pada waktu ini belum dianggap perlu mewajibkan pendaftaran Hak Pakai atas tanah Hak Milik, sehingga hak tersebut tidak memenuhi syarat untuk dibebani Hak Tanggungan, namun untuk menampung perkembangan di waktu yang akan datang kemungkinan untuk membebani Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik tidak ditutup sama sekali.

Lihat Penjelasan Umum angka 5.

Ayat (4)

Sebagaimana sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 6, Hak Tanggungan dapat pula meliputi bangunan, tanaman, dan hasil karya misalnya candi, patung, gapura, relief yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Bangunan yang dapat dibebani Hak Tanggungan bersamaan dengan tanahnya tersebut meliputi bangunan yang berada di atas



maupun di bawah permukaan tanah misalnya basement, yang ada hubungannya dengan hak atas tanah yang bersangkutan.

Ayat (5)

Sebagai konsekuensi dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang pemiliknya lain daripada pemegang hak atas tanah wajib dilakukan bersamaan dengan pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan dan dinyatakan di dalam satu Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang ditandatangani bersama oleh pemiliknya dan pemegang hak atas tanahnya atau kuasa mereka, keduanya sebagai pihak pemberi Hak Tanggungan.

Yang dimaksud dengan akta otentik dalam ayat ini adalah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atas benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk dibebani Hak Tanggungan bersama-sama tanah yang bersangkutan.

Pasal 5

Ayat (1)

Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan sehingga terdapat pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, dan seterusnya.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan tanggal pendaftaran adalah tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4).

Ayat (3)

Dalam hal lebih dari satu Hak Tanggungan atas satu obyek Hak Tanggungan dibuat pada tanggal yang sama, peringkat Hak Tanggungan tersebut ditentukan oleh nomor urut akta pemberiannya. Hal ini dimungkinkan karena pembuatan beberapa Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut hanya dapat dilakukan oleh PPAT yang sama.

Pasal 6

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil

pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Pasal 7

Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindahan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji.

Pasal 8

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Karena lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan diharuskan ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan buku-tanah Hak Tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Lihat Penjelasan Umum angka 7.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Ayat (1)

Sesuai dengan sifat aksesori dari Hak Tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Dalam hal hubungan utang-piutang itu timbul dari perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit, perjanjian tersebut dapat dibuat di dalam maupun di luar negeri dan pihak-pihak yang bersangkutan dapat orang-perseorangan atau badan hukum asing sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan di wilayah Republik Indonesia.

Ayat (2)

Cukup jelas.



Ayat (3)

Yang dimaksud dengan hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Mengingat tanah dengan hak sebagaimana dimaksud di atas pada waktu ini masih banyak, pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit. Disamping itu, kemungkinan di atas dimaksudkan juga untuk mendorong pensertipikatan hak atas tanah pada umumnya.

Dengan adanya ketentuan ini berarti bahwa penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis masih dimungkinkan sebagai agunan sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Ketentuan ini menunjukkan bagaimana caranya untuk meningkatkan pemberian agunan tersebut menjadi Hak Tanggungan.

Pasal 11

Ayat (1)

Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin.

huruf a

Apabila Hak Tanggungan dibebankan pula pada benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik orang-perseorangan atau badan hukum lain daripada pemegang hak atas tanah, pemberi Hak Tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut.

huruf b

Dengan dianggapnya kantor PPAT sebagai domisili Indonesia bagi pihak yang berdomisili di luar negeri apabila domisili pilihannya tidak disebut di dalam akta, syarat pencantuman domisili pilihan tersebut dianggap sudah dipenuhi.

huruf c

Penunjukan utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan.

huruf d

Cukup jelas.

huruf e

Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi rincian mengenai sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanahnya.

Ayat (2)

Janji-janji yang dicantumkan pada ayat ini sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Huruf a dan b

Pemberi Hak Tanggungan masih diperbolehkan melaksanakan kewenangan yang dibatasi sebagaimana dimaksud pada huruf-huruf ini sepanjang untuk itu telah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan.

Huruf c

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan dapat merugikan pemberi Hak Tanggungan. Oleh Karena itu, janji tersebut haruslah disertai persyaratan bahwa pelaksanaannya masih memerlukan penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Sebelum mengeluarkan penetapan tersebut Ketua Pengadilan Negeri perlu memanggil dan mendengar pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu pemegang Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan serta debitor apabila pemberi Hak Tanggungan bukan debitor.

Huruf d

Dalam janji ini termasuk pemberian kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk atas biaya pemberi Hak Tanggungan mengurus perpanjangan hak atas tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan untuk mencegah hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah, dan melakukan pekerjaan lain yang diperlukan untuk menjaga agar obyek Hak Tanggungan tidak berkurang nilainya yang akan mengakibatkan berkurangnya harga penjualan sehingga tidak cukup untuk melunasi utang yang dijamin.

Huruf e

Untuk dipunyainya kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan janji ini.



Janji ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya. Dengan adanya janji ini, tanpa persetujuan pembersihan dari pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya, Hak Tanggungan kedua dan seterusnya tetap membebani obyek Hak Tanggungan, walaupun obyek itu sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan pertama.

Huruf g

Yang dimaksud pada huruf ini adalah melepaskan haknya secara sukarela.

Huruf h

Yang dimaksud pada huruf ini adalah pelepasan hak secara sukarela, atau pencabutan hak untuk kepentingan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Huruf i

Cukup jelas.

Huruf j

Janji ini penting untuk dapat memperoleh harga yang tinggi dalam penjualan obyek Hak Tanggungan.

Huruf k

Tanpa dicantulkannya janji ini, sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan diserahkan kepada pemberi Hak Tanggungan.

Pasal 12

Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitor dan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terutama jika nilai obyek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik obyek Hak Tanggungan karena debitor cidera janji. Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi pemegang Hak Tanggungan untuk menjadi pembeli obyek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20.

Pasal 13

Ayat (1)

Salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

Ayat (2)

Dengan pengiriman oleh PPAT berarti akta dan warkah lain yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat. PPAT wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan

memperhatikan kondisi daerah dan fasilitas yang ada, serta selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarnya Hak Tanggungan itu secepat mungkin.

Warkah lain yang dimaksud pada ayat ini meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek Hak Tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertipikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek Hak Tanggungan.

PPAT wajib melaksanakan ketentuan pada ayat ini karena jabatannya. Sanksi atas pelanggaran akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Agar pembuatan buku-tanah Hak Tanggungan tersebut tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastian hukum, ayat ini menetapkan satu tanggal yang pasti sebagai tanggal buku-tanah itu, yaitu tanggal hari ketujuh dihitung dari hari dipenuhinya persyaratan berupa surat-surat untuk pendaftaran secara lengkap.

Ayat (5)

Dengan dibuatnya buku-tanah Hak Tanggungan, asas publisitas terpenuhi dan Hak Tanggungan itu mengikat juga pihak ketiga.

Pasal 14

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2) dan ayat (3)

Irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

Lihat Penjelasan Umum angka 9 dan penjelasan Pasal 26.

Ayat (4)

Cukup jelas.



Cukup jelas.

Pasal 15

Ayat (1)

Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum angka 7 pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada ayat ini. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, apabila Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan termaksud di atas.

Huruf a

Yang dimaksud dengan tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah.

Huruf b

Yang dimaksud dengan pengertian substitusi menurut Undang-undang ini adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain.

Huruf c

Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi Hak Tanggungan. Jumlah utang yang dimaksud pada huruf ini adalah jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1).

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Tanah yang belum terdaftar adalah tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3). Batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah terdaftar pada ayat (3), mengingat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 10 ayat (3), yang terlebih dahulu perlu dilengkapi persyaratannya.

Persyaratan bagi pendaftaran hak atas tanah yang belum terdaftar meliputi diteruskannya surat-surat yang memerlukan waktu untuk memperolehnya, misalnya surat keterangan riwayat tanah, surat keterangan dari Kantor Pertanahan bahwa tanah yang bersangkutan belum bersertipikat, dan apabila bukti kepemilikan tanah tersebut masih atas nama orang yang sudah meninggal, surat keterangan waris dan surat pembagian waris.

Ketentuan pada ayat ini berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertipikat, tetapi belum terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum terdaftar peralihan haknya, pemecahannya, atau penggabungannya.

Ayat (5)

Dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan Pemerintah seperti kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah, dan kredit lain yang sejenis, batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku. Penentuan batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk jenis kredit tertentu tersebut dilakukan oleh Menteri yang berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia, dan pejabat lain yang terkait.

Ayat (6)

Ketentuan mengenai batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dimaksudkan untuk mencegah berlarut-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu. Ketentuan ini tidak menutup kemungkinan dibuatnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan baru.

Pasal 16

Ayat (1)

Cessie adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lain.



Yang dimaksud dengan sebab-sebab lain adalah hal-hal lain selain yang dirinci pada ayat ini, misalnya dalam hal terjadi pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan yang baru.

Karena beralihnya Hak Tanggungan yang diatur dalam ketentuan ini terjadi karena hukum, hal tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Pencatatan beralihnya Hak Tanggungan ini cukup dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditor yang baru.

Lihat Penjelasan Umum angka 8.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Ayat (1)

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.

Selain itu, pemegang Hak Tanggungan dapat melepaskan Hak Tanggungannya dan hak atas tanah dapat hapus, yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan.

Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam hal Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai yang dijadikan obyek Hak Tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan

sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut, Hak Tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 19

Ayat (1)

Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan pembeli obyek Hak Tanggungan, agar benda yang dibelinya terbebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya, jika harga pembelian tidak mencukupi untuk melunasi utang yang dijamin.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Para pemegang Hak Tanggungan yang tidak mencapai kesepakatan perlu berusaha sebaik-baiknya untuk mencapai kesepakatan mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan sebelum masalahnya diajukan pembeli kepada Ketua Pengadilan Negeri. Apabila diperlukan, dapat diminta jasa penengah yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Dalam menetapkan pembagian hasil penjualan obyek Hak Tanggungan dan peringkat para pemegang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat ini Ketua Pengadilan Negeri harus memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 5.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 20

Ayat (1)

Ketentuan ayat ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-undang ini bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi.



Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Ayat (2)

Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, dan syarat yang ditentukan pada ayat (3) dipenuhi. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi.

Ayat (3)

Persyaratan yang ditetapkan pada ayat ini dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, dan kreditor lain dari pemberi Hak Tanggungan.

Pengumuman dimaksud dapat dilakukan melalui surat kabar atau media massa lainnya, misalnya radio, televisi, atau melalui kedua cara tersebut. Jangkauan surat kabar dan media massa yang dipergunakan haruslah meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Yang dimaksud dengan tanggal pemberitahuan tertulis adalah tanggal pengiriman pos tercatat, tanggal penerimaan melalui kurir, atau tanggal pengiriman facsimile. Apabila ada perbedaan antara tanggal pemberitahuan dan tanggal pengumuman yang dimaksud pada ayat ini, jangka waktu satu bulan dihitung sejak tanggal paling akhir di antara kedua tanggal tersebut.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Untuk menghindari pelelangan obyek Hak Tanggungan, pelunasan utang dapat dilakukan sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan.

Pasal 21

Ketentuan ini lebih memantapkan kedudukan diutamakan pemegang Hak Tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan.

Pasal 22

Ayat (1)

Hak Tanggungan telah hapus karena peristiwa-peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18. Pencoretan catatan atau roya Hak Tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Pasal 23

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan pejabat pada Ayat ini adalah PPAT dan notaris yang disebut di dalam pasal-pasal yang bersangkutan. Pemberian sanksi kepada pejabat tersebut dilakukan oleh pejabat yang berwenang menurut ketentuan yang dimaksud pada ayat (4). Jenis-jenis hukumannya disesuaikan dengan berat ringannya pelanggaran.

Ayat (2)

Cukup jelas.



UNIVERSITAS
GADJAH MADA

Pelaksanaan pemberian kredit modal kerja dengan jaminan hak tanggungan pada bank Danamon cabang Kendari

SATRIA, Muh, Mustafa, S.H.,M.S

Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 24

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Penyesuaian buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundang-undangan.

Sebelum buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan disesuaikan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14, eksekusi dan pencoretannya dilakukan menurut ketentuan yang berlaku sebelum Undang-undang ini diundangkan.

Ayat (3)

Termasuk dalam pengertian surat kuasa membebankan hipotik yang dimaksud pada ayat ini adalah surat kuasa untuk menjaminkan tanah.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941-44) Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227).

Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa grosse acte Hypotheek yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hypotheek, dalam hal Hak Tanggungan adalah sertipikat Hak Tanggungan.

Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada, adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hypotheek atas tanah yang disebut di atas.

Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9, ketentuan peralihan dalam Pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertipikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Pasal 27

Dengan ketentuan ini Hak Tanggungan dapat dibebankan pada Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang didirikan di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara.

Lihat Penjelasan Umum angka 5.

Pasal 28

Peraturan pelaksanaan yang perlu dikeluarkan antara lain adalah mengenai jabatan PPAT.

Lihat Penjelasan Umum angka 12.

Pasal 29

Dengan berlakunya Undang-undang ini, ketentuan mengenai Credietverband seluruhnya tidak diperlukan lagi. Sedangkan ketentuan mengenai Hypotheek yang tidak berlaku lagi hanya yang menyangkut pembebanan hypotheek atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.



Pelaksanaan pemberian kredit modal kerja dengan jaminan hak tanggungan pada bank Danamon cabang Kendari

Bank Danamon

GADJAH MADA

SA. Ph.D., M. M., S.H., M.S.
Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

- Nama : JOHN USABENY
- Jabatan : Bussines Manager Lending BDI Kendari Diponegoro
- Alamat : Jl. Diponegoro No. 55 Kendari

Dengan ini menerangkan bahwa :

- Nama : Muh. Satria, SH
- No. Mahasiswa : 5850/PS/MK/00
- Tempat & Tgl Lahir : Kendari, 13 Oktober 1968
- Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah melakukan kunjungan, penelitian dan wawancara di PT. Bank Danamon Cabang Kendari Diponegoro, dalam rangka penyusunan tesis/paper yang berkaitan dengan judul tesis "Pelaksanaan Kredit Modal Kerja dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank Danamon Cabang Kendari".

Demikian surat keterangan ini kami buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

PT. BANK DANAMON INDONESIA
Cabang Kendari Diponegoro

27/03-2003



JOHN USABENY
BM. Lending

ANDI AKHMAD NASRUM
Account Officer