

No. 331/81
Dj
h.

HAK-HAK ATAS TANAH SEBAGAI JAMINAN HUTANG

S K R I P S I



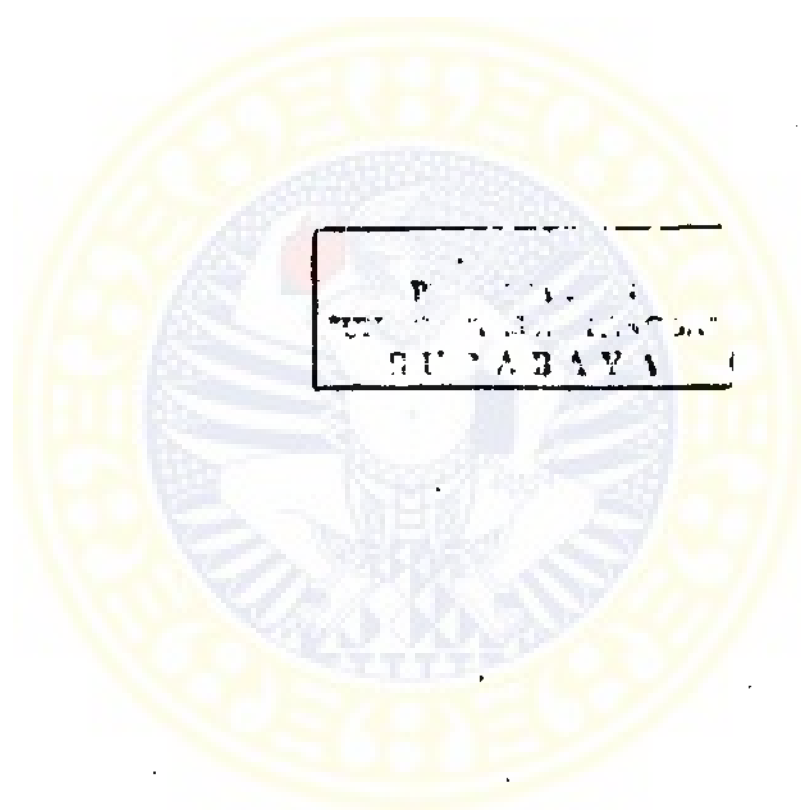
O L E H

DJOKO SARYONO

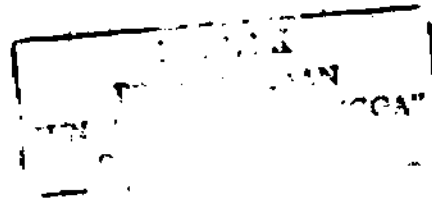
FACULTAS HUKUM: UNIVERSITAS AIRLANGGA

S U R A B A Y A

1 9 8 1



persembahan bagi
almamater, bangsa dan negaraku
bingkisan untuk
isteri, anak
dan keluarga tercinta



HAK-HAK ATAS TANAH SEBAGAI JAMINAN HUTANG

S K R I P S I

**DIJUKAN UNTUK MELAKUKAN TUGAS
DAN MEMENUHI SYARAT-SYARAT UNTUK
MENCAPAI GELAR SARJANA HUKUM**

O L E H

DJOKO SARYONO

No. Pokok 7390

PEMBIMBING PERTAMA

SOEPRHAR, S.H.

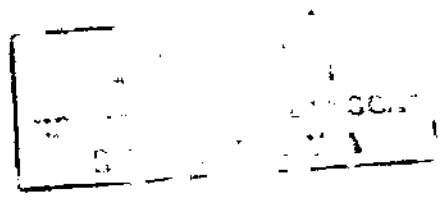
PEMBIMBING KE DUA

WISEU SOESANTO, S.H.

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

S U R A B A Y A

1 9 8 1



KATA PENGANTAR

Dengan mengucap syukur alhamdulillah kehadiran Allah o.w.t. yang telah berkenan melimpahkan segala rahmat dan hidayah-Nya, sehingga tahap penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan.

Penulisan skripsi ini selain merupakan usaha untuk memenuhi syarat-syarat guna mencapai gelar sarjana dalam bidang hukum, maka penulisan skripsi ini bertujuan pula untuk menajagi sejauh mana perkembangan praktek per Kreditan di Indonesia, khususnya mengenai pembebanan hak-hak atas tanah dalam bentuk Hipotik, Creditverband dan Fiducia.

Oleh karena terseleskannya penulisan skripsi ini tidak terlepas dari adanya dukungan serta bantuan berbagai pihak, maka pada kesempatan ini tak lupa saya sampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat :

1. Bapak J.E. Sahetapy, S.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya;
2. Bapak Soedalhar, S.K. selaku dosen pembimbing I;
3. Bapak Ilmu Soesanto, S.K. selaku dosen pembimbing II;
4. Bapak/ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya;
5. Bapak/ibu karyawan tata-usaha Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya;
6. Bapak/ibu karyawan perpustakaan Universitas Airlangga Surabaya;

7. Bapak Kepala Kantor BRI cabang Tuban, yang telah banyak memberi bantuan dalam pelaksanaan penelitian;
8. Karyawan Bank Bumi Daya cabang Madiun yang telah banyak memberi pinjaman buku-buku;
9. Ayah, ibu serta segenap keluarga yang telah banyak memberi dukungan terhadap terselesaikannya skripsi ini.

Akhirnya mudah-cudahan skripsi ini akan bermanfaat bagi masyarakat, bangsa dan negara Republik Indonesia.

Amin.

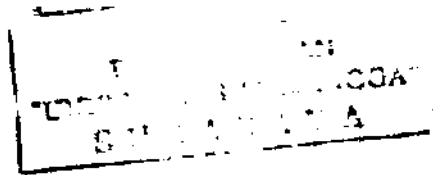
Surabaya, Maret 1981

Penyusun

DAFTAR ISI

Isi	halaman
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	1
1. Latar Belakang dan Rumusan	1
2. Penjelasan Judul	8
3. Alasan Pemilihan Judul	8
4. Tujuan Penulisan	9
5. Metodologi	10
6. Sistematika	10
BAB II TINJAUAN SINGKAS HAK-HAK ATAS TANAH	12
1. Hukum Pertanahan Sebelum dan Semasa Berlaku-nya UUPA	12
2. Macam-macam Hak Atas Tanah	19
3. Cara Memperoleh/Terjadinya Hak-hak Atas Tanah	22
BAB III HAK-HAK ATAS TANAH SEBAGAI JAMINAN HUTANG	27
1. Hak-hak Atas Tanah Yang Dapat Dibebani Hak Tanggungan	27
2. Hak-hak Atas Tanah Bekas Hak Adat dan Bekas Hak Barat yang Dibebani Hak Tanggungan	35
3. Peraturan dan Prosedur Pembebanan Hak-hak atas Tanah	42
BAB IV PRAKTIK PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH ..	47
1. Pembebanan Hak Atas Tanah Dalam Bentuk Kredit Perjanjian Kuasa Pembebanan dan Surat Kuasa Hipotik/ Surat Kuasa Credietverbond	47

2. Pembebanan Hipotik dan Credietverband Atas Tanah-tanah Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Halnya Pada Tanggal 24 September 1980	53
3. Pembebanan Hak Atas Tanah Dalam Bentuk Fiducia Eigendoms Overdracht	58
BAB V FAKTOR SOSIAL EKONOMIS YANG MENDORONG PARA PIHAK DALAM PEMBEBANAN HAK ATAS TANAH	65
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	69
1. Kesimpulan	69
2. Saran	71
DAFTAR BACAAN	73
LAMPIRAN	74



BAB I

PENDAHULUAN

1. Jatar Kelakana dan Rumusan

Tanah sebagai suatu sumber alam, merupakan sarana yang sangat dibutuhkan dalam semua kegiatan pembangunan. Dengan semakin luas dan meningkatya kegiatan pembangunan dipolbagai bidang serta ditambah dengan meningkatnya kebutuhan hidup, maka masalah tanah pada akhir-akhir ini menjadi sangat kompleks.

Menurut Boedi Harsono, "hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum yang mengatur hak-hak penguasaan tanah, yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum konkrit dengan tanah".¹

Jadi penguasaan hak-hak atas tanah itu selain merupakan lembaga-lembaga hukum, maka dapat pula merupakan hubungan-hubungan hukum konkrit dengan tanah tersebut.

Hak penguasaan atas tanah ini diartikan sebagai lembaga-lembaga hukum, yakni apabila hak tersebut belum dihubungkan dengan subyek atau obyek tertentu. Dan sebaliknya apabila terhadap hak atas tanah tersebut telah dihubungkan dengan subyek atau obyek tertentu, maka penguasaan hak yang demikianlah yang merupakan hubungan-hubungan hukum konkrit.

¹Boedi Harsono, Beberapa Analisa Tentang Hukum Agraria, Bagian II, Kelompok Belajar 'EJA', Jakarta, 1978, h. 77.

Sehubungan dengan hal di atas maka penguasaan tanah dalam arti yuridis dapatlah diartikan sebagai hubungan-hubungan hukum konkrit berisikan pemberian wewenang untuk mempergunakan hak dan kewajiban terhadap tanah yang bersangkutan. Di samping itu penguasaan tanah yang bersifat yuridis ini dapat juga merupakan hubungan-hubungan hukum yang tidak memberikan wewenang untuk melakukan penguasaan tanahnya secara fisik atau untuk mengambil manfaat dari tanah yang bersangkutan, melainkan tanah tersebut hanya sekedar dijadikan jaminan bagi pembayaran kembali piutang dari si pemilik hak tersebut. Menurut hukum tanah yang berlaku sekarang, hak yang demikian ini dikenal sebagai hak tanggungan (pasal 51 Undang-undang no. 5 tahun 1960).

Pasal 51 Undang-undang no. 5 tahun 1960 (UUPA) terakhir sebenarnya menentukan bahwa hak tanggungan yang dapat dibebankan kepada hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, 33, 39 diatur dengan undang-undang. Akan tetapi berhubung undang-undang tentang hak tanggungan seperti dimaksud oleh pasal 51 di atas, sampai sekarang belum juga terbentuk, maka berdasarkan ketentuan pasal 57 UUPA berlakulah berturut-turut ketentuan-ketentuan mengenai Hipotik tersebut dalam Burgerlijk Wetboek (BW) dan Credietverband tersebut dalam S.1903 - 542 yang telah diubah dengan S.1957 - 190.

Perlu dicatat bahwa berlakunya ketentuan-ketentuan

lama dari Hipotik dan Credietverband tersebut di atas, hanya terbatas pada hal-hal yang bersifat materiel. Sedangkan untuk hal-hal yang bersifat formil (misalnya tentang cara pendaftaran, pembebanan dan pencoretan) harus dilakukan menurut peraturan-peraturan baru seperti yang terdapat dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya yang lain.

Dahulu, berdasarkan Peraturan Menteri Agraris no.2 tahun 1960, pasal 26 mengadakan penggolongan-penggolongan mengenai hak-hak atas tanah yang dapat dibebani Hipotik dan hak-hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Credietverband sebagai berikut : Hak-hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hipotik ialah : "hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha yang berasal dari konversi hak tanah Barat, yaitu hak Eigendom, hak Opstal dan hak Erfpacht".² Sedangkan hak-hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Credietverband ialah : "hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha yang berasal dari hak-hak Indonesia yaitu yang berasal dari hak-hak tanah adat".³

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah no. 10 tahun 1961, dengan peraturan pelaksanaannya PMA no. 15 tahun 1961, maka terhadap pembebanan dan pendaftaran Hipotik dan Crediet-

²Sri Soedowi Masjchoen Sofwan, Hak Jaminan Atas Tanah, Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 1974, h. 10.

³Ibid.

verband sudah tidak diadakan penggolongan lagi mengenai hak-hak atas tanah mana yang dapat dibebani dengan Hipotik dan hak-hak atas tanah mana yang dapat dibebani Credietverband (pasal 1 PMA no. 15 tahun 1961).

Jadi berdasarkan PMA no. 15 tahun 1961 di atas, maka Hipotik dan Credietverband dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan baik yang berasal dari konversi hak-hak barat maupun yang berasal dari konversi hak-hak adat.

Dari hal-hal tersebut di atas telah jelas bagi kita bahwa hukum tanah kita sekarang ini sudah tidak mengenal lagi perbedaan antara tanah-tanah hak barat dan tanah-tanah hak Indonesia. Jadi yang dikenal hanyalah tanah-tanah dengan hak-hak seperti diatur dalam UUPA. Dan demikian pula bahwa sekarang ini sudah tidak ada lagi perbedaan antara tanah-tanah yang dapat dibebani Hipotik dan Credietverband. Bahkan perihal pengaturannya pun kalau dahulu pembebanan serta pendaftaran Hipotik dan Credietverband ini diatur dengan peraturan dan perundang-undangan yang berbeda, maka sekarang ini sudah diatur dengan peraturan yang sama yaitu Peraturan Pemerintah no. 10 tahun 1961 (LN 1961 no. 23) dengan peraturan pelaksanaannya PMA no. 15 tahun 1961.

Di samping hal tersebut, perbedaan yang menyolok antara Hipotik dan Credietverband ini adalah terletak pada persyaratan bagi kreditur yang memasangkannya. Bagi Hipo-

tik ternyata undang-undang tidak menyebutkan secara khusus siapa-siapa yang berhak memasang Hipotik, sehingga pada umumnya semua orang dapat memiliki hak Hipotik tersebut, asalkan orang tersebut telah memenuhi syarat kecakapan berbuat dalam lalu-lintas hukum (pasal 330 BW). Sedangkan Credietverband hanya dapat dipasang oleh badan-badan perkreditan yang ditunjuk oleh Presiden atau Pemerintah. (pasal 38 S.1908 - 542 yang diubah menjadi S.1937 no. 190 yo Keputusan Presiden no.14 tahun 1973).

Keputusan Presiden no.14 tahun 1973 ini pada pokoknya mengadakan penunjukan terhadap Bank-Bank milik negara selaku badan perkreditan yang dapat memasang credietverband seperti diatur dalam S.1908 - 542 yo pasal 57 UUPA sebagai jaminan kredit yang diberikan.

Menurut pasal 19 PP no. 10 tahun 1961 (IN 1961-28) ditentukan bahwa : " perjanjian yang bernakud meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria".⁴

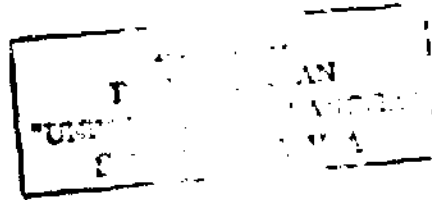
Jadi menurut ketentuan di atas jelas bahwa semua bentuk pembebanan hak atas tanah hendaknya dibuat dalam bentuk akta autentik yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (dalam hal ini PPAT).

⁴ Ibid., h. 97.

Bagi tanah-tanah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan yang telah dibukukan dalam daftar buku tanah, menurut ketentuan PP no. 10 tahun 1961 dapat dibebani Hipotik dan Credietverband (pasal 1 PMA no. 15 tahun 1961). Sedangkan apabila tanah-tanah yang hendak dibebani tersebut belum dibukukan dalam daftar buku tanah, maka pembebanan Hipotik dan Credietverband dapat dilakukan bersamaan dengan pembukuan tanahnya (pasal 6 PMA no. 15 tahun 1961).

Seperti kita maklumi, bahwa sebenarnya prosedur pemasangan Hipotik dan Credietverband ini tidaklah mudah, karena harus melalui formalitas-formalitas tertentu yang akan banyak menghabiskan waktu serta biaya, sehingga dalam praktek pemberian kredit biasanya kreditur telah merasa terjamin haknya apabila kreditur tersebut telah mendapat surat kuasa untuk memasang Hipotik/Credietverband dari debitur, sedang pemasangan nyata dari Hipotik/Credietverbandnya sendiri baru akan dilaksanakan apabila benar-benar telah diperlukan, misalnya bila telah terdapat tanda-tanda bahwa debitur akan ingkar janji atau tidak dapat memenuhi kewajibannya.

Di dalam perkembangan selanjutnya, untuk melindungi kepentingan masyarakat ekonomi lemah, maka banyak bank telah memberikan kredit-kreditnya dalam bentuk KIK dan KMKP (Kredit Investasi Kecil dan Kredit Modal Kerja Permanen), dengan memberikan persyaratan-persyaratan yang lebih long-



gar. Persyaratan itu antara lain apabila sertifikat-certifikat sementara dari tanahnya belum ada, maka hanya dengan tanda-tanda bukti hak lainnya seperti berwujud surat kohir, petok pajeg bumi (Ipada/Ireda) dapat dipakai sebagai jaminan kredit. Di dalam praktek kredit-kredit yang demikian sering dituangkan dalam bentuk Ikatan Kredit : Surat Kuasa Hipotik/Surat Kuasa Credietverband.

Selain Hipotik dan Credietverband sebagai lembaga jaminan yang asosiasinya adalah hak atas tanah, maka di dalam praktek dikenal pula adanya lembaga jaminan yang disebut Fiduciair Eigendoms Overdracht (Penyerahan Hak Milik Atas Dasar Kepercayaan) yang juga menggunakan hak atas tanah sebagai salah satu dari obyek jaminannya.

Obyek lembaga fiducia ini mula-mula terbatas pada benda-benda bergerak sebagai jaminannya, seperti misalnya terhadap mesin-mesin, sepeda motor dan perkakas rumah-tangga, yang kemudian berkembang terhadap bangunan-bangunan seperti rumah, toko, garage dapat difiduciakan. Dan bahkan terhadap tanahnya saja seperti misalnya hak pakai / hak sewa dapat difiduciakan.

Karena lembaga fiducia ini tidak diatur dalam bentuk perundang-undangan, maka di dalam praktek pembebanan dengan fiducia ini selalu didasarkan atas yurisprudensi-yurisprudensi yang telah ada.

Di samping hal-hal seperti tersebut di atas, suatu permasalahan tentang lembaga jaminan ini akan timbul yaitu

apabila hak atas tanah yang dipasang sebagai jaminan hutang itu adalah hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak barat yang berakhir haknya pada tanggal 24 September 1980. Karena dengan telah berakhirnya hak-hak atas tanah tersebut, akan berarti bahwa tanah tersebut akan kembali menjadi milik negara dan dengan demikian akan berakhir pulalah segala wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan. Akhirnya segala bentuk pebebanannya pun akan dapat menjadi batal dan krediturnya dapat dianggap sebagai kreditur yang tidak preferent (Surat Dirjen Agrarian no. BA 10/241/10). Untuk menghadapi permasalahan yang timbul sebagai akibat dari telah berakhirnya hak-hak atas tanah ex hak barat di atas, maka dirasa sangat tepat apabila jauh-jauh sebelumnya Pemerintah telah mengeluarkan kebijaksanaan baru dalam bentuk Keputusan Bersama Tiga Menteri no. : 152 tahun 1980; 13/7/Kep/GBI; dan nomor 412/KMK/01/1980 sehingga hal-hal yang tidak diinginkan sejauh mungkin dapat dihindarkan.

2. Penjelasan Judul

Yang dimaksudkan dengan Hak-hak atas di dalam penjelasan skripsi ini ialah semua hak-hak atas tanah seperti yang diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).

Adapun yang dimaksud dengan Jaminan adalah jenis-jenis dipembayunya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum, dalam bentuk hipotik, creditverband dan Penyerahan hak milik secara fi-

cia.

3. Alasan Pemilihan Judul

Semakin maju tingkat peradaban bangsa dengan disertai oleh semakin pesatnya laju perkembangan ekonomi negara kita, sudah barang tentu akan berpengaruh pula terhadap perkembangan hukum. Demikian pula dalam hal pemeang-an hak atas tanah sebagai jaminan hutang yang dalam perkembangannya tidak saja terbatas untuk Hipotik dan Credit-verbond akan tetapi juga terhadap lembaga Penyerahan hak secara Fiducia.

Di samping hal itu di dalam praktek pelaksanaan pembebanan hak atas tanah sebagai hak tanggungan ini seringkali dilakukan secara menyimpang dari prosedur yang semestinya. Serta ditambah lagi adanya permasalahan yang tidak kalah pentingnya dari permasalahan di atas yakni masalah jaminan kredit yang berupa tanah-tanah bekas hak be-rat yang telah berakhir haknya pada tanggal 24 septembe r 1980.

Dengan bertitik pangkal pada seluruh permasalahan di atas, maka dirasa telah tepat apabila pada kesempatan ini saya memilih "Hak-hak atas tanah sebagai jaminan hu-tang sebagai judul dari skripsi ini.

4. Tujuan Pemilihan

Selain untuk memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan guna mencapai gelar sarjana dalam bidang hukum,

maka penulisan skripsi ini dimaksudkan pula untuk memperoleh suatu kesimpulan apakah praktek pemasangan hak-hak atas tanah sebagai jaminan hutang yang berlangsung selama ini telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku sekarang.

Di samping hal tersebut dengan skripsi ini saya berharap untuk dapat menemukan suatu kesimpulan, apakah semua ketentuan yang ada sekarang ini telah dapat memenuhi kebutuhan masyarakat (khusus dalam bidang ekonomi) melalui sarana hukum, khususnya dalam hal pembebanan hak atas tanah.

5. Metodologi

Untuk mendekati semua permasalahan yang menjadi obyek penulisan skripsi ini, maka metode yang digunakan adalah Studi literatur (studi kepustakaan), yakni dengan usaha mengumpulkan berbagai pendapat dari para sarjana, cendekiawan baik yang bersumber dari buku-buku, majalah-majalah maupun surat-kabar.

Di samping metode di atas, digunakan pula metode observasi dengan cara mengadakan pengamatan langsung pada obyeknya melalui wawancara dengan pihak-pihak yang ada hubungan langsung dengan praktek pemberian pinjaman uang dengan hak-hak atas tanah sebagai jaminannya.

6. Sistematika

Di dalam skripsi ini dipakai suatu sistematika penulisan yang tersusun sebagai berikut :

Bab pertama pendahuluan yang di dalamnya memuat uraian-uraian tentang : 1. latar belakang dan rumusan; 2. penjelasan judul; 3. alasan pemilihan judul; 4. tujuan penulisan; 5. metodologi; dan 6. sistematika.

Bab ke dua, tinjauan sekilas hak-hak atas tanah yang berisi uraian tentang : 1. hukum pertanahan sebelum dan sesudah berlakunya UUPA; 2. macam-macam hak atas tanah; 3. cara memperoleh/terjadinya hak-hak atas tanah.

Bab ke tiga, tentang hak atas tanah sebagai jaminan hutang yang berisi uraian : 1. hak-hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan; 2. hak-hak atas tanah bekas hak adat dan bekas Hak barat yang dibebani hak tanggungan; 3. peraturan dan prosedur pembebanan hak-hak atas tanah.

Bab ke empat, menguraikan tentang praktek pembebanan hak tanggungan atas tanah.

Bab ke lima berisi uraian tentang faktor sosial ekonomis yang mendorong para pihak dalam pembebanan hak-hak atas tanah. Baru kemudian skripsi ini diakhiri dengan bab ke lima yang berisi kesimpulan dan saran-saran terhadap seluruh uraian atas bab-bab sebelumnya.

BAB II

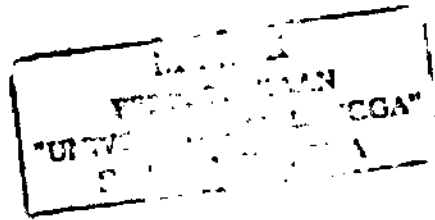
TINJAUAN SEKILAS HAK-HAK ATAS TANAH

1. Hukum Pertanahan Sebelum dan Semasa Berlakunya UUPA

Sebelum berlaku Undang-undang no. 5 tahun 1960 atau yang dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (atau disingkat UUPA), kaidah-kaidah hukum pertanahan kita ada yang bersumber pada kaidah hukum adat (hukum agraria adat) dan ada pula yang bersumber pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata Barat (hukum agraria barat). Berlakunya hukum agraria adat di samping hukum agraria barat inilah yang kemudian menyebabkan hukum agraria kita mempunyai sifat dualistik.

Dengan berlakunya dua kelompok hukum tersebut, munculah tercipta pula adanya tanah-tanah dengan hak adat dan tanah-tanah dengan hak barat. Adanya dua macam tanah yang masing-masing tunduk pada sistem hukum yang berbeda tersebut, selanjutnya menimbulkan cabang baru dari hukum agraria kita pada waktu itu, yaitu timbulnya Hukum Agraria Antar Golongan, yang memberikan penyelesaian terhadap masalah yang terjadi dari adanya hubungan-hubungan hukum antara golongan-golongan di atas.

Hukum Agraria Antar Golongan ini pada prinsipnya merupakan peraturan-peraturan yang menunjuk pada otelsel hukum manakah yang berlaku, apabila terjadi hubungan hukum antara warga (warga negara) dalam satu negara, suatu tem-



pat dan suatu waktu tertentu, yang memperlihatkan titik-titik pertalian dengan stelsel-stelsel hukum yang berbeda dalam lingkungan-lingkungan pribadi mereka.

Di samping ketiga cabang hukum di atas, pada masa penjajahan Belanda dahulu masih kita jumpai pula adanya satu cabang hukum lagi, yaitu yang disebut sebagai Hukum Agraria Administratif. Hukum Agraria Administratif ini terdiri atas peraturan-peraturan yang merupakan landasan bagi pemerintah Hindia Belanda untuk menyelenggarakan politik agrarinya serta yang memberikan wewenang khusus kepadanya untuk ikut campur-tangan dalam masalah agraria.

Jadi jelas bahwa peraturan-peraturan yang terangkum dalam Hukum Agraria Administratif tersebut pada pokoknya merupakan pelaksanaan politik pemerintahan Hindia Belanda seperti yang termuat dalam undang-undang yang terkenal dengan sebutan Agrarische Wet (S.1870 - 55).

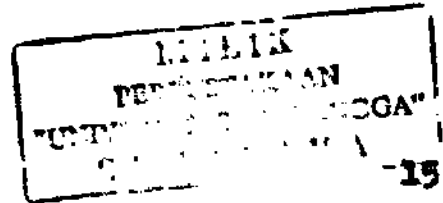
Ketentuan dari Agrarische Wet tersebut selanjutnya oleh pemerintahan Hindia Belanda ditambahkan sebagai ayat baru dalam pasal 62 Regerings Reglement (RR) tahun 1854. Pasal 62 RR ini setelah sendipatkan tambahan lima ayat baru dari Agrarische Wet di atas kemudian diubah menjadi pasal 51 Indische Staatsregeling (IS). Dalam pasal 51 IS ini ditentukan :

1. Gubernur jenderal tidak boleh menjual tanah;
2. Di dalam larangan ini tidak termasuk tanah-tanah yang tidak luas, yang diperuntukan perluasan kota dan desa serta mendirikan bangunan-bangunan, kerajinan/industri;

3. Gubernur Jendral dapat menyewakan tanah, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan ordonansi. Adapun tanah-tanah yang telah dibuka oleh orang-orang Indonesia asli atau yang dipunyai oleh desa sebagai tempat penggembalaan umum atau atas dasar lainnya, tidak boleh dipersewakan;
4. Menurut peraturan-peraturan yang ditetapkan dengan ordonansi diberikan tanah dengan hak erpachtseelsa-na waktu tidak lebih dari 75 tahun;
5. Gubernur Jendral menjaga jangan sampai ada pemberian tanah yang melanggar hak-hak penduduk Indonesia;
6. Gubernur Jendral tidak boleh mengambil tanah-tanah yang telah dibuka oleh orang-orang Indonesia asli untuk keperluan mereka sendiri atau tanah-tanah kepunyaan desa sebagai tempat penggembalaan umum atau atas dasar lainnya, kecuali untuk penguasaan tanaman yang diselenggarakan atas perintah atasan, dengan pemberian ganti kerugian yang layak;
7. Tanah yang dipunyai oleh orang-orang Indonesia asli dengan hak milik (menurut istilah perundang-undangan waktu itu : hak pakai perorangan yang turun-temurun), atas permintaan pemiliknya yang syah diberikan kepadanya dengan hak Eigendome dengan pembatasan-pembatasan seperlunya yang ditetapkan dengan ordonansi dan dicantumkan di dalam surat eigendome, yaitu mengenai kewajiban-kewajibannya terhadap negara dan desa serta wewenang untuk menjualnya kepada bukan orang Indonesia asli;
8. Menyewakan tanah atau menyerahkan tanah untuk dipakai oleh orang-orang Indonesia asli kepada bukan orang-orang Indonesia asli dilakukan menurut peraturan-peraturan yang ditetapkan dengan ordonansi.

Dengan berlakunya ketentuan pasal 51 B di atas, dahulu terbukalah kesempatan yang luas bagi pemilik modal asing untuk mendapatkan tanah-tanah luas dengan hak erpacht yang berjangka waktu 75 tahun. Selain itu terbuka pula kesempatan yang luas bagi orang-orang asing untuk membeli atau

⁵Boedi Harsono (2), Undang-undang Pokok Agraria, Bagian I, Jilid I, Jambatan, Jakarta, 1970, h. 15-16.



menyewa tanah-tanah milik rakyat.

Ketentuan Agrarische Wet di atas, lebih lanjut pelaksanaannya diatur melalui berbagai macam peraturan dan keputusan yang banyak sekali jumlahnya serta bermacam-macam pula tingkatannya, seperti : wet, koninklijk besluit, peraturan-peraturan pemerintah daerah, peraturan swapraja dan lain-lain. Di antara berbagai macam ketentuan-ketentuan pelaksanaan tersebut, terdapatlah satu ketentuan penting yang berbentuk koninklijk besluit yang terkenal dengan nama Agrarische Besluit diundangkan dalam S.1870 - 119.

Di dalam pasal 1 Agrarische Besluit ini dibuatlah suatu pernyataan penting yang terkenal dengan sebutan "Domain Verklaring" (pernyataan domain) yang berbunyi : "dengan tidak mengurangi berlakunya ketentuan dalam ayat 2 dan 3 Agrarische Wet, maka dipertahankanlah azas, bahwa semua tanah itu adalah tanah eigendom-nya adalah domain negara".⁶

Jadi berdasarkan pasal 1 Agrarische Besluit, dahulu semua tanah dianggap sebagai milik negara, kecuali orang lain dapat membuktikan bahwa tanah itu adalah tanah miliknya (eigendom-nya).

Pada mulanya ketentuan di atas hanya diperlakukan untuk daerah-daerah di Jawa dan Madura, akan tetapi dengan S.1875 - 119a diperluas berlakunya untuk daerah-daerah pemerintahan langsung di luar Jawa dan Madura.

⁶ Ibid., h. 26.

Di samping adanya asas umum domeinverklaring seperti diuraikan di atas, dahulu terdapat pula pernyataan-pernyataan domein yang khusus berlaku untuk daerah-daerah tertentu. Asas umum domeinverklaring ini dapat disebut sebagai Algemene Domeinverklaring, sedang asas domein yang berlaku khusus sering disebut sebagai Speciale Domeinverklaring.

Pernyataan-pernyataan domein yang khusus dapat kita jumpai dalam pasal 1 dari berbagai peraturan orpacht untuk daerah-daerah luar Jawa dan Madura. Dalam perkembangannya ketentuan pasal 1 ini dikualikan dari pencabutan yang dilakukan oleh ketentuan baru Orpacht Ordonnantie Buitengewesten 8.1914 - 367. Dengan adanya pernyataan domein ini, maka semua tanah yang dimiliki oleh rakyat dengan hak milik, hak usaha dan lain-lainnya, atau juga tanah-tanah yang dihaki oleh masyarakat hukum adat (hak ulayat), maka kesemuanya ini menjadi tanah-tanah negara.

Tanah-tanah yang dihaki oleh masyarakat hukum adat itu selanjutnya disebut pula sebagai tanah negara bebas (vrij landdomein), sedangkan tanah-tanah yang dimiliki oleh rakyat (perseorangan) disebut sebagai tanah negara tidak bebas (onvrij landdomein. Oleh karena semua tanah ini eigendom negara, maka hak-hak atas tanah milik rakyat yang paling kuatpun, seperti hak milik disebut sebagai erfelijk individueel gebruiksrecht (hak pakai) atau disebut

pula sebagai *Inlands atau Indonesisch Bezitrecht* (hak besit di mana eigensarnya adalah negara). Selanjutnya status tenahnya pun sekali-sekali tidak dapat disamakan dengan hak milik dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Barat yang disebut *eigendom*.

Untuk memperkuat status hukum dari tanah-tanah hak milik rakyat tersebut, dahulu pemerintah Hindia Belanda mengeluarkan peraturan *Agrarische Eigendom* yang diatur dalam pasal 4 *Agrarische Besluit* serta dalam S. 1872 - 117 ; dan S. 1873 - 38.

Kemrnt S. 1872 - 117, seorang Indonesia asli yang menginginkan hak milik atas tanahnya diubah menjadi hak *Agrarische Eigendom* harus mengajukan permohonan kepada ketua Pengadilan Negeri.

Apa yang telah diuraikan di atas adalah merupakan sebagian dari pokok-pokok hukum pertanahan kita yang lama yang berlaku sebelum terciptanya Undang-undang no. 5 tahun 1960 (UUPA). Oleh karena hukum pertanahan kita yang lama tersebut dibuat dengan landasan politik pemerintahan penjajahan Belanda, maka sudah barang tentu di dalamnya terdapat cacat-cacat yang sudah tidak sesuai lagi dengan alam kemerdekaan.

Pada tanggal 24 September 1960, oleh pemerintah Republik Indonesia diundangkanlah UU no. 5 tahun 1960 yang lebih dikenal dengan sebutan UUPA, melalui Lembaran Negara Republik Indonesia no. 104 tahun 1960.

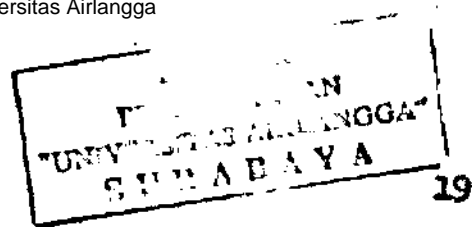
Di dalam dictumnya, UUPA telah menaebut dengan tugas semua ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam :

1. 'Agrarische Wet' (S.1870 - 55) sebagai yang termuat dalam pasal 51 'Wet op de Staatsrichting van Nederlands Indie' (S.1925 - 447) dan ketentuan dalam ayat-ayat lainnya dari pasal itu;
- 2a. 'Domeinverklaring' tersebut dalam pasal 1 'Agrarisch Besluit' (S.1870 - 118);
- b. 'Algemene Domeinverklaring' tersebut dalam S.1875-119a;
- c. 'Domeinverklaring untuk Sumatra' tersebut dalam pasal 1 dari S.1874 - 941;
- d. 'Domeinverklaring untuk keresidanan Menado' tersebut dalam pasal 1 dari S.1877 - 55;
- e. 'Domeinverklaring untuk residentie Zuider en Ooster afdeling van Borneo' tersebut dalam pasal 1 dari S.1898 - 58;
3. Koninklijk Besluit tanggal 16 April 1872 no.29 (S.1872 - 177) dan peraturan pelaksanaannya;
4. Buku ke II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek yang masih berlaku pada mulai berlakunya undang-undang itu.

Jadi dengan berlakunya UUPA maka terjadilah perombakan revolusioner dalam Hukum Agraria Indonesia, berupa penjobolan hukum agraria yang lama dan membangun hukum agraria yang baru. Demikian pula bahwa dengan berlakunya UUPA, maka telah berakhir pula keadaan dualisme dalam hukum agraria kita dan selanjutnya terselenggarakan unifikasi hukum.

Hukum Agraria yang baru ini tidak lagi terdiri atas peraturan-peraturan yang bersumber pada hukum adat dan hu-

⁷Subekti dan Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata (terjemahan), Pradnya Paramita, Jakarta, 1973, h. 452 - 453.



lum barat, akan tetapi sudah didasarkan atas satu sloten hukum yaitu Hukum Adat, sebagai hukum asli bangsa Indonesia (pasal 5 ayat 1 UUPA).

2. Macam-macam Hak Atas Tanah

Sebelum uraian ini sampai pada penyebutan macam-macam hak atas tanah yang ada sekarang (saat berlakunya UUPA), maka terlebih dahulu secara ringkas akan disebutkan pula macam-macam hak atas tanah yang ada pada waktu-waktu sebelumnya.

a. Macam-macam hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA.

Dahulu sebelum berlakunya UUPA, kita kenal adanya pembagian hak-hak atas tanah menjadi dua golongan yaitu :

1. Hak-hak atas tanah Indonesia; dan
2. Hak-hak atas tanah barat.

a.1. Hak-hak atas tanah Indonesia.

Hak atas tanah Indonesia ini pada umumnya hanya dimiliki oleh bangsa Indonesia berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum adat dan peraturan-peraturan desa yang berlaku.

Hak-hak atas tanah Indonesia dapat digolongkan dalam beberapa golongan yaitu :

1. hak mempergunakan (beschikking);
2. hak milik;
3. hak agrarische eigendom;
4. hak-hak atas tanah dari bangsa Indonesia dan bangsa asing atas tanah-tanah partikelir.

⁶ Purwo Prawoto S., Ponuntun Tentang Hukum Tanah, Asrama Ilmu ABDEB, Semarang, 1953, h. 13.

Selain hak-hak tersebut di atas, masih terdapat lagi beberapa hak atas tanah berdasarkan adat atau agama yang biasa dianggap atas hak-hak yang telah ada (terutama di atas tanah hak milik) yaitu : gado, wakaf dan credit-verband.

ad 2. Hak-hak atas tanah barat.

Menurut Purwo Prawoto : "disebut sebagai hak atas tanah barat karena hak ini timbul berdasarkan ketentuan-ketentuan dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata Barat".⁹

Hak-hak atas tanah barat ini selain biasa dimiliki oleh orang-orang asing, dapat pula dipunyai oleh bangsa Indonesia. Akan tetapi dalam hal ini orang-orang Indonesia hanya sedikit sekali yang mempergunakan konsep-konsep tersebut, karena hak-hak ini dirasakan tidak cocok dengan jiwa bangsa Indonesia.

Hak-hak atas tanah barat ini pada pokoknya dapat digolongkan menjadi beberapa macam hak, antara lain :

1. hak eigendom;
2. hak erfpacht untuk perkebunan besar di Jawa dan Madura (paling lama 75 tahun);
3. hak erfpacht untuk mendirikan industri atau tempat peristirahatan di luar kota;
4. hak erfpacht untuk pertanian dan perkebunan kecil (se-lama tidak lebih dari 25 tahun);
5. hak opstal;
6. hak pakai (Recht van Gebruik);
7. hak pinjam (Bruiklen).¹⁰

⁹ Ibid.

¹⁰ Ibid.

b. Hak-hak atas tanah sewaktu berlakunya UUPA.

Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, semua hak-hak atas tanah yang ada sebelumnya dikonversi menjadi hak-hak atas tanah berdasarkan ketentuan UUPA. Dalam UUPA ketentuan-ketentuan tentang konversi dari pada hak-hak atas tanah tersebut dapat kita lihat melalui pasal I sampai pasal IX dari ketentuan-ketentuan konversi yang terdapat dalam UUPA.

Tentang macam-macam hak atas tanah yang ada sekarang atau hak-hak atas tanah yang ada pada waktu berlakunya UUPA dapat kita lihat dalam ketentuan pasal 16 ayat 1 UUPA.

Menurut pasal 16 ayat 1 UUPA, hak-hak atas tanah tersebut antara lain :

1. Hak milik;
2. Hak guna usaha;
3. Hak guna bangunan;
4. Hak pakai;
5. Hak sewa;
6. Hak membuka tanah;
7. Hak memungut hasil; dan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk hak-hak tersebut di atas, akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara, sebagai disebutkan dalam pasal 53 UUPA.

Menurut ketentuan pasal 53 UUPA, maka hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksudkan oleh ketentuan

pasal 16 ayat 1 di atas ialah :

1. Hak gadai;
2. Hak usaha bagi hasil;
3. Hak menumpang;
4. Hak sewa tanah pertanian.

Hak-hak di atas ini sengaja diatur dan diberi sifat sementara oleh UUPA, karena untuk membatasi sifat-sifatnya yang dianggap bertentangan dengan jiwa UUPA. Hak-hak yang bersifat sementara tersebut oleh Pemerintah diusahakan dapat dihapuskan dalam jangka waktu yang tidak terlalu lama, karena mengandung sifat pemerasan.

3. Cara Memperoleh/Terjadinya Hak-hak atas Tanah

Untuk memperoleh hak-hak atas tanah seperti tersebut di atas, pada umumnya dapat dilakukan melalui dua macam cara, yaitu :

a. Memperoleh hak-hak atas tanah secara originair.

Hak-hak atas tanah diperoleh secara originair, yaitu apabila sebelumnya terhadap hak-hak atas tanah tersebut belum dihubungkan dengan subyek hukum tertentu atau dengan kata lain bahwa hak-hak atas tanah tersebut sebelumnya merupakan hak-hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

b. Memperoleh hak-hak atas tanah secara derivatif.

Hak-hak atas tanah diperoleh secara derivatif, yaitu apabila hak-hak atas tanah tersebut pemilikannya diper-

oleh dengan jalan 'peralihan hak', melalui transaksi-transaksi atau perbuatan-perbuatan hukum tertentu. Jadi pada prinsipnya hak-hak atas tanah yang diperoleh tersebut sebelumnya telah dihubungkan dengan subyek hukum tertentu.

Menurut UUPA, ada beberapa macam cara untuk memperoleh atau terjadinya hak-hak atas tanah, yaitu :

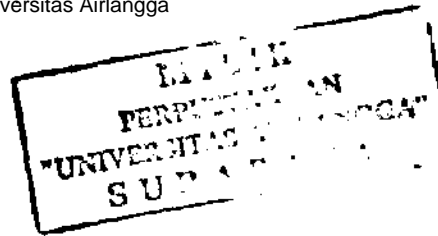
1. Terjadinya hak-hak atas tanah menurut hukum adat.

Di dalam hukum adat, seorang anggota masyarakat hukum adat mempunyai hak untuk membuka hutan dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum adat tersebut dengan persetujuan kepala adat. Lebih lanjut setelah melalui proses yang lama tanah-tanah tersebut kemudian dapat menjadi milik orang yang membukanya.

Cara lain untuk memperoleh hak-hak atas tanah menurut hukum adat di sementara daerah ialah dengan terjadinya apa yang disebut "Aenslibbing" yaitu pertumbuhan tanah di tepi sungai, danau atau laut yang merupakan lidah tanah. Tanah-tanah tersebut kemudian menjadi kepunyaan orang yang memiliki tanah yang berbatasan dengan lidah tanah tersebut.

Untuk mencegah terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan sebagai akibat dari perbuatan orang-orang yang tidak bertanggung-jawab, maka dalam hal terjadinya hak-hak atas tanah menurut hukum adat ini, pemerintah perlu mengaturnya melalui Peraturan pemerintah (pasal 22 ayat 1 UUPA).

Adapun jenis hak-hak atas tanah yang terjadi menurut hukum adat ini ialah tanah-tanah dengan hak milik (pasal 22



ayat 1 UUPA).

b. Terjadinya hak-hak atas tanah karena Penetapan Pemerintah.

Dengan melalui Penetapan Pemerintah, Pemerintah dapat memberikan hak-hak atas tanah, baik terhadap tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara berdasarkan suatu pemohonan ataupun berdasarkan suatu perubahan hak dari suatu hak yang sudah ada (misal dari hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai yang diubah menjadi hak milik).

Jenis-jenis hak atas tanah yang terjadi karena Penetapan Pemerintah, antara lain :

1. Hak milik (pasal 22 ayat 2 UUPA);
2. Hak guna usaha (pasal 31 UUPA);
3. Hak guna bangunan yang berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara (pasal 37a UUPA);
4. Hak membuka tanah (pasal 46 ayat 1 UUPA).

Adapun Peraturan-peraturan yang datang dari pemerintah sehubungan dengan terjadinya hak-hak atas tanah karena Penetapan Pemerintah, antara lain :

1. Peraturan Direktorat Jendral Agraria no. 3 tahun 1967, tentang pemberian tanah untuk para transmigran;
2. Peraturan Pemerintah no. 224 tahun 1961, tentang pemberian tanah dalam rangka pelaksanaan Landreform;
3. Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Mei 1965 no. 1030/DEPAG/ 1965 dan no. 11/DDN/1965, tentang pemberian hak milik atas tanah hak pakai bekas gogolen tidak tetap.

c. Terjadinya hak-hak atas tanah karena undang-undang.

Melalui ketentuan pasal I sampai IX dari ketentuan-ketentuan konversi UUPA, seseorang dapat memperoleh hak-hak atas tanah sebagai perubahan dari hak atas tanah yang mereka punyai pada saat sebelum berlakunya UUPA.

Hak-hak atas tanah tersebut antara lain :

1. Hak milik yang diperoleh berdasarkan ketentuan pasal-pasal I ayat 1 dan 4; II ayat 1; dan pasal VII ayat 1 UUPA;
2. Hak guna usaha yang diperoleh berdasarkan ketentuan pasal II ayat 2, III ayat 1 dan pasal IV ayat 1 UUPA;
3. Hak guna bangunan yang diperoleh berdasarkan ketentuan pasal I ayat 3 dan 4; II ayat 2 dan pasal V UUPA.
4. Hak pakai yang diperoleh berdasarkan ketentuan pasal-pasal I ayat 2, VI dan pasal VII ayat 2 UUPA.

d. Hak-hak atas tanah yang terjadi karena peralihan hak.

Dalam hal ini peralihan haknya dapat dilakukan baik secara tidak sengaja dengan suatu perbuatan hukum, misalnya hak-hak atas tanah yang diperoleh karena pewarisan. Atau pun peralihan hak tersebut memang benar-benar disengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain. Atau dengan perkataan lain bahwa peralihan hak ini dapat terjadi dengan melalui perbuatan hukum yang berupa :

a. Jual-beli;

- b. Tukar-menukar;
- c. Hibah; dan
- d. Hibah wasiat.

Adapun hak-hak atas tanah yang dapat terjadi karena peralihan hak di atas antara lain :

1. Hak milik (pasal 20 ayat 2 UUPA);
2. Hak guna usaha (pasal 28 ayat 3 UUPA);
3. Hak guna bangunan (pasal 35 ayat 3 UUPA); dan
4. Hak pakai (pasal 43 ayat 1 dan 2 UUPA).



BAB III

HAK-HAK ATAS TANAH SEBAGAI JAMINAN HUTANG

1. Hak-hak atas Tanah yang Dapat Dibebani Hak Tanggungan

Untuk mengetahui hak-hak atas tanah mana yang dapat dibebani dengan hak tanggungan, maka perlu kita lihat terlebih dahulu ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam UUPA, baru kemudian kita lihat pula perkembangannya dalam praktek sehari-hari.

Di dalam pasal-pasal 25, 33 dan 39 UUPA ditentukan bahwa hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan hak tanggungan.

Dalam pasal 51 UUPA juga menyebutkan bahwa : "hak tanggungan yang dapat dibebankan kepada hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, 33, 39 diatur dengan undang-undang".¹¹

Jadi dari ketentuan-ketentuan di atas dapat disimpulkan bahwa yang dapat dibebani dengan hak tanggungan ialah hak-hak atas tanah seperti tersebut di bawah ini :

- a. Hak milik (pasal 25 UUPA);
- b. Hak guna usaha (pasal 33 UUPA);
- c. Hak guna bangunan (pasal 39 UUPA).

Selanjutnya untuk lebih mengetahui tentang arti dari pada hak-hak atas tanah tersebut, maka di bawah ini akan di-

¹¹
R. Soedargo, Perundang-undangan Agraria Indonesia, Bresco, Bandung, 1962, h. 15.

uraikan pula arti dari pada hak-hak tersebut sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya.

a. Hak milik.

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak ini mempunyai fungsi sosial (pasal 20 ayat 1 UUPA).

Kata-kata turun-temurun dalam pasal 20 ayat 1 UUPA ini diberikan arti bahwa : "hak milik itu dapat terus-menerus diturunkan kepada ahli waris setiap pemegangnya".¹²

Sedangkan kata-kata "terkuat dan terpenuh" antara lain mempunyai maksud : "untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang 'ter' (artinya : paling) jadi paling kuat dan paling penuh".¹³

b. Hak guna usaha.

Hak guna usaha ialah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan perikanan atau peternakan (pasal 28 UUPA).

Di dalam pasal 29 UUPA disebutkan bahwa :

1. hak guna usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun;

¹² Muntjik Saleh, K., Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1979, h. 22.

¹³ Ibid., h. 23

2. untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun;
3. atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) ini dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.¹⁴

Hak guna usaha ini diberikan untuk tanah-tanah yang luasnya paling sedikit 5 Ha. dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 Ha. atau lebih, maka harus memakai investasi modal yang layak serta teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan jaman.

Seperti telah disebut di muka, bahwa ketentuan-ketentuan tentang hak guna usaha (Erpacht) di dalam Burgerlijk Wetboek (bab delapan, buku II BW) oleh UUPA telah dicabut. Jadi hak guna usaha yang diatur oleh UUPA adalah merupakan hak baru yang diciptakan oleh pemerintah guna memenuhi kebutuhan yang sangat dirasakan oleh masyarakat kita sekarang. Dan oleh karenanya hak guna usaha versi UUPA ini sangat berbeda dengan hak guna usaha (Erpacht) yang terdapat dalam BW.

Di dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri no.5 tahun 1973, tentang ketentuan-ketentuan mengenai tata cara pemberian hak atas tanah negara, maka telah diatur bagaimana terjadinya hak guna usaha ini.

Untuk memperoleh hak guna usaha, maka yang berkepentingan diharuskan untuk mengajukan permohonan. Apabila pe-

¹⁴R. Soedargo, op.cit., h. 10.

mohon telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan, maka pejabat yang berwenang (Gubernur Kepala Daerah atau Menteri Dalam Negeri), mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian hak guna usaha (pasal 18). Surat keputusan ini dicatat dalam suatu daftar yang khusus digunakan untuk itu, baru kemudian dilakukan pendaftarannya di dalam buku tanah dan sertifikat haknya diterbitkan (pasal 10 ayat 2).

c. Hak guna bangunan.

Menurut ketentuan pasal 35 UUPA disebutkan bahwa :
 "hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun".¹⁵

Hak guna bangunan ini menurut ketentuan pasal 37 UUPA dapat terjadi melalui dua cara yaitu :

- (1) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara, yaitu dengan Penetapan Pemerintah;
- (2) Mengenai tanah milik, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Hak guna bangunan yang terjadi atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara, diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri no.5 tahun 1973. Adapun prosedurnya pada prinsip-

¹⁵ Ibid., h. 11.

nya sama seperti prosedur memperoleh hak guna usaha, yaitu melalui pengajuan permohonan yang diikuti dengan keluarnya Surat Keputusan Pemberian hak guna bangunan, baru kemudian didaftar dan diterbitkan sertifikatnya.

Seperti halnya hak guna usaha, maka hak guna bangunan ini pun juga merupakan hak baru yang diciptakan UUPA untuk memenuhi kebutuhan masyarakat modern seperti sekarang ini. Oleh karena itu hak guna bangunan yang diatur oleh UUPA ini sama sekali tidak dapat disamakan dengan hak guna bangunan (*Opstalrecht*) yang terdapat dalam BW.

Di samping uraian-uraian tersebut di atas, kiranya perlu kita lihat pula ketentuan pasal 1 PMA no.15 tahun 1961 yang menentukan : "tanah-tanah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan yang telah dibukukan dalam daftar buku tanah menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah no.10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (LN 1961 - 28), dapat dibebani dengan *Hypotheek* maupun *Credietverband*".¹⁶

Jadi baik menurut UUPA maupun ketentuan-ketentuan pelaksanaannya yaitu PMA no.15 tahun 1961 di atas, dapat disimpulkan bahwa hak-hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan ialah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan.

¹⁶ Sri Soedewi Masjuchun Sofwan, Hak Jaminan Atas Tanah, Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 1974, h. 74.

Seperiti diuraikan di muka, berhubung sampai saat ini undang-undang tentang hak tanggungan tersebut belum dapat diciptakan oleh pemerintah, maka sampai sekarang pun untuk segi materielnya masih berlaku ketentuan-ketentuan tentang hipotik yang terdapat dalam BW dan *credietverband* dalam S.1937 - 190 (pasal 57 UUPA).

Dari hal tersebut di atas lebih lanjut dapat disimpulkan bahwa menurut UUPA, selama undang-undang tentang hak tanggungan ini belum terbentuk, maka bentuk hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak-hak atas tanah adalah :

- a. Hipotik; dan
- b. *Credietverband*.

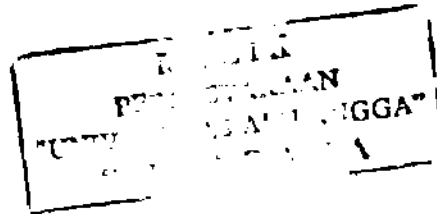
a. Hipotik.

Menurut ketentuan pasal 1162 BW yang dimaksud dengan hipotik ialah : "suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian dari padanya bagi peng lunasan suatu perikatan".¹⁷

oleh karena hipotik merupakan hak kebendaan, maka di dalamnya akan terkandung pula ciri-ciri sebagai hak kebendaan yang antara lain :

1. Merupakan perjanjian yang *accessoir*, di samping adanya perjanjian pokok yang berwujud perjanjian pinjam-meminjam uang (pasal 1162 BW). Sebagai perjanjian

¹⁷Subekti dan Tjitrosudibio, loc. cit., h. 273.



33

yang accessoir, maka adanya tergantung pada perjanjian pokok dan akan hapus pula dengan hapusnya perjanjian pokok tersebut;

2. Lebih didahulukan pemenuhannya dari piutang yang lain (droit de preference) (pasal 1133 dan pasal 1134 ayat 2 BW);
3. Obyeknya adalah benda-benda tetap baik benda yang berwujud maupun yang berupa hak-hak atas tanah (pasal 1164 BW);
4. Mempunyai sifat saaksgevolg yaitu hak hipotik itu senantiasa mengikuti bendanya dalam tangan siapa benda itu berada (pasal 1163 ayat 2 BW);
5. Hak hipotik berinti hak untuk pelunasan hutang (verhaalsrecht) dan tidak mengandung hak untuk menguasai atau memiliki bendanya.

Dalam rangka UUPA, pada umumnya ciri-ciri tersebut masih tetap, hanya pada ciri terakhir sudah tidak diperbolehkan lagi memperjanjikan penjualan bendanya atas kekuasaan sendiri.

b. Credietverband.

Menurut ketentuan pasal 1 Peraturan tentang credietverband, yang dimaksud credietverband ialah : "hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, yang memberi wewenang kepada yang berhak untuk mengambil penggantian dari pada benda-benda itu bagi piutangnya".¹⁸

Credietverband hanya dapat diberikan dengan jaminan benda-benda yang sudah ada, credietverband atas benda-benda yang masih akan ada adalah batal (pasal 9 S.1903-542). Benda-benda yang menjadi obyek credietverband ini tidak boleh dicawakan tanpa persetujuan tertulis dari penegang credietverband, tidak boleh dijual dengan hak membeli-kebeli juga tidak boleh diadaikan ataupun dibebani dengan credietverband yang lain (pasal 13 S.1908 - 542). Jadi untuk credietverband ini tidak dikenal adanya tingkatan-tingkatan credietverband seperti halnya pada hipotik.

Di samping hal tersebut, credietverband ini hanya dapat diberikan oleh kreditur-kreditur tertentu. Untuk saat sekarang, dengan Keputusan Presiden no. 14 tahun 1973 telah ditunjuk Bank-Bank milik negara yang diberi wewenang memasang credietverband. Bank-bank tersebut antara lain :

1. Bank Negara Indonesia 1946 (UU no.17 tahun 1968);
2. Bank Dagang Negara (UU no.18 tahun 1968);
3. Bank Bumi Daya (UU no.19 tahun 1968);
4. Bank Rakyat Indonesia (UU no.21 tahun 1968);
5. Bank Export Import Indonesia (UU no.22 tahun 1968).

Uraian di atas adalah merupakan bagian terkecil dari ketentuan-ketentuan lama tentang segi materiel dari pada hipotik dan credietverband yang sampai sekarang masih tetap berlaku.

Di samping bentuk-bentuk lembaga jaminan di atas, maka di dalam praktek perkreditan di Indonesia untuk saat

sekarang ini telah terjadi pula pembebanan hak-hak atas tanah ke dalam bentuk fiducia (penyerahan hak milik secara kepercayaan).

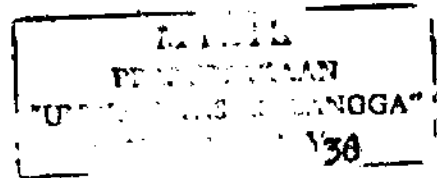
Cibek lembaga fiducia ini tadinya hanya terbatas mengenai benda-benda bergerak sebagai jaminannya, akan tetapi dalam perkembangannya juga dilaksanakan terhadap benda-benda tak bergerak yang berwujud bangunan-bangunan di atas tanah negara, di atas tanah hak pakai dan di atas tanah hak sewa.

Mengingat lembaga fiducia ini merupakan lembaga jaminan bentuk baru yang tumbuh dan berkembang sesuai dengan kebutuhan masyarakat kita sekarang, maka untuk lebih jelasnya uraian tentang pembebanan hak-hak atas tanah dalam bentuk lembaga fiducia ini akan dibahas secara tersendiri dalam bab di belakang.

2. Hak-hak Atas Tanah Dekas Hak Adat dan Dekas Hak Darat Yang Dibebani Hak Tanggungan

Dahulu, pada waktu sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah no.10 tahun 1961, yaitu dengan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria (PMA no.2 tahun 1960), diadakanlah penggolongan-penggolongan mengenai hak-hak atas tanah yang dapat dibebani hipotik dan hak-hak atas tanah yang dapat dibebani dengan credietverbond.

Di dalam pasal 26 PMA no.2 tahun 1960 ditentukan bahwa :



selama undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam pasal 51 Undang-undang Pokok Agraria belum terbentuk maka hak Hypotheek hanya dapat dibebankan pada hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha yang berasal dari konversi hak eigendom, hak Opstal, dan hak Erpacht, sedang credietverband pada hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha yang berasal dari konversi hak-hak lainnya.¹⁹

Berdasarkan ketentuan di atas dapat disimpulkan bahwa dahulu, hipotik hanya dapat dibebankan pada tanah-tanah bekas hak barat seperti hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan yang berasal dari konversi hak-hak eigendom, opstal dan erpacht. Sedangkan untuk hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha yang berasal dari konversi tanah-tanah lainnya (termasuk tanah-tanah bekas hak adat/Indonesia), hanya dapat dibebani dengan credietverband.

Sekarang, setelah berlakunya PP no.10 tahun 1961 dengan peraturan pelaksanaannya PMA no.15 tahun 1961 yaitu tentang Pembebanan dan Pendaftaran Tanah, maka menurut peraturan tentang pendaftaran tanah tersebut sudah tidak diadakan penggolongan lagi mengenai hak-hak atas tanah mana dapat dibebani hipotik dan hak atas tanah mana dibebani credietverband.

Dalam PMA no.15 tahun 1961 di bawah kata-kata "menimbang huruf f, disebutkan : "..., maka juga tidak perlu diadakan lagi perbedaan antara golongan-golongan tanah

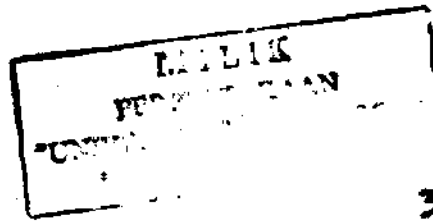
¹⁹ Soedargo, Perundang-undangan Agraria Indonesia, Cresco, Bandung, 1962, h. 47.

yang dapat dibebani hipotik dan creditverband, sebagai yang ditentukan dalam pasal 26 PHA no.2 tahun 1960 (TLE no. 2086)".²⁰

Dari hal-hal di atas dapat disimpulkan bahwa hipotik dan creditverband dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan baik berasal dari konversi hak-hak barat, maupun yang berasal dari konversi hak-hak adat. Jadi dalam hal pembebanan terhadap hak-hak atas tanah tersebut sudah tidak diadakan pembedaan lagi, sehingga dalam pelaksanaannya sepenuhnya diserahkan kepada pihak kreditor untuk memilih apakah akan membebani hak atas tanah tersebut dengan hipotik atau dengan creditverband.

Selubungan dengan hal di atas, berdasarkan hasil pengamatan yang telah saya lakukan terhadap beberapa Bank Umum milik negara untuk Daerah Madiun dan Tuban, maka dari Bank-bank yang ada ternyata Bank Rakyat Indonesia-lah sebagai Bank yang paling banyak menggunakan bentuk jaminan creditverband bagi pemberian kredit-kreditnya. Hal ini dapat diinklusi karena terlepas dari adanya pengaruh ketentuan lama tentang creditverband ini, ternyata sebagian besar nasabah BRI tersebut terdiri dari para pengusaha yang tergolong sebagai pengusaha ekonomi lemah (kebanyakan golongan pengusaha pribadi), sehingga tanah-tanah yang dijamin pun

²⁰ Sri Soedewi Kasjehan Sofwan, op.cit., h. 73.



kebanyakan terdiri dari tanah-tanah bekas hak adat. Di samping hal tersebut, pihak BRI sendiri telah merasa aman dan terbiasa dalam menggunakan bentuk jaminan creditverband, karena bagi BRI proses creditverband ini dipandang lebih kuat dan sed rhana karena tidak mengenal tingkatan-tingkatan dalam creditverband sehingga otomatis akan lebih mudah dipahami baik oleh nasabah maupun oleh pegawai-pegawainya.

Selanjutnya berhubung sampai saat ini masih banyak pemilik tanah yang belum melaksanakan pendaftaran hak atas tanahnya, maka sekedar sebagai ancar-ancar apakah hak-hak atas tanah miliknya dapat dipergunakan untuk jaminan kredit atau tidak, di bawah ini akan diuraikan pula tentang hak-hak atas tanah bekas hak adat atau bekas hak barat mana dapat dipergunakan sebagai jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan (hipotik/creditverband).

Oleh karena tanah-tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan tersebut menurut UUPA ialah tanah-tanah hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha, maka untuk mengetahui hak-hak atas tanah bekas hak adat atau tanah-tanah bekas hak barat yang dapat dikonversi menjadi hak-hak tersebut, sehingga perlu dilihat pula ketentuan-ketentuan tentang konversi yang terdapat dalam UUPA.

Di dalam pasal II UUPA ditentukan bahwa :

- (1) hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal

20 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulainya undang-undang ini, yaitu : hak agrarische eigendom, milik, yasan, andarbeni, hak atas druve, hak atas druve desa, poci, grand sultan, landorijenbezitrecht, alifdu-rende erpacht, hak usaha atas bekas tanah partikelir dan hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak milik tersebut dalam pasal 20 ayat 1, kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat yang tersebut dalam pasal 21;

- (2) hak-hak tersebut dalam ayat (1) kepunyaan orang asing, warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesia-nya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah sebagai yang dimaksud dalam pasal 20 ayat (2) menjadi hak guna usaha atau hak guna bangunan sesuai dengan peruntukan tanahnya, sebagai yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria.²¹

Di samping itu dalam pasal VII ayat (1) UUPA ditentukan pula bahwa : "hak gogolen, pekulen atau sanggan yang berifat tetap yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak milik tersebut pada pasal 20 ayat (1)".²²

Dari ketentuan-ketentuan konversi pasal II dan VII ayat (1) UUPA tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa hak-hak atas tanah bekas hak adat/Indonesia yang dapat dikonversi menjadi hak milik, atau yang dalam hal tertentu menjadi hak guna usaha atau hak guna bangunan ialah :

1. Hak milik;
2. Hak yasan;

²¹Abdurrahman, Ketentuan-ketentuan Pokok Tentang Tanah dan Agraria, Kehutanan, Pertambangan, Transmigrasi dan Pengairan, Alumni, Bandung, h. 32.

²²Ibid., h. 34.

3. Andarbeni;
4. Hak atas druwe;
5. Hak atas druwe dana;
6. Pasini;
7. Grant Sultan;
8. Ianderijenbezitrecht;
9. Altijddurende erpacht;
10. Hak golongan, pakuan atau sangan yang bersifat tetap; dan
11. Hak-hak lain yang akan ditogaken oleh Menteri Agraria.

Oleh karena semua tanah-tanah hak adat/Indonesia tersebut di atas dapat dikonversi menjadi hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan, maka tanah-tanah tersebut pun dapat dipergunakan sebagai jaminan hutang dengan dibebani hipotik/credietverband.

Lebih lanjut untuk mengetahui hak-hak atas tanah bekas hak barat mana yang dapat dipergunakan sebagai jaminan hutang, maka selain seperti telah disebut dalam FIA no.2 tahun 1960 di muka, maka secara lebih terperinci dapat kita lihat dalam ketentuan-ketentuan konversi UUPA. Tanah-tanah bekas hak barat tersebut antara lain :

1. Hak Eigendom, yang dikonversi menjadi hak milik (pasal I ayat 1 UUPA);
2. Hak Eigendom yang dikonversi menjadi hak guna bangunan (pasal I ayat 3 UUPA);

3. Hak Opstal yang dikonversi menjadi hak guna bangunan (pasal I ayat 4 dan pasal V UUPA);
4. Hak Erpacht untuk perumahan, dikonversi menjadi hak guna bangunan (pasal V UUPA);
5. Hak Erpacht untuk perkebunan besar, yang dikonversi menjadi hak guna usaha (pasal I dan pasal III UUPA).

Masin sehubungan dengan hal di atas, maka perlu kita perhatikan pula adanya ketentuan pasal 55 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa :

hak-hak asing yang menurut ketentuan-ketentuan konversi pasal I, II, III, IV dan V dijadikan hak guna usaha dan hak guna bangunan, hanya berlaku untuk sementara saja waktu hak-hak tersebut dengan jangka waktu paling lama 20 tahun.

Jadi dengan telah terlampainya jangka waktu tersebut dalam pasal 55 ayat (1) di atas, (yaitu sejak tanggal 25 September 1980), maka hak-hak tersebut pun penilikannya telah berakhir, dan haknya menjadi hapus (pasal 34 dan 40 UUPA). Dengan demikian akan berarti pula bahwa apa yang diatur oleh pasal 55 ayat (1) telah selesai karena jangka waktu yang ditentukannya telah berakhir, sehingga pasal-pasal itu dapat dikatakan sebagai pasal yang telah mati.

Untuk menghindarkan timbulnya permasalahan sebagai akibat dari telah berakhirnya jangka waktu yang ditentukan oleh pasal 55 ayat (1) di atas, maka jauh sebelumnya pemerintah telah mengeluarkan kebijaksanaan baru dalam hal pemberian

²³ Ibid., h. 37.

Hak baru atas tanah asal konversi hak-hak barat tersebut di atas dengan Keputusan Presiden no.32 tahun 1975. Selain itu juga telah dikeluarkan pula kebijaksanaan pemerintah dalam hal penyelesaian permohonan hak baru atas tanah tersebut yang dibekali dengan hak tanggungan dengan Keputusan Bersama Tiga Menteri nomor : 152 tahun 1980; no. 412a/STK 01/1980 dan no. 13/7/Ecp/GBI yang akan dibahas dalam bab tersendiri di belakang.

3. Peraturan-dan Prosedur Pembebasan Hak-hak atas Tanah

Seperti telah disinggung dalam bab I, bahwa dengan berlakunya UUPA, maka dicabut pula berlakunya semua ketentuan mengenai hak-hak kebendaan yang bertalian dengan bumi, air dan kekayaan alam yang ada di dalamnya dari buku II BU, kecuali ketentuan-ketentuan tentang hipotik. Jadi untuk hipotik dan demikian pula credietverband, sebagai hak kebendaan yang bertalian dengan tanah masih juga diperlakukan ketentuan-ketentuan lama karena memang dikecualikan oleh UUPA. Akan tetapi seperti disebutkan pada uraian di muka, bahwa berlakunya ketentuan lama dari hipotik dan credietverband tersebut dalam BW dan S.1908 - 542 hanya terbatas pada hal-hal yang bernifat materiel-rechtelijk (misalnya mengenai hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari hubungan hukum itu). Sedangkan untuk segi formalnya (yaitu tentang cara pembebasan dan pendaftarannya) berlakulah ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam PP no. 10 tahun 1961 dan peraturan-peraturan pelaksanaan lainnya.

Di dalam pasal 19 PP no. 10 tahun 1961, ditentukan bahwa :

setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, atau menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam peraturan ini disebut : Pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.²⁴

Berdasarkan ketentuan di atas, maka telah dapat disimpulkan bahwa segala bentuk pembebanan hak atas tanah haruslah dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (yaitu : notaris, asisten wadana/kepala kecamatan dan beberapa pejabat lainnya yang telah ditunjuk oleh Menteri Agraria).

Jadi kalau dahulu akta creditverband dibuat oleh dan dihadapan wadana yang menyelenggarakan pendaftaran (pasal 15 peraturan mengenai creditverband 3.1908 - 542), sedangkan hipotik didirikan dengan akta yang dibuat oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (pasal 31 CV P.1948-10 yo S.1934 - 27 dan S.1947 - 12), maka sekarang setelah berlakunya PMA no.15 tahun 1961 akta pembebanan untuk hipotik dan creditverband tersebut dibuat oleh dan dihadapan pejabat seperti dimaksud dalam PP no. 10 tahun 1961 di atas. Sedang mengenai pendaftarannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan menurut ketentuan

²⁴ Sri Soedewi Nanjchan Soetris, op.cit., h. 97.

tuhan PP no. 10 tahun 1961 pula.

Lebih lanjut berdasarkan Surat Menteri Agraria tertanggal 10 Oktober 1961 no. KA 40/48/30 telah ditagaskan bahwa yang harus dibuat dengan akta oleh Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut adalah tentang pembebanannya, redangkan mengenai perjanjian utang-piutangnya dapat diadakan secara tersendiri dan dapat dibuat dengan akta di bawah tangan.

Dari uraian-uraian di atas dapat disimpulkan bahwa tentang cara pembebanan dan pendaftaran hipotik/credietverband berlakulah ketentuan-ketentuan baik yang terdapat dalam PP no. 10 tahun 1961, PMA no.15 tahun 1961 maupun ketentuan-ketentuan dalam peraturan pelaksanaan lainnya.

Untuk mengetahui cara-cara pembebanan dan pendaftaran hipotik dan credietverband, maka di bawah ini akan diuraikan pula tentang prosedur pembebanan hak-hak atas tanah menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku sekarang.

Sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam PMA no.15 tahun 1961 tentang Pembebanan dan Pendaftaran hipotik dan credietverband, maka prosedur pembebanan hak-hak atas tanah dalam bentuk hipotik/credietverband pada pokoknya sebagai berikut :

Pertama-tama, tanah yang akan dibebani dengan hak tanggungan ini perlu didaftarkan terlebih dahulu dalam buku tanah sesuai dengan PP no. 10 tahun 1961, pada seksi pendaftaran tanah yang meliputi perbuatan-perbuatan : pemetaan ta-

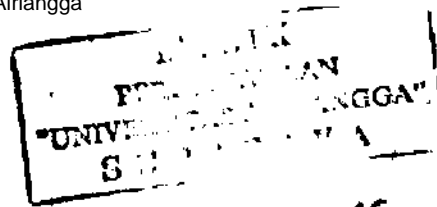
nah, pembukuan tanah serta pemberian sertifikat tanah (pasal 6 PTA no. 15 tahun 1961).

Kemudian debitur mengajukan permohonan kredit kepada kreditur (Bank). Setelah permohonan permintaan kredit disetujui oleh kreditur (Bank), barulah kedua belah pihak datang ke kantor PPAT setempat untuk dibuatkan akta pembebanannya.

Pembuatan akta oleh PPAT tersebut selain dihadiri oleh kreditur dan debitur, maka bila mana penjabat menganggap perlu dapat meminta supaya pembuatan akta tersebut dilaksanakan pula oleh kepala desa.

Apabila tanah-tanah yang akan dibebani dengan hak tanggungan ini belum dibukukan dalam daftar buku tanah, maka pembebanan hipotik/crediotverband dapat dilakukan bersamaan dengan permintaan untuk membukukan hak atas tanahnya (pasal 6 PTA no.15 tahun 1961). Dan untuk pembukuan ini harus disertakan pula surat bukti hak serta keterangan-keterangan lain dari kepala desa yang dikuatkan oleh Camat kepada kepala seksi pendaftaran tanah.

Apabila kebetulan hipotik/crediotverband itu dibebankan atas lebih dari satu bidang tanah, maka pembebanannya tetap dilakukan dalam satu akta, sedang apabila tanah-tanah yang bernama-sama dibebani hipotik/crediotverband tersebut kebetulan terletak dalam daerah kerja PPAT (karena terletak di luar kecamatan), maka asal tanah tersebut masih terletak dalam satu wilayah kerja seksi pendaftaran tanah,



PPAT tersebut masih berwenang untuk membuatkan aktanya (pasal 3 ayat 2 PMA no. 15 tahun 1961 dan pasal 3 Surat Keputusan Direktorat Agraria no. 67/DDA/1963).

Untuk selanjutnya akta beserta sertifikat hak atas tanahnya serta warkah yang diperlukan untuk pembuatan akta itu oleh PPAT segera disampaikan kepada seksi pendaftaran tanah untuk didaftar dalam buku tanah yang bersangkutan dan dicatat pada sertifikatnya.

Akta pembebanan ini dibuat untuk jumlah yang diperlukan, yaitu satu lembar untuk kepala seksi pendaftaran tanah, kemudian satu lembar lagi untuk PPAT. Sedang untuk kreditur dan debitur dapat diberikan salinan dari akta tersebut yang telah ditanda tangani oleh PPAT (pasal 4 PMA no. 15 tahun 1961).

Setelah seluruh prosedur di atas dipenuhi, maka pihak krediturnya sudah dapat dikatakan sebagai kreditur yang preferent, karena pembebanan hak atas tanah tersebut telah sah, dan telah mempunyai kekuatan executorial.

BAB IV

PRAKTEK PEMBEBANAN HAK TANGGUNGJAWAB ATAS TANAH

1. Pembebanan Hak-hak Atas Tanah Dalam Bentuk-bentuk Kredit & Penilaian Kuasa Pembebanan dan Surat Kuasa Hipotik/Surat Kuasa Credietverband

Sebagai akibat dari tidak mudahnya prosedur pembebanan hak-hak atas tanah (seperti telah diuraikan pada bab terdahulu), yang dalam hal ini harus dilakukan menurut formalitas-formalitas tertentu, yang banyak memakan waktu dan biaya, sehingga di dalam praktek masih banyak kita temui pelaksanaan pembebanan hak tanggungan atas tanah yang menyimpang dari prosedur yang semestinya. Sebagai misal pada dewasa ini masih banyak para kreditur yang memberikan kredit-kreditnya sudah merasa terjamin haknya apabila telah didapatkan surat kuasa pemasangan hipotik/credietverband dari debitur. Adapun pemasangan hipotik/credietverband-nya sendiri baru akan dilaksanakan apabila pihak kreditur benar-benar telah merasa perlu, misalnya apabila kreditur telah melihat atau mengetahui adanya tanda-tanda bahwa debitur tidak akan dapat memenuhi kewajibannya. Di dalam keadaan yang demikian, maka barulah terhadap benda-benda yang dijadikan jaminan/tanggungan mutlak tersebut dipasangkan hipotik/credietverband yang sesungguhnya, yaitu dengan mendaftarkannya pada kantor pendaftaran tanah.

Menurut B.V., kuasa memasang hipotik ini haruslah dibuat dengan akte otentik, yaitu dalam bentuk akte notaris (pasal 1171 ayat 1 B.V.).

Dalam praktek, surat kuasa ini diberikan sekaligus di dalam akte pemberian kredit, atau akte perjanjian pinjaman-meminjam, yaitu kalau perjanjian pemberian kredit tersebut diadakan dengan akte notaris, karena hal demikian akan lebih menghemat biaya. Surat kuasa pebebanan ini diberikan oleh pihak debitur untuk menyempatkan krediturnya, sehingga pihak kreditur tersebut setiap waktu yang telah dipandang tepat baginya dapat datang ke instansi-instansi yang berwenang untuk melakukan pemasangan hipotik/credietverband-nya.

Menurut Sri Soedewi Moejahan Sofwan : "dalam praktek perbankan, perjanjian kuasa memasang hipotik, juga pemasangan credietverband lebih banyak dilakukan dibandingkan dengan jumlah pemasangan yang nyata".²⁵

Kondisi tersebut di atas dapat dimengerti, karena pemberian kredit oleh Bank dalam bentuk "Perjanjian Kuasa memasang hipotik/credietverband" ini prosedurnya lebih mudah, sehingga tidak akan banyak menghabiskan waktu dan biaya. Di samping itu kemungkinan yang lain adalah apabila kobatalan para debiturnya telah mendapatkan kepercayaan dari Bank, karena kelakuan/kondisinya sebagai debitur tidak pernah tercela, sehingga Bank sendiri menganggap debitur tersebut sebagai debitur yang bonafit dan layak untuk menerima kredit.

²⁵ Ibid., h. 24.

Selain hal-hal tersebut di atas, maka untuk kredit-kredit yang kecil jumlahnya serta jangka waktu yang pendek, biasanya pihak Bank selaku kreditur sudah merasa terjamin haknya dengan hanya mengadakan "Perjanjian kuasa memasang hipotik/credietverband" ini.

Pemberian kredit dengan perjanjian kuasa pemasangan hipotik/credietverband ini biasanya disertai pula dengan penyerahan sertifikat atau sertifikat sementara dari hak atas tanah yang akan dibebaninya. Dan oleh sebab itu biasanya pemberian kredit dengan bentuk perjanjian kuasa ini dilakukan apabila tanah-tanah yang akan dipakai sebagai tanggungan tersebut, sudah ada sertifikatnya. Hal demikian dilakukan oleh kreditur (Bank) dengan maksud untuk mempermudah pemasangan hipotik/credietverband secara nyata. Di samping itu juga untuk menjaga agar sertifikat dari tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut tidak disalahgunakan oleh debiturnya.

Dari uraian di atas, selanjutnya dapat disimpulkan bahwa sebenarnya pemberian kredit dengan bentuk perjanjian kuasa pembebanan ini sama halnya seperti pembebanan biasa, hanya dalam hal pemasangannya saja ditangguhkan pelaksanaannya. Hal yang demikian sudah barang tentu akan menimbulkan konsekuensi yang cukup berat bagi ke dua belah pihak, karena bagi debitur misalnya, walaupun kredit dari Bank lebih cepat mereka dapatkan, akan tetapi selama sertifikat hak atas tanahnya masih dipegang oleh Bank karena pemasangan

riel dari pada hak tanggungan tersebut belum juga dilaksanakan, maka selama itu pula pihak debitur ini tidak dapat mengadakan pembebanan hak atas tanahnya lagi dalam tingkatan-tingkatan hipotik lainnya.

Demikian pula bagi kreditur (Bank), walaupun dalam segi waktu dan biaya, pemberian kredit dengan bentuk perjanjian kuasa pembebanan ini menguntungkan Bank, akan tetapi sebenarnya juga mengandung resiko kerugian yang besar sebagai akibat dari hilangnya hak preferensi Bank tersebut. Kelihat akan kenyataan-kenyataan di atas, maka Subekti memberikan komentar bahwa : "praktek tersebut tidak dapat dianjurkan".²⁶

Di samping adanya praktek pemberian kredit dalam bentuk perjanjian kuasa pembebanan seperti telah diuraikan di atas yang pada umumnya hanya diperuntukkan bagi tanah-tanah yang sudah ada sertifikatnya, maka perkembangan yang terjadi dalam praktek pemberian kredit pada saat sekarang ini, untuk melindungi kepentingan-kepentingan masyarakat yang tergolong dalam masyarakat ekonomi lemah, di mana hak atas tanah yang menjadi miliknya pun belum ada sertifikatnya karena memang belum didaftarkan, dalam hal yang demikian sesuai dengan program pemerintah pihak Bank telah memberikan kredit-kreditnya berupa Kredit Investasi kecil (KIK) dan Kredit Modal Kerja Permanen (KMKP).

²⁶Subekti, Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia, Alumni, Bandung, 1978, h. 52.

Di dalam pemberian kredit KIK dan KIKP ini, oleh Bank telah disertakan pula beberapa fasilitas berupa ke-longgaran terhadap persyaratan bagi benda yang akan dija-dikan tanggungan. Misalnya : apabila sertifikat atau serti-fikat sementara dari hak atas tanah yang dijadikan tanggun-gan tersebut belum ada atau belum jadi, maka hanya dengan surat-surat bukti hak yang berupa surat kohir, surat ver-ponding, surat petuk pajeg bumi (Ipeda/Ireda) dapat diper-gunakan sebagai jaminan kredit, asalkan nama yang tertera dalam kartu-kartu tersebut adalah nama dari si pemohon sen-diri.

Pemberian kredit dengan jaminan semmentaranya menggu-nakan surat-surat bukti hak ini, biasanya pihak Bank memu-kai bentuk ikatan kredit : Surat Kuasa Hipotik/Surat Kuasa Creditverband. Kredit Bank dengan bentuk Surat kuasa Hipo-tik/Surat Kuasa Creditverband ini, biasanya mempunyai si-fat sementara yakni selama tiga bulan sambil menunggu pe-nyelecaian sertifikasi dari pada hak atas tanahnya. Baru kemudian setelah sertifikat atau sertifikat sementara dari hak atas tanah tersebut selesai, maka dilaksanakannya pen-sangan hak tanggungan tersebut sesuai dengan prosedur serta ketentuan-ketentuan yang semmentarnya.

Pemberian kredit dengan bentuk Ikatan Kredit Surat Kuasa Hipotik dan Surat Kuasa Creditverband ini, kebanyak-an diberikan kepada debitur yang hanya memiliki tanah-ta-nah yang berasal dari konversi hak-hak adat sebagai tang-

gangannya. Hal ini dapat kita maklumi karena pada umumnya tanah-tanah tersebut adalah milik pribadi yang sebagian besar belum didaftar, jadi belum juga ber sertifikat.

Menurut pendapat kelompok D dalam seminar DPHN mengenai Hipotik dan Lembaga-lembaga jaminan lainnya dikatakan bahwa : "surat kuasa pemasangan hipotik (juga creditverband) bukan merupakan bentuk jaminan, karena yang dijamin tetap tanahnya".²⁷

Jadi berdasarkan pendapat di atas, maka baik pemberian kredit Bank dengan bentuk Perjanjian Kuasa Pembebanan maupun bentuk Ikatan Kredit Surat Kuasa Hipotik/surat Kuasa Creditverband ini tidak dapat dikategorikan sebagai bentuk jaminan, sehingga krediturnya pun belum mempunyai hak prevorensi.

Di samping hal di atas dalam Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Keuangan dan Gubernur Bank Indonesia nomor : 152 tahun 1980; 412a/KMK 01/1980 dan nomor 13/7/Kep/GBI, pasal 1 ayat 2 telah ditentukan bahwa :

tanah bekas hak guna usaha dan hak guna bangunan yang diikat dengan kuasa untuk memasang hipotik sesuai dengan pasal 1171 KUH Perdata dan pada saat berlakunya Keputusan Bersama ini belum diselesaikan/dijadikan hipotik, maka kepada Bank pemberi kredit diberikan kesempatan untuk meningkatkan kuasa memasang hipotik tersebut menjadi hipotik.²⁸

²⁷Harlan Darius Badruzaman, Bab-bab Tentang Creditverband, Gadaai & Fiducia, Alumni, Bandung, 1979, h. 25.

²⁸Kuntjick Saleh, Peraturan Agraria 1979 - 1980, Ghalla Indonesia, Jakarta, 1980, h. 32.

Ketentuan pasal 1 ayat (2) di atas pada pokoknya memberikan kesempatan kepada Bank untuk meningkatkan kuasa hipotik yang telah diikatkan pada tanah-tanah bekas hak guna usaha dan hak guna bangunan ex hak barat menjadi hipotik, yakni apabila perjanjian kuasa hipotik tersebut pada saat berlakunya Keputusan Bersama ini belum diselesaikan atau dengan kata lain belum ditingkatkan menjadi hipotik.

Ketentuan di atas tidak lain merupakan jalan ke luar yang ditempuh oleh pemerintah dalam usaha mengatasi permasalahan yang timbul terhadap pembebanan hak tanggungan atas tanah, sebabungan dengan telah berakhirnya jangka waktu dari pada tanah-tanah hak guna bangunan dan hak guna usaha asal konversi hak-hak tanah barat pada tanggal 24 September 1980. Dalam keadaan yang demikian maka permohonan hak baru atas tanah-tanah tersebut dapat dilaksanakan apabila ketentuan pasal 1 ayat (2) di atas telah dipenuhi (pasal 1 ayat 3).

2. Perbedaan Hipotik dan Credietverband Atas Tanah-tanah Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Lakunya Pada Tanggal 24 September 1980

Dalam pasal 55 ayat (1) UUPA, seperti di muka telah disebutkan bahwa hak guna usaha dan hak guna bangunan yang berasal dari konversi hak-hak barat, hanya berlaku untuk sementara saja jangka waktu hak tersebut yaitu paling lama 20 tahun. Hal ini berarti bahwa hak tersebut telah berakhir pada tanggal 24 September 1980 yang lalu.

Mengingat jangka waktu dari pada hak guna usaha dan hak guna bangunan asal konversi hak-hak barat ini telah berakhir haknya, maka hak-hak atas tanah tersebut pun menjadi hapus (pasal 34 dan 40 UUPA). Keadaan ini sudah barang tentu akan menimbulkan permasalahan baru apabila terhadap tanah-tanah tersebut dipasangkan beban hak tanggungan baik berupa hipotik atau credietverband yang jangka waktu pembayarannya belum juga berakhir.

Menurut Surat Edaran Direktorat Jendral Agraria tanggal 27 Oktober 1970 nomor : BA 10/241/10, ditegaskan bahwa :

hak Hypotheek dan Credietverband itu menjadi hapus dengan hapusnya hak atas tanah yang diheban, baik karena berakhirnya jangka waktunya, ataupun karena dibatalkan disebabkan sesuatu syarat tidak dipenuhi atau karena dicabut (ontzeging) atau karena dilepaskan oleh yang empunya dengan sukarela.²⁹

Jadi menurut ketentuan di atas dapat disimpulkan bahwa segala bentuk pemasangan hipotik/credietverband atas tanah-tanah hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut terancam hapus dengan telah berakhirnya hak-hak atas tanah tersebut, karena tanahnya akan kembali pada negara. Dengan demikian akhirnya krediturnya pun tidak lagi menjadi kreditur yang preverent.

Selanjutnya karena praktek pemasangan hipotik dan credietverband atas tanah-tanah hak guna usaha dan hak guna bangunan seperti di atas masih banyak dilakukan baik oleh

²⁹ Perlindungan, Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA, Alunni, Bandung, 1978, h. 83.

Bank-bank milik Pemerintah maupun swasta, maka untuk menjaga agar Bank-bank tersebut tidak terancam rugi, serta demi tetap lancarnya roda pembangunan nasional pada umumnya dan pembangunan di bidang ekonomi pada khususnya, lebih lanjut pemerintah telah mengeluarkan kebijaksanaannya yang baru dalam hal penyelesaian permohonan hak baru atas tanah bekas hak guna usaha dan hak guna bangunan asal konversi hak-hak barat yang dibebani hipotik/credietverband pada Bank. Dengan Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Keuangan Dan Gubernur Bank Indonesia nomor : 152 tahun 1980; 412a/ETK 01/1980 dan no. 13/7/Kep/GBI.

Dalam keputusan bersama tersebut, di bawah kata-kata "menimbang" disebutkan bahwa :

dalam rangka pelaksanaan Keputusan Presiden nomor 32 tahun 1979 dipandang perlu untuk menetapkan kebijaksanaan mengenai pedoman penyelesaian hak baru atas tanah bekas hak guna usaha dan hak guna bangunan asal konversi hak-hak barat yang dibebani hipotik atau credietverband pada Bank.³⁰

Dari ketentuan di atas selanjutnya dapat disimpulkan bahwa Keputusan Bersama Tiga Menteri di atas, pada pokoknya merupakan pedoman bagi penyelesaian hak baru atas tanah bekas hak guna usaha dan hak guna bangunan asal konversi hak-hak barat yang dibebani hipotik/credietverband. Di samping itu, keputusan bersama ini merupakan pelaksanaan dari Keputusan Presiden no. 32 tahun 1979.

³⁰ Hartjik Saleh, op.cit., h. 31.

Adapun isi pokok dari kebijaksanaan yang diambil oleh pemerintah melalui Keputusan Bersama Tiga Menteri tersebut antara lain :

1. Permohonan hak baru atas tanah yang dibebani dengan hipotik/crediatverband tersebut, yang pada saat dikeluarkan Keputusan Bersama ini masih berlaku, diajukan oleh bekas pemegang hak tersebut atau kuasanya dengan sepengetahuan dari Bank pemberi kredit (pasal 1 ayat 1);
2. Apabila tanah-tanah tersebut diikat dengan kuasa untuk memasang hipotik menurut pasal 1171 BK, yang pada saat berlakunya Keputusan Bersama ini belum diselesaikan/dijadikan hipotik, maka Bank pemberi kredit diberi kesempatan untuk meningkatkan kuasa memasang hipotik tersebut menjadi hipotik (pasal 1 ayat 2);
3. Apabila perjanjian kuasa hipotiknya telah ditingkatkan menjadi hipotik, maka barulah terhadap tanah tersebut dapat dimohonkan pembaharuannya (pasal 1 ayat 3);
4. Tanah-tanah tersebut, termasuk juga tanah yang sedang dibebani hak tanggungan, dapat diperbaharui haknya sepanjang memenuhi syarat-syarat tersebut dalam keputusan Presiden no. 32 tahun 1979 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri no. 3 tahun 1979 (pasal 1 ayat 4);
5. Apabila tanah-tanah tersebut tidak dapat memenuhi syarat untuk diperbaharui haknya, maka penyelesaiannya dilakukan kasus demi kasus berdasarkan Keputusan Presiden

no. 32 tahun 1979 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri no. 3 tahun 1979 dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam Keputusan Bersama ini (pasal 1 ayat 5);

Di samping hal-hal tersebut di atas, dalam pasal 7 ayat (1) Keputusan bersama tersebut telah ditentukan pula bahwa :

hak guna usaha dan hak guna bangunan atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak barat yang dijadikan jaminan kredit pada Bank yang penyelesaiannya telah diserahkan kepada Panitia Urusan Piutang Negara, berdasarkan tata cara pelelangan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah no. 10 tahun 1961, maka pemberian hak baru atas tanah yang bersangkutan diberikan kepada orang atau badan hukum yang dimenangkan dalam pelelangan tersebut, sepanjang memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Keputusan Presiden Nomor 32 tahun 1979 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 tahun 1979.³¹

Dari ketentuan di atas dapat disimpulkan bahwa apabila hak atas tanah yang dijadikan jaminan kredit tersebut telah diselesaikan dengan melelangnya, maka hak baru atas tanah yang dilelang tersebut diberikan kepada orang atau badan hukum yang menang dalam pelelangan itu, sepanjang memenuhi syarat yang terdapat dalam Keputusan Presiden no. 32 tahun 1979 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri no. 3 tahun 1979.

Selanjutnya apabila terhadap hak atas tanah di atas sampai dengan saat berlakunya Keputusan bersama ini masih belum dapat diselesaikan oleh Panitia Urusan Piutang Negara (FUPN), maka hak baru atas tanah tersebut diberikan ke-

³¹ Ibid., h. 37.

pada orang atau badan hukum yang tercatat sebagai pemegang hak yang telah mempergunakan tanah tersebut sebagai jaminan hutang (pasal 7 ayat 2).

Dari uraian di atas lebih lanjut dapat disimpulkan bahwa dengan keluarnya Keputusan Presiden no.32 tahun 1979, maka bagi bekas pemilik tanah-tanah asal konversi hak-hak barat yang berakhir haknya pada tanggal 24 September 1980, masih diberi kemungkinan untuk memperoleh hak baru atas tanahnya yaitu apabila mereka memenuhi persyaratan dan tanahnya tidak dipergunakan untuk proyek pemerintah. Apabila tanah-tanah tersebut masih dalam keadaan dibebani dengan hak tanggungan, maka penyelesaiannya perlu memperhatikan kebijaksanaan pemerintah yang tertuang dalam Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Keuangan dan Gubernur Bank Indonesia seperti diuraikan di atas.

3. Pembebanan Hak-hak Atas Tanah Dalam Bentuk Fiducia Rigen- Fidendon Overdracht (Penyerahan Hak Milik Secara Fiducia)

Di samping bentuk-bentuk lembaga jaminan hipotik dan credietverband dapat dibebankan pada benda-benda tak bergerak (termasuk di dalamnya hak-hak atas tanah), maka perkembangan kebutuhan masyarakat, perkembangan ekonomi bangsa dan perkembangan perkreditan dalam masyarakat Indonesia sekarang memerlukan bentuk-bentuk baru di samping bentuk jaminan yang telah diatur dalam undang-undang. Mengingat akan perkembangan kebutuhan masyarakat tersebut

di atas, di dalam praktek perkreditan di Indonesia sekarang ini, kita kenal pula adanya bentuk lembaga jaminan yang sering disebut sebagai lembaga *Fiduciaire Eigendom Overdracht* atau penyerahan hak milik atas dasar kepercayaan.

Seperti telah kita maklumi bahwa undang-undang yang mengatur bentuk lembaga jaminan *Fiducia* ini belum ada, sehingga di dalam praktek pembebanannya pun selalu didasarkan pada yurisprudensi-yurisprudensi.

Bentuk lembaga *fiducia* ini awal sekali timbul di *Nederland* dengan yurisprudensi yang menjadi dasar hukumnya ialah keputusan *Hogerand Bierbrouwerij Arrest*, tanggal 25 Januari 1929 *RI* 29 - 1096. Sedang untuk Indonesia dengan keputusan *Hogzerechtschof* 18 Agustus 1932 *Dutchsche Petroleum Maatschapij Arrest* (*Indische Tijdschrift van het Recht Doel* No. 136). Arrest ini kemudian diikuti dengan arrest ke dua yaitu *Hakkers van Tilburg Arrest* melalui keputusan *HR* 21 Juni 1929 *RI* 29 - 1096.

Dari arrest tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa : "perjanjian di mana salah satu mengikatkan diri untuk menyerahkan hak milik atas benda bergerak sebagai jaminan, merupakan titol yang sempurna dari penyerahan, walaupun penyerahan nyata tidak terjadi".³²

³²Harim Darus Badrusaman, loc.cit.

Jadi dalam lembaga fiducia ini yang diserahkan atau yang dijaminan adalah hak milik atas bendanya dan bukan penyerahan nyata dari benda tersebut.

Di Indonesia, yurisprudensi belum memberikan peranan yang berarti bagi perkembangan penggunaan lembaga jaminan fiducia ini. Namun demikian perlu diketahui bahwa apabila semula lembaga fiducia ini ditujukan kepada pemberian jaminan yang berupa benda-benda bergerak, maka perkembangan yang terjadi dalam praktek perkreditan saat ini, penyerahan hak milik secara fiducia ini telah berkembang sedemikian rupa sehingga tidak hanya mengenai benda-benda bergerak seperti inventaris perusahaan, barang-barang perniagaan, akan tetapi juga terhadap barang-barang rumah tangga, rumah atau bangunan-bangunan dan bahkan hak atas tanah dapat difiduciakan.

Sehubungan dengan praktek lembaga fiducia ini, Mahkamah Agung melalui keputusannya no. 372 K/sip/1970 telah memutuskan perkara antara Bank Negara Indonesia Unit I Semarang sebagai Penggugat Kasasi, melawan Leo Ding Siang sebagai tergugat Kasasi, bahwa penyerahan hak milik sebagai jaminan di pihak ketiga hanya berlaku untuk benda-benda bergerak saja.

Keputusan MA di atas kiranya mempunyai tujuan hendak menertibkan kembali terhadap praktek lembaga fiducia ke dalam proporsi semula, karena menurut sejarah timbulnya, lembaga fiducia ini memang hanya diperuntukkan bagi benda-benda bergerak.

Berhubung dalam praktek seperti disebut di atas, obyek fiducia ini telah berkembang tidak saja terbatas pada benda-benda bergerak, tetapi juga terhadap benda tetap, maka untuk lebih jelasnya berikut ini saya kutipkan beberapa pendapat dari para sarjana dalam kaitannya dengan perkembangan obyek fiducia ini.

Menurut A. Voenhoven : "semua benda bergerak maupun benda tetap yang secara yuridis dapat diserahkan hak miliknya, dapat pula diserahkan hak miliknya atas kepercayaan sebagai jaminan".³³

Menurut Sumardi Mangunkusuma : "pendapat A. Voenhoven tersebut di atas sangat tepat bagi Indonesia yang tidak mengenal lagi pengertian benda tetap, benda tertanah (aardvast) dan benda terpaku (nagelvast) semenjak berlakunya UUPA".³⁴

Sedangkan menurut Boedi Harsono, bahwa :

hak pakai atas tanah tidak termasuk hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hipotik dan creditverband sekalipun hak pakai sudah didaftar dan ada sertifikatnya. Oleh karena itu sebagai gantinya tanah hak pakai tersebut dapat dipakai sebagai jaminan hutang dengan jalan fiducia/penyerahan hak milik atas kepercayaan, harus dibuat dengan akta PPAT kemudian dicatat pada sertifikat haknya.³⁵

³³ Sri Soedewi Masjehun Sofwan, Hak Jaminan Atas Tanah, Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, h. 47.

³⁴ Ibid.

³⁵ Boedi Harsono, Undang-undang Pokok Agraria, Bagian I, Jilid II, Jambatan, Jakarta, 1970, h. 391.

Lebih lanjut dalam seminar tentang hipotik dan lembaga-lembaga jaminan lainnya yang diadakan di Yogyakarta pada bulan Oktober 1978, telah dicapai suatu pendapat bahwa obyek fiducia tersebut dapat meliputi :

1. hak pakai atas tanah yang mempunyai sertifikat tanah;
2. bangunan di atas tanah orang lain, dengan syarat harus ada ijin tertulis dari pemilik tanah dan dicatat dalam sertifikat tanahnya;
3. benda-benda bergerak yang berwujud.³⁶

Bertitik tolak pada pendapat-pendapat di atas, dapat disimpulkan bahwa sekarang selain hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan, hak pakai atas tanahpun dalam perkembangannya dapat pula dijadikan jaminan hutang dalam bentuk fiducia. Hal ini tidak lain sebagai akibat dari perkembangan kebutuhan masyarakat, perkembangan perkreditan dalam masyarakat Indonesia sekarang telah memerlukan bentuk-bentuk jaminan baru di samping bentuk jaminan yang telah diatur menurut undang-undang.

Oleh karena obyek lembaga fiducia ini seperti halnya pada hipotik/credietverband tidak berpindah penguasaannya ke dalam tangan kreditur, maka lembaga jaminan ini dapat dikonstruksikan sebagai perjanjian pemberian jaminan yang bersifat *accessoir* dan mengandung *preverenci* memberikan kekuasaan langsung atas bendanya.

³⁶ Mariam Datus Badrulkaman, op.cit., h. 112.

Sehubungan dengan digunakannya hak pakai sebagai obyek lembaga fiducia, maka sebagai bahan pemikiran perlu kita kaji lebih jauh lagi, yaitu : apabila terhadap hak pakai ini dapat dibebani dengan fiducia, maka selanjutnya apakah terhadap hak-hak atas tanah lainnya (misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan) dapat pula dijadikan obyek fiducia ?

Sebagai ilustrasi : seorang A memiliki bangunan rumah di atas tanah hak milik B. Dengan seijin dari B maka A dapat membebani bangunan rumah tersebut dengan fiducia. Akan tetapi sebaliknya sekarang bagaimana kalau B sendiri memerlukan uang dan ingin mempergunakan hak milik atas tanahnya tersebut sebagai jaminannya ?

Dalam keadaan yang demikian, sudah barang tentu B tersebut akan mengalami kesulitan, karena dengan adanya bangunan rumah milik A di atas tanah milik B ini akan menyebabkan tanah milik B tersebut tidak dapat dibebani dengan hipotik ataupun creditverband. Lebih lanjut apakah terhadap tanah hak milik B yang demikian itu juga tidak dapat dibebani dengan fiducia ?

Menurut hemat saya bahwa dengan berlandaskan pada uraian-uraian di atas, seyogyanya tanah-tanah yang dapat dipakai sebagai obyek lembaga fiducia ini tidak hanya terbatas pada hak pakai saja, akan tetapi berlaku juga bagi hak-hak atas tanah lainnya sesuai dengan pertumbuhan dan perkembangan perakaian lembaga fiducia tersebut dalam prak-

tek perkreditan sehari-hari.

Dalam pembebanan hak atas tanah dalam bentuk fiducia ini, maka satu hal yang penting yaitu perlu dicatatnya pembebanan fiducia tersebut dalam daftar buku tanah dan pada sertifikat yang bersangkutan, selain itu demi kepastian hukum seyogyanya pembebanannya pun dibuat dengan akte PPAF.



BAB V

**FAKTOR SOSIAL EKONOMIS YANG MENDORONG
PARA PIHAK DALAM PEMBEBANAN HAK & HAK
ATAS TANAH**

Pada saat negara sedang gigih-gigihnya melaksanakan pembangunan nasional yang meliputi berbagai sektor perekonomian negara seperti terjadi saat ini, maka telah banyak pula pengusaha-pengusaha kita (khususnya pengusaha bermodal lemah) yang mulai tergerak hatinya untuk memanfaatkan segala fasilitas yang diberikan oleh pemerintah.

Oleh karena tidak semua pengusaha kita ini tergolong sebagai pengusaha bermodal besar atau dalam istilah popuilairnya disebut sebagai pengusaha kuat, maka untuk memajukan usahanya para pengusaha terlobih-lebih pengusaha ekonomi lemah sangat memerlukan penambahan modal. Untuk memperoleh tambahan modal kerja ini, para pengusaha dapat mengajukan permohonan permintaan kredit pada Bank. Selanjutnya seperti telah kita ketahui bahwa dalam usaha meningkatkan perekonomian bangsa, maka pemerintah melalui Bank telah banyak memberikan fasilitas perkreditan yang berupa kelonggaran-kelonggaran. Di samping itu telah diciptakan pula berbagai bentuk kredit seperti misalnya Kredit Investasi Kecil (KIK), yakni kredit untuk golongan pengusaha ekonomi lemah untuk jangka waktu kredit maksimum 10 tahun, dengan suku bunga 10,50 % pertahun; atau

dengan Kredit Modal Kerja Permanen (KMKP) untuk jangka waktu kredit maksimum 3 tahun, dengan suku bunga 12 % pertahun.

Di dalam pemberian kredit-kredit tersebut, selain faktor feasibility dari para nasabah yang dipertimbangkan oleh Bank, ternyata pihak Bank lebih menyukai benda-benda tetap sebagai jaminan tambahannya, terutama hak-hak atas tanah beserta rumah atau bangunan-bangunan yang berdiri di atasnya, atau bahkan terhadap tanahnya saja.

Adapun yang menjadi bahan pertimbangan pihak Bank (krediteur) untuk cenderung lebih suka menggunakan benda-benda tetap tersebut (khususnya hak atas tanah) dipandang lebih menguntungkan dari pada benda-benda lain, karena :

1. Tanah merupakan salah satu kebutuhan yang pokok bagi kehidupan umat manusia, karena dengan tanah manusia dapat mendayagukannya selain untuk mencukupi kebutuhan akan tempat tinggal, dapat pula digunakan sebagai penunjang dalam proses produksi selanjutnya. Mengingat jumlah tanah yang tersedia sangat terbatas adanya, maka dengan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah ini akan mengakibatkan pula semakin tingginya nilai ekonomis dari pada tanah-tanah tersebut. Lebih lanjut dengan jaminan tanah-tanah yang umumnya mempunyai nilai atau harga yang tinggi tersebut, maka pihak Bank selaku krediteur tidak akan ragu-ragu lagi dalam memberikan kredit-

realitas kreditnya.

2. Dengan semakin meningkatnya jumlah penduduk dari tahun-ketahun, maka akan semakin banyak pula tanah diperlukan orang, baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai penunjang kebutuhan yang lain sehingga tanah-tanah ini akan lebih cepat laku dijual.
3. Seperti halnya di atas, karena tanah banyak dibutuhkan orang, maka nilai atau harga dari pada tanah jarang mengalami penurunan, sehingga kemungkinan ruginya bank (kreditur) sebagai akibat dari turunnya harga atau nilai barang jaminan dapat dihindarkan.
4. Apabila dibandingkan dengan benda-benda tetap yang lain, maka tanah jarang mengalami kerusakan-kerusakan yang dapat mengakibatkan turunnya nilai dan harga dari tanah tersebut, sehingga kemungkinan ruginya Bank (kreditur) sebagai akibat dari rusaknya benda yang dijadikan jaminan dapat dihindari.
5. Mengingat pemilikan hak-hak atas tanah ini mempunyai landasan hukum yang kuat, maka kemungkinan terjadinya kerugian kreditur sebagai akibat dari tindakan debitur yang sewenang-wenang dan tidak bertanggung jawab dapat dihindarkan.

Berdasarkan pada kenyataan-kenyataan tersebut di atas serta mengingat pula akan tugas lembaga jaminan yang berfungsi sebagai pelancar sekaligus pengaman terhadap pelaksanaan pemberian kredit, maka selanjutnya dapat disimpulkan bahwa memang sangatlah tepat penggunaan hak atas tanah tersebut sebagai jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.



BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

Dari seluruh uraian-uraian yang terdapat dalam bab-bab terdahulu, maka dapatlah ditarik kesimpulan bahwa :

- a. Hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia pada saat sekarang ini adalah hukum tanah yang didasarkan pada hukum adat, diatur melalui ketentuan Undang-undang no.5 tahun 1950 atau sering disebut sebagai Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan-peraturan pelaksanaan lainnya.
- b. Pengaturan tentang hak tanggungan seperti dimaksudkan oleh ketentuan pasal 51 UUPA, sampai saat ini belum juga terbentuk, sehingga untuk segi materielnya hak tanggungan ini masih berlaku ketentuan-ketentuan tentang hipotik yang terdapat dalam BW dan untuk creditverband berlaku ketentuan S.1908 - 542. Sedangkan untuk segi formielnya yaitu tentang hak-hak yang dapat dibebaninya, serta cara pemberian dan pendaftarannya berlakulah ketentuan yang terdapat dalam UUPA dan PP no.10 tahun 1961 serta ketentuan-ketentuan pelaksanaan lainnya.
- c. Menurut UUPA, hak-hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah hak milik, hak

- guna usaha dan hak guna bangunan. Di samping hak-hak tersebut, di dalam praktek telah terjadi pembebanan hak tanggungan terhadap hak-hak atas tanah lainnya (misalnya hak pakai atas tanah orang lain) sebagai jaminan hutang dalam bentuk fiducia.
- d. Di dalam praktek per kreditan di Indonesia saat ini telah berkembang praktek pemberian kredit oleh Bank & lain bentuk : perjanjian kuasa pembebanan; Surat Kuasa Hipotik dan surat Kuasa Credietverband, di mana terhadap kredit-kredit tersebut belum dilakukan pemisahan nyata dari pada hak jaminan yang dibebankannya, sehingga bentuk-bentuk kredit demikian belum dapat dikatakan sebagai bentuk hak jaminan atas tanah.
- e. Dengan telah berakhirnya jangka waktu pemilikan hak-hak atas tanah bekas konversi hak-hak barat pada tanggal 24 September 1980, maka untuk menyelesaikan masalah yang ditimbulkannya, pemerintah telah mengambil kebijaksanaan baru dengan mengeluarkan Keputusan Presiden no.32 tahun 1979 yaitu tentang 'Pemberian Hak Baru atas tanah asal konversi hak-hak barat'; dan Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Keuangan dan Gubernur Bank Indonesia Nomor : 152 tahun 1980; 412a/EK 01/1980 dan no. 13/7/Kep/GBI tentang penyelesaian permohonan hak baru atas tanah bekas hak ~~guna~~ usaha dan hak

guna bangunan asal konversi hak-hak barat yang dibebani Hipotik dan Credietverband pada Bank.

2. Saran

- a. Hendaknya di dalam masa peralihan seperti sekarang ini, sambil menunggu terbentuknya undang-undang tentang hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 51 UUPA, maka perlu diadakan penyempurnaan terhadap seluruh peraturan perundang-undangan, sehingga dapat dimanfaatkan untuk menunjang kegiatan perkreditan.
- b. Pemerintah hendaknya mulai merencanakan dengan sungguh-sungguh atas segala kegiatan ke arah terbentuknya undang-undang tentang hak tanggungan ini dalam waktu yang secepat-cepatnya.
- c. Sehubungan dengan telah banyaknya lembaga jaminan fiducia dipergunakan orang dalam praktek kehidupan hukum di Indonesia terutama di bidang perkreditan, sehingga dalam waktu yang relatif singkat perlu adanya pengaturan lembaga jaminan fiducia sebagaimana lembaga fiducia tumbuh dan dilaksanakan di dalam praktek kehidupan sehari-hari, menurut pertumbuhannya di Indonesia dengan memperhatikan hukum yang hidup dalam masyarakat, terutama berkaitan dengan apa yang telah terjadi dalam praktek.

..... d.

- d. Apabila obyek fiducia ini dapat dibebankan terhadap benda-benda bergerak maupun benda tak bergerak (seperti bagian-bagian dari flat, bangunan yang berdiri di atas tanah hak pakai/hak sewa dan tanah hak pakai yang diberikan kepada perseorangan atau badan hukum), maka demi mudahnya pelaksanaan pembebanan terhadap hak atas tanahnya sendiri (di samping hak pakai atau hak sewa yang telah ada), se योगyanya terhadap tanah tersebut pun dapat pula digunakan sebagai obyek fiducia, baik secara tersendiri maupun secara bersama-sama dengan pembebanan fiducia atas bangunan-bangunan yang berdiri di atasnya.
- e. Sehubungan dengan adanya bentuk-bentuk pemberian kredit "Perjanjian Kuasa Pembebanan" dan "Surat Kuasa Hipotik/Credietverband" seperti yang terjadi dalam praktek, maka bentuk-bentuk kredit yang demikian hanya bersifat sementara, jadi pemasangan nyata dari pada hak tanggungan tersebut akan tetap dilaksanakan. Hal ini sangat penting karena apabila bentuk-bentuk kredit tersebut tidak pernah ditingkatkan kearah pemasangan nyata, maka selama itu pula kredit tersebut hanya merupakan perjanjian utang-piutang biasa. Jadi tidak dapat dianggap sebagai Hipotik/Credietverband.

DAFTAR BACAAN

- Abdurrahman, Ketentuan-ketentuan Pokok Tentang Masalah Agraria Kekuasaan, Perencanaan, Pelaksanaan dan Pengawasan, Alumni, Bandung, 1979.
- Roedi Harsono, Undang-undang Pokok Agraria, Bagian I, Jilid I, Jambatan, Jakarta, 1970.
- , Undang-undang Pokok Agraria, Bagian I, Jilid II, Jambatan, Jakarta, 1971.
- , Beberapa Analisa Tentang Hukum Agraria, Bagian II, Kelompok Belajar 'ISA', Jakarta, 1973.
- Mariam Harus Dadruslaman, Bab-bab Tentang Creditverband, Gadai dan Fiducia, Alumni, Bandung, 1979.
- Parlindungan, A.P., Beberapa Aspek Pelaksanaan UUPA, Alumni, Bandung, 1973.
- Purto Prawoto, Penuntun Tentang Hukum Tanah, Astana Duku ADIDI, Semarang, 1953.
- Soedargo, Pengindonesiaan Agraria Indonesia,resco, Bandung, 1962.
- Sri Soedewi Kusjehun Sofwan, Hak Jaminan Atas Tanah, Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 1974.
- Subekti, Jaminan-ijinan Perborgen Kredit Menurut Hukum Indonesia, Alumni, Bandung, 1978.
- Subekti dan Tjitro Sudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata (terjemahan), Pradaya Paramita, Jakarta, 1973.
- tantjilj Sulch, K., Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1979.
- , Peraturan Agraria 1979 - 1980, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1980.



DAFTAR ISI AN PERMOHONAN KREDIT INVESTASI
MODAL KERJA PERMANEN
UNTUK GOLONGAN PENGUSAHA KECIL

I. Keterangan mengenai pemohon kredit.

1. Nama pemohon/ perusahaan :
2. A l a m a t :
3. Lapangan usaha :
- Izin usaha :
4. Riwayat hidup secara singkat
pengurus/pemilik, khususnya pengala
man usaha :

II. Hubungan kredit dengan Bank.

1. Sejak kapan Sdr. menjadi nasabah
debitur :
2. Jumlah kredit investasi yang diper
lukan :
3. Jumlah kredit modal kerja permanen
yang diperlukan :

III. Hubungan kredit dengan pihak luar.

1. Apakah pernah/ sedang menerima kre-
dit dari Bank (nomor akad kredit,
tanggal, jumlah, keperluan, jaminan:
2. Apakah pernah/ sedang menerima kre-
dit dari pihak bukan Bank (tanggal
meminjam, jumlah, keperluan, jaminan :

**IV. Keterangan mengenai kredit investasi
yang diminta.**

1. Lokasi proyek dengan menjelaskan
tentang status tanah dimana proyek
didirikan :
2. Tujuan penggunaan kredit yang diperin
ci sebagai berikut :
- a. perbaikan gedung/tempat usaha :
- b. pembelian peralatan/mesin :
- c. pembelian lain-lain untuk usaha :
3. Alasan permintaan pinjaman kredit
investasi (untuk ekspansi, rehabilitasi
atau pembangunan baru :

4. Jangka waktu kredit yang dibutuhkan berikut rencana pelunasannya, yang diperinci perbulan, perkwartal, permusiman :
5. Cara penyediaan pembiayaan sendiri/ selffinancing (secara tunai atau berupa kekayaan yang diperhitungkan sebagai pembiayaan sendiri/selffinancing :

V. Gambaran mengenai rencana usaha.

1. Rencana kerja/produksi :
2. Jumlah produksi yang akan dicapai dan perputaran usaha dibandingkan dengan tahun-tahun sebelumnya :
3. Jaminan (diperinci menurut jenis, tempat/nilai/harga dan apabila ada juga jaminan dari pihak ketiga :

VI. Lain-lain :

:
:
:
:

- *) Coret permohonan kredit yang tidak dikehendaki.
**) Khusus diisi untuk pemohon kredit investasi.

..... tgl.

Pemohon kredit

(notorai Rp.25,-)

PERJANJIAN KREDIT

No. 1 ...

Yang bertanda tangan di bawah ini :
 Pimpinan Bank Bumi Daya Cabang dalam hal ini
 bertindak untuk dan atas nama Bank Bumi Daya, selanjutnya disebut BANK,
 dan dalam hal ini bertindak untuk dan atas
 nama selanjutnya disebut PEJANJIAN, me-
 narangkan bersama ini telah mendapat kata sepakat dan mengadakan per-
 sekutuan dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1.

- BANK memberikan kepada PEJANJIAN suatu kredit yang semula dapat dite-
 rik kembali sebesar Rp. (terbilang
 rupiah) untuk jangka waktu
 terhitung mulai tanggal sampai dengan tanggal
- Kredit ini oleh PEJANJIAN hanya boleh dipergunakan untuk

Pasal 2.

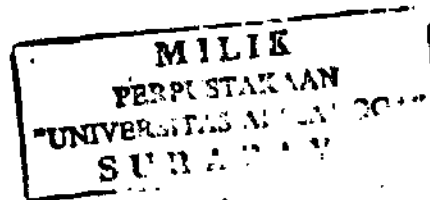
BANK sewaktu-waktu tanpa harus memperhatikan sesuatu tenggang waktu ter-
 tentu beresanya mengakhiri perjanjian dalam hal mana PEJANJIAN wajib me-
 bayar kembali dengan segera semua hutang beserta bunga yang ditarik ber-
 dasarkan perjanjian kredit ini.

Pasal 3.

- Kredit yang diberikan menurut pasal 1 di atas akan dipergunakan oleh
 PEJANJIAN pada waktu dan untuk keperluan sesuai dengan rencana yang te-
 lah disetujui oleh BANK.
- PEJANJIAN wajib mengirimkan laporan tertulis setiap
 kepada BANK mengenai penggunaan kredit yang diperolehnya.
- PEJANJIAN dimajibkan untuk selama kredit ini berjalan secara berkala
 tiap tahun memberikan kepada BANK Neraca Perusahaan Lengkap dan Perhi-
 tungan Rugi & Laba yang telah di audit/ diverifikasi oleh salah satu
 kantor akuntan publik yang terdaftar, sedangkan biaya seluruhnya di-
 tanggung oleh PEJANJIAN, kecuali ada ketentuan lain dari BANK yang a-
 kan diberitahukan secara tertulis.

Pasal 4.

- Terdapat kredit yang diberikan oleh BANK kepada PEJANJIAN dibebankan bu-
 nga, terhitung mulai hari pemakaian kredit itu sampai dengan hari pe-
 lunasannya. Bunga itu dihitung dari debit tertinggal tiap-tiap hari.
- Bunga tersebut dibebankan dari bulan ke bulan harus dilunasi setiap a-
 khir bulannya.
- Pada waktu perjanjian ini ditanda tangani BANK menetapkan bunga seba-
 gai berikut :
 untuk bulan pertama % sebulan
 untuk bulan kedua dan selanjutnya % sebulan.
- PEJANJIAN dengan ini menyatakan persetujuannya, apabila dalam batas wak-
 tu berlakunya kredit ini belum melunasi secara cekas dan sepenuhnya
 seluruh jumlah kredit yang dipergunakan berdasarkan perjanjian ini, be-
 serta bunganya maka BANK berhak memperhitungkan denda (penalty overdue)



terhadap PERJANJIAN sebesar \$ setiap bulan.

Pasal 5.

a. Untuk menambah kepastian tentang pembayaran kembali yang sepatutnya dari pada kredit tersebut di atas dan pelunasannya yang termasuk dari pada bunga dan biaya-biaya lainnya., PERJANJIAN memberikan jaminan kebendaan dengan segala pembebasan (vrijwaring) beban apapun caranya kepada BANK, yang terdiri dari :

.....
.....
.....
.....

b. Hanya BANK yang dapat mempertimbangkan bila dan apakah jaminan tersebut cukup dan hingga jumlah berapa jaminan tersebut harus ditambah atau dapat dikurangi.

Pasal 6.

Untuk hubungan antara BANK dan PERJANJIAN berlaku pula syarat-syarat umum untuk Pemegang-pemegang rekening dari BANK serta akta-akta tersebut di bawah ini :

- Perjanjian umum mengenai gadai atas barang-barang bergerak dan surat-surat effect No. tanggal
 - Perjanjian umum mengenai penyerahan hak milik untuk jaminan barang-barang bergerak No. tanggal
 - Perjanjian umum mengenai tagihan hutang (Cessie) No. tanggal
 - Surat aksep tanggal sebesar Rp.
 - Jaminan pribadi tanggal sebesar Rp.
 - Akta-akta lain yang diperlukan dalam hubungan perjanjian kredit ini.
- Kecuali akta-akta mana tersebut di atas merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian kredit ini.

Pasal 7.

PERJANJIAN menikah diri terhadap Bank, untuk setiap waktu memberi keterangan yang diperlukan tentang keadaan perusahaannya, memberi kesempatan untuk memberikan buku-buku dengan dari PERJANJIAN tidak akan menikah diri sebagai penanggung (borg) terhadap pihak ketiga, serta takhiuk apapun juga atau segala petunjuk yang ditetapkan dan/atau yang kemudian hari akan ditetapkan oleh Bank.

Pasal 8.

Legala manuta yang belum (cukup) diatur dalam perjanjian ini yang oleh Bank diatur dalam surat manurat dan kertas-kertas lain merupakan bagian yang dilampirkan pada dan tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini.

Pasal 9.

Mengenai perjanjian ini dan segala manuta akibatnya kedua belah pihak memilih Concilio umum dan tetap dikantor Punitera Pengadilan Hogeri dan dapat dimana rekening kredit ini dibuka.

BURAT PENGAKUAN HUTANG KECILAN HIPOTEK PERTAMA

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Pendamping Cabang Bank Bumi Daya di dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Bank Bumi Daya, selanjutnya disebut Bank, dan ..
..... dalam hal ini bertindak untuk dan atas PT/CV/PA/Yayasan/Pribadi selanjutnya disebut Debitur.

Keterangan dengan surat ini, bahwa Debitur benar-benar dan dengan syah berhutang kepada Bank, berdasarkan Perjanjian Kredit No. : tanggal : sebesar Rp. (..... rupiah)
Dengan ini Bank menerima pengakuan Debitur tersebut.

Selanjutnya kedua belah pihak bermafakat bahwa perjanjian hutang dilakukan dan diterima dengan ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1.

Ketentuan-ketentuan perjanjian hutang ini tunduk pada Perjanjian Kredit antara Debitur dan Bank seperti tercantum pada Akad Perjanjian Kredit No. :, tanggal :; yang aslinya disimpan di Kantor Bank.

Pasal 2.

Bank berhak menagih dengan sekaligus dan seketika seluruh hutang ini ataupun sisanya, berliant bunga penalty dan/atau biaya-biaya yang bagaimana pun sifatnya jika Debitur melanggar dan/atau tidak melaksanakan dengan sebenarnya dan sepatutnya semua ini menurut pertimbangan Bank berdasarkan Perjanjian kredit tersebut dalam pasal 1. di atas.

Pasal 3.

Semua biaya untuk penagihan hutang ini, yang bagaimanapun sifat dan bentuknya, menjadi beban dan harus dibayar oleh Debitur.

Pasal 4.

Debitur dengan ini memberikan kuasa yang tidak dapat dirobah dan/atau ditarik kembali, kepada Bank Bumi Daya Cabang atau pejabat yang ditunjuk/mendapat kuasa dari Bank, masing-masing atau bersama-sama kekuasaan mana merupakan bagian mutlak dari Perjanjian Kredit tersebut, dalam pasal 1 di atas.

Pertama : Untuk dan atas nama Debitur guna menjamin lebih jauh pembayaran selayaknya dari segala sesuatu yang atas kekuatan perjanjian ini harus dibayar oleh Debitur kepada Bank, baik karena hutang pokok, bunga, penalty dan biaya-biaya lainnya seperti tersebut pada pasal 1 di atas memasing hipotik pertama sebesar Rp. (..... rupiah), atau sebesar yang akan ditetapkan oleh Bank pada waktu pelaksanaan kuasa ini untuk kepentingan Bank Bumi Daya Cabang atas bidang tanah hak milik certificate No. : terletak di; dijelaskan dalam surat ukur tanggal tahun nomor tercantum atas nama Debitur/ menurut certificate hak tanggal nomor dibuat dihadapan yang berwajib di dan lilitan berikat bangunan-bangunan yang sekarang ada dan kemudian akan didirikan di atas tanah-tanah itu dan berikut segala sesuatu

yang sekarang ada dan kemudian hari akan diadakan pada tanah-tanah dan bangunan-bangunan yang menurut sifat, peruntukkan atau menurut undang-undang dapat dianggap sebagai harta tetap, dan dengan perjanjian yang sudah biasa untuk Hipotik Portans dan yang dikendalikan oleh Bank, termasuk perjanjian-perjanjian yang dimaknakan dalam pasal 1178, 1185 dan 1210 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 297 Kitab Undang-undang Hukum Dagang dan pasal 36 Undang-undang Fasilitasi.

Kedua : Untuk melaksanakan pemasangan hipotik itu dengan perjanjian-perjanjian yang dimaknakan di atas ini untuk dan atas nama Debitur, serta semua biaya pelaksanaan kuasa ini, menjadi beban debitur Untuk urusan pemasangan hipotik itu menghadap dimanspan juga, memberikan keterangan-keterangan, meranda tangani akta-akta lain, memilih tempat tinggal dan menyangai hal itu melakukan juga segala sesuatu yang diperlukan.

Pasal Penutup.

Untuk perjanjian ini kedua belah pihak memilih domicili tetap dan tidak dapat dirobah di Kepaniteraan Pengadilan Negeri di

Tanda tangan

Tanda tangan

Neterai Rp.25,-

BANK BUNYI DAYA

.....

.....