

UPAYA PEMEGANG HAK TANGGUNGAN MENGANTISIPASI HAPUSNYA HAK ATAS TANAH SEBAGAI OBYEK HAK TANGGUNGAN

Acep Rohendi

Magister Manajemen, Universitas BSI Bandung
Jalan Sekolah Internasional No. 1-6 Antapani Bandung 40282 Indonesia
Arohendi1209@gmail.com

***Abstract** - Mortgage abolishment because the expiration of the Right of Exploitation (HGU), Right of Building (HGB), and Right of Use burdened not cause the abolishment of collateralized debt obligations. Duration HGU, HGB and wear rights expire, then the mortgage that is charged against the land becomes clear. This additional agreement means clear. Instead principal agreement (credit agreement) is not necessarily to be clear, and move on. In this case resulted in the creditors are in a weak position because of unpaid debts, Mortgage over land as collateral to remove. This study discusses the normative legal efforts to do the lender to avoid the possible risk of the abolishment of land rights based on Law Number 42 Year 1996, which includes the manufacture of promise land extend rights in the imposition of mortgage deed, power of attorney making mortgage charging time HGB changes become ownership rights residential, Object insurance burden for advantage mortgage holder mortgage, debtor to request additional collateral.*

***Keywords:** Mortgage, Creditors, Land Rights*

Abstrak - Hapusnya Hak Tanggungan karena berakhirnya jangka waktu HGU (Hak Guna Usaha), HGB (Hak Guna Bangunan) dan Hak Pakai yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin(Pasal 18 Ayat (4) UUHT). Dengan ketentuan ini, apabila jangka waktu HGU, HGB dan Hak pakai, maka hak tanggungan yang dibebankan terhadap tanah tersebut menjadi hapus. Artinya perjanjian tambahan ini hapus. Sebaliknya perjanjian pokok (perjanjian kredit) tidak serta merta menjadi hapus, dan berjalan terus. Dalam hal ini mengakibatkan pihak kreditor berada pada posisi yang lemah karena utang belum dilunasi, Hak Tanggungan atas tanah yang dijadikan jaminan menjadi hapus. Pihak kreditor yang tadinya berposisi sebagai Kreditor yang bersifat Preferen atas pelunasan utang tersebut dengan jaminan tanah tersebut, dengan hapusnya Hak Tanggungan atas tanah tersebut, maka pihak kreditor preferen menjadi kreditor yang bersifat kongkuren atas pelunasan utang dari kekayaan debitor. Penelitian ini membahas upaya hukum normatif untuk melakukan pemberi pinjaman untuk menghindari kemungkinan risiko penghapusan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1996 1.) Pembuatan Janji Memperpanjang Hak Atas tanah Pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan, 2.) Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan saat Perubahan HGB menjadi Hak Milik Atas Rumah Tinggal, 3) Pengansuransian Obyek Hak Tanggungan untuk Keuntungan Pemegang Hak Tanggungan,4). Meminta Jaminan Tambahan Kepada Debitor.

Kata Kunci : Hipotik, Kreditor, Hak Atas Tanah

PENDAHULUAN

Ketentuan mengenai *Hypotheek* sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan mengenai *Credietverband* dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan, dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia (Konsideran UUHT Huruf c)

Dengan latar belakang tersebut, maka ditetapkan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) yang diundangkan pada tanggal 9 April 1996 Tahun 1996, Dengan berlakunya undang-undang tersebut maka sejak saat itu segala hal yang berkaitan dengan hak tanggungan atas tanah dilaksanakan menurut ketentuan UUHT.

Hak Tanggungan menurut UUHT :

"adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku". (Penjelasan Umum UUHT butir 4)

Berbeda dengan hak milik; hak-hak tanah seperti HGU, HGB atau Hak Pakai yang dijadikan obyek Hak

Tanggungan mempunyai jangka waktu yang terbatas, sehingga dapat berakhir apabila jangka waktunya terlampaui / habis (Pasal 4 UUHT).

Hapusnya Hak Tanggungan karena berakhirnya jangka waktu HGU (Hak Guna Usaha), HGB (Hak Guna Bangunan) dan Hak Pakai yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin (Pasal 18 Ayat (4) UUHT). Dengan ketentuan ini, apabila jangka waktu HGU, HGB dan Hak pakai, maka hak tanggungan yang dibebankan terhadap tanah tersebut menjadi hapus. Artinya perjanjian tambahan ini hapus. Sebaliknya perjanjian pokok (perjanjian kredit) tidak serta merta menjadi hapus, dan berjalan terus.

Dalam hal ini mengakibatkan pihak kreditor berada pada posisi yang lemah karena utang belum dilunasi, Hak Tanggungan atas tanah yang dijadikan jaminan menjadi hapus. Pihak kreditor yang tadinya berposisi sebagai Kreditor yang bersifat Preferen atas pelunasan utang tersebut dengan jaminan tanah tersebut, dengan hapusnya Hak Tanggungan atas tanah tersebut, maka pihak kreditor preferen menjadi kreditor yang bersifat kongkuren atas pelunasan utang dari kekayaan debitor (M.Bahsan, 2007:11).

Terdapat beberapa sebab yang dapat menyebabkan hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan oleh pihak kreditor misalnya dalam kredit macet yang berlarut-larut, sehingga tanah yang dibebani hak tanggungan melewati jangka waktunya (jangka waktunya berakhir), juga apabila terdapat perubahan status HGB rumah tinggal menjadi hak milik.

Penjelasan Umum UUHT dinyatakan bahwa :

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

yang *berkepentingan*. (Penjelasan Umum UUHT Batir 1).

Dengan demikian UUHT terdapat ketentuan-ketentuan yang memberikan perlindungan terhadap kreditor dan debitor supaya adanya kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan

Identifikasi Masalah

Bagaimanakah Upaya-upaya pemegang Hak Tanggungan untuk mengantisipasi berakhirnya hapusnya Hak Atas Tanah sebagai obyek Hak Tanggungan ?

METODOLOGI

Metode penelitian yang digunakan dalam menganalisis kasus ini menggunakan penelitian hukum. Menggunakan data sekunder, serta pendapat para ahli hukum. Analisis data yang digunakan adalah analisis normatif – kualitatif.

PEMBAHASAN

Upaya-Upaya Pemegang Hak Tanggungan Dalam Mengantisipasi Hapusnya Hak Atas Tanah

1. Pembuatan Janji-Janji Pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan

Tahap pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan dibuatkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian piutang yang dijamin (Boedi Harsono,1996:2). Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya (Penjelasan Umum UUHT);

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang dijadikan jaminan dan yang bertugas membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) (Pasal 10 Ayat 2

UUHT). Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu (Penjelasan Pasal 10 Ayat (1) UUHT).

Dalam hal hubungan utang-piutang itu timbul dari perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit, perjanjian tersebut dapat dibuat di dalam maupun di luar negeri dan pihak-pihak yang bersangkutan dapat orang perseorangan atau badan hukum asing sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah negara Republik Indonesia.(Penjelasan Pasal 10 Ayat (1) UUHT).

APHT adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya (Pasal 1 UUHT). APHT merupakan salah satu dokumen yang wajib dalam pemberian hak tanggungan. Akta ini berisi hal-hal yang biasa dalam suatu akta, seperti identitas dan domisili para pihak, penyebutan utang yang dijamin, penyebutan tentang tanah obyek hak tanggungan atau penyebutan nital tanggungan (Munir Fuady,1999:146-147).

Pasal 11 Ayat (1) UUHT berikut penjelasannya mengatur bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

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

- b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih; Dengan dianggapnya kantor PPAT sebagai domisili Indonesia bagi pihak yang berdomisili di luar negeri apabila domisili pilihannya tidak disebut di dalam akta, syarat pencantuman domisili pilihan tersebut dianggap sudah dipenuhi.*
- c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1); Penunjukan utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan.*
- d. nilai tanggungan;*
- e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanahnya.*

Penjelasan Pasal 11 Ayat (1) UUHT menyebutkan Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya APHT. Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialitas dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin.

Asas spesialitas ini dapat diketahui dari penjelasan pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialitas dari Hak Tanggungan.

Di samping itu, akta hak tanggungan dapat pula diisikan dengan janji-janji. Janji-janji yang dicantumkan pada Pasal 11 Ayat 2 UUHT, sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (Penjelasan Pasal 11 Ayat 2 UUHT). Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga (Penjelasan Pasal 11 Ayat 2 UUHT).

Pasal 12 UUHT menyebutkan bahwa Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum. Menurut Penjelasan Pasal 12 UUHT, Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitor dan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terutama jika nilai obyek Hak Tanggungan melebihi besar-nya utang yang dijamin. Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik obyek Hak Tanggungan karena debitor cidera janji. Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi pemegang Hak Tanggungan untuk menjadi pembeli obyek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20 UUHT.

Janji-Janji yang bersifat fakultatif yang dapat disertakan dalam APHT yang dibuat PPAT, menurut Pasal 11 Ayat 2, UUHT tersebut sebagai berikut adalah:

a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewa dan atau menentukan atau mengubah sewa atas objek hak tanggungan.

b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk dan/atau susunan objek hak tanggungan.

Pemberi Hak Tanggungan masih diperbolehkan melaksanakan kewenangan yang dibatasi sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b tersebut sepanjang untuk itu telah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan (Pasal 11 Ayat 2 UUHT).

c. Janji yang memberi kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola tanah objek hak tanggungan. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan dapat merugikan pemberi Hak Tanggungan. Oleh karena itu, janji tersebut haruslah disertai persyaratan bahwa pelaksanaannya masih memerlukan penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Sebelum mengeluarkan Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan dapat merugikan pemberi Hak Tanggungan. Oleh karena itu, janji tersebut haruslah disertai persyaratan bahwa pelaksanaannya masih memerlukan penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Sebelum mengeluarkan penetapan tersebut Ketua Pengadilan Negeri perlu memanggil dan mendengar pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu pemegang Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan serta

debitor apabila pemberi Hak Tanggungan bukan debitor.

d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan tanah objek hak tanggungan.

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

e. Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaannya sendiri terhadap tanah objek hak tanggungan apabila debitur dalam keadaan wanprestasi.

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

Pasal 6 berbunyi :

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

f. Janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan.

Janji ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pemegang Hak Tanggungan kedua dan

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

- g. Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas tanah objek hak tanggungan.
- h. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seuruh atau sebagian dari ganti rugi untuk pelunasan piutang jika terjadi pembebasan tanah untuk kepentingan umum atau pelepasan hak.
- i. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian uang asuransi yang diterima oleh pemegang hak tanggungan jika objek hak tanggungan diasuransikan.
- j. Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan tanah objek hak tanggungan jika terjadi eksekusi hak tanggungan.

Dalam UUHT Pasal 11 Ayat (2) huruf d tersebut di atas, bahwa dalam APHT dapat dibuat janji yaitu Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan tanah objek hak tanggungan. Menurut Penjelasan Pasal 11 Ayat (2) huruf d UUHT bahwa alam janji ini termasuk pemberian kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk atas biaya pemberi Hak Tanggungan mengurus perpanjangan hak atas tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan untuk mencegah hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah, dan melakukan pekerjaan lain yang diperlukan untuk menjaga agar obyek Hak Tanggungan tidak berkurang nilainya yang akan mengakibatkan berkurangnya harga penjualan sehingga

tidak cukup untuk melunasi utang yang dijamin.

Oleh karena itu untuk pembebanan hak tanggungan atas tanah yang berjangka waktu, seperti HGU, HGB dan hak pakai atas tanah tenaga, UUHT telah memberikan rambu-rambu kepada para pihak untuk mencantumkan janji yang memberi wewenang kepada pemegang hak tanggungan untuk dapat memperpanjang jangka waktu hak-hak tanah yang dijadikan obyek tanggungan tersebut, dalam rangka mencegah hapusnya hak tanah tersebut. Sebagaimana diatur dalam Pasal 18 Ayat (1) huruf d, bahwa hapusnya hak atas tanah yang dibebani tanggungan merupakan salah satu hal yang dapat menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan. Karena hak atas tanah tersebut berubah menjadi tanah Negara kembali

Sepintas hapusnya Hak Tanggungan seperti diatur dalam UUHT Pasal 18 Ayat (1) huruf d tersebut, bertentangan dengan Pasal 7 UUHT dinyatakan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada (*Asas droit de suite*). Seperti Menurut St. Remy Sjahdeini (1999:2-3), hak tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek Hak Tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh sebab apa pun juga. Berdasarkan asas ini, pemegang Hak Tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapa pun. Akan tetapi apabila kedua pasal tersebut dikaitkan, maka dapat disimpulkan bahwa berlakunya asas *Asas droit de suite*, selama tanah sebagai obyek hak tanggungan tidak hapus.

Apabila janji seperti dalam UUHT Pasal 11 Ayat (2) huruf d tersebut tidak dicantumkan, dengan berbagai sebab maka habisnya jangka waktu tanah, menyebabkan hapusnya hak tanggungan. Artinya kreditor mempunyai semula mempunyai kedudukan yang preferen terhadap tanah sebagai obyek Hak Tanggungan, berubah menjadi kreditor preferen sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KHUH Perdata.

Ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata ini merupakan jaminan secara umum atau jaminan yang timbul atau lahir dari undang-undang. Di sini undang-undang memberikan perlindungan bagi semua kreditur dalam kedudukan yang sama, atau di sini berlaku asas *paritas creditorum*, di mana pembayaran atau pelunasan utang kepada para kreditur dilakukan secara berimbang (*ponds-ponds gewijs*) (St. Remy Sjahdeini, 1999:2-3). Dengan demikian para kreditur terkait Pasal 1131 KUH Perdata hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren yang bersaing dalam pemenuhan piutangnya

Oleh karena itu kreditur mempunyai persamaan hak dan persamaan kedudukan dengan kreditur lainnya terhadap harta seorang debitor sehingga dalam pemenuhan piutangnya tidak dapat didahulukan pembayarannya sekalipun di antara mereka ada yang mempunyai tagihan yang lahir terlebih dulu daripada yang lain. Kongkretnya seorang kreditur tidak berhak menuntut pelunasan lebih dulu dari kreditur yang lain. Jaminan umum seperti itu diberikan kepada setiap kreditur yang berhak atas seluruh harta kekayaan debitor sebagaimana telah dijelaskan di atas.

2. Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan (Penjelasan Pasal 4 Ayat (1) UUHT) adalah:

- a. hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferent) yang diberikan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas), dan

- b. hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Hak Tanggungan untuk mencapai kepada tahap pemenuhan asas publisitas sebagaimana tersebut di atas sebagai salah satu dari dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan, pada tahap pertama adalah tahap pemberian hak tanggungan.

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT, yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan (Penjelasan Umum UUHT Butir 7). Fungsi SKMHT adalah mengatasi ketidakhadiran pemberi tanggungan, bilamana ia tidak hadir di hadapan PPAT.

Pada saat pembuatan SKMHT dan APHT, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.

Dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan tersebut, ditentukan pula, bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta surat-surat lain yang diperlukan bagi pendaftarannya, wajib dikirimkan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganannya. Demikian pula pelaksanaan kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang dimaksudkan di

atas ditetapkan batas waktunya, yaitu 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar

Pasal 15 UUHT mengatur bahwa : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan;
2. tidak memuat kuasa substitusi;
3. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya,
4. nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum UUHT angka 7 pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada ayat ini.

Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, apabila Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak, Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan termaksud di atas (Penjelasan Pasal 15 Ayat (1) UUHT).

Lembaga kuasa juga diperlukan sebagai penangkal risiko yang dapat merugikan pemegang Hak Tanggungan selaku kreditor dalam hal terjadinya perubahan HGB atau Hak Pakai untuk rumah tinggal yang sedang dibebani Hak

Tanggungan dan pemiliknya bermaksud untuk meningkatkan statusnya menjadi Hak Milik berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.

Berdasarkan Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT, Hak Tanggungan akan hapus apabila hak atas tanah obyek Hak Tanggungan itu hapus. Dengan demikian Hak Tanggungan yang membebani HGB atau Hak Pakai tersebut akan gugur/hapus dengan hapusnya HGB atau Hak Pakai tersebut yang telah menjadi Hak Milik. Oleh karena itu tentunya kreditor pemegang Hak Tanggungan akan berkeberatan untuk memberikan persetujuan untuk diubahnya HGB atau Hak Pakai yang menjadi obyek Hak Tanggungan tersebut menjadi Hak Milik. Dengan demikian pemberi Hak Tanggungan sebagai pemilik HGB atau Hak Pakai tersebut tidak dapat mendaftarkan perubahan HGB atau Hak Pakainya menjadi Hak Milik apabila tidak melunasi terlebih dahulu kreditnya atau tidak dapat menyediakan jaminan dalam bentuk lain.

Sehubungan dengan itu perlu diberikan jalan keluar kepada para pemegang HGB atau Hak Pakai tersebut, terutama yang berasal dari golongan ekonomi lemah, agar mereka dapat mendaftarkan Hak Milik atas tanahnya tanpa terlebih dahulu harus melunasi kreditnya atau menyediakan jaminan lain, dan di lain pihak tetap memberi kepastian kepada pemegang Hak Tanggungan akan kelangsungan jaminan pelunasan kreditnya. Jalan keluar itu adalah dengan SKMHT atas Hak Milik yang diperoleh yang bersangkutan. SKMHT atas hak milik diberikan pemegang HGB atau Hak Pakai kepada pihak kreditor, sehingga apabila hak tanah telah berubah status menjadi hak milik, kreditor dengan SKMHT dapat membebankan Hak Tanggungan terhadap tanah hak milik tersebut.

Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun

1997, Nomor 2 Tahun 1998 atau Nomor 6 Tahun, ada beberapa ketentuan yang harus diperhatikan sebagai berikut :

1. Perubahan hak tersebut dimohonkan oleh pemegang hak atas tanah dengan persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan;
2. Perubahan hak tersebut mengakibatkan Hak Tanggungan tersebut dihapus;
3. Kepala Kantor Pertanahan karena jabatannya, mendaftarkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebani HGB atau Hak Pakai yang diubah menjadi Hak Milik, bersamaan dengan pendaftaran Hak Milik yang bersangkutan;
4. Untuk melindungi kepentingan kreditor/bank yang semula dijamin dengan Hak Tanggungan atas HGB atau Hak Pakai yang menjadi hapus, sebelum perubahan hak didaftarkan, pemegang hak atas tanah dapat memberikan SKMHT dengan obyek Hak Milik yang diperolehnya sebagai perubahan dari HGB atau Hak Pakai tersebut;
5. Setelah perubahan hak dilakukan, pemegang hak atas tanah dapat membuat APHT atas Hak Milik yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan hadir sendiri atau melalui SKMHT.

Berdasarkan ketentuan tersebut, saat hapusnya Hak Tanggungan adalah pada saat pendaftaran Hak Milik. Oleh karena itu, sebelum perubahan hak didaftarkan, pemegang hak atas tanah sebaiknya memberikan SKMHT dengan obyek Hak Milik yang akan diperolehnya, karena setelah Hak Milik terdaftar, Hak Tanggungan tersebut menjadi hapus. Pada saat hapusnya Hak Tanggungan itu kreditor menjadi kreditor konkuren yang hanya dijamin dengan SKMHT. Namun, kemudian kreditor dapat membuat APHT berdasarkan SKMHT itu. Hak Tanggungan lahir pada tanggal buku tanah Hak Tanggungan, yaitu tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya.

Oleh karena itu perubahan HGB atau Hak Pakai atas tanah yang dibebani Hak

Tanggungan menjadi Hak Milik selain memberi kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan juga menguntungkan pemegang Hak Tanggungan. Dengan tidak adanya batas waktu berlakunya Hak Milik pelunasan kredit akan lebih terjamin. Di samping itu perubahan hak tersebut memberi peluang kepada pemberi kredit untuk menyesuaikan jangka waktu pelunasan kredit dengan kemampuan debitornya tanpa khawatir Hak Tanggungannya hapus karena jangka waktu hak atas tanah yang dibebaninya terbatas.

3. Pengasuransian Obyek Hak Tanggungan

Pasal 11 ayat (2) huruf i UUHT menentukan, bahwa pemegang Hak Tanggungan dapat memperjanjikan :

"Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan".

Janji tentang asuransi ini di dalam Hipotik dimungkinkan berdasarkan Pasal 279 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (untuk selanjutnya disebut KUH Dagang). Menurut Pasal 279 KUH Dagang, apabila dalam suatu Hipotik antara debitor dan kreditor telah diperjanjikan bahwa jika timbul suatu kerugian yang menimpa benda yang diasuransikan atau yang akan diasuransikan, bahwa uang asuransi atau uang ganti kerugian sampai jumlah piutangnya ditambah bunga yang terutang menjadi pelunasan bagi piutang tersebut, penanggung (perusahaan asuransi) berkewajiban untuk membayar ganti kerugian harus dibayarkan itu kepada kreditor. Janji tersebut juga dapat dimungkinkan dalam Hak Tanggungan sebagaimana yang dicantumkan dalam Pasal 11 ayat (2). Pencantuman janji yang bersangkutan dengan perolehan ganti kerugian dari perusahaan asuransi tersebut sangat dibutuhkan oleh

perbankan. Di dalam praktik perbankan klausul itu juga dicantumkan di dalam polis asuransi atas agunan yang ditutup asuransinya yang dikeluarkan oleh perusahaan asuransi yang bersangkutan. Klausul tersebut dikenal sebagai *banker's clause*

(Notaris Herman,1999). Apabila debitur tidak mempunyai harta kekayaan lain untuk melunasi hutang, dalam hal obyek jaminan musnah maka bank akan mendapatkan ganti kerugian dari penanggung (perusahaan asuransi) sesuai dengan *Banker's Clause* (Wingardi,2010)

Ketentuan tersebut merupakan salah satu wujud perlindungan kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk menjaga agar nilai Hak Tanggungan sedapat mungkin untuk tetap bernilai tinggi. Salah satu kemungkinan sebab turunnya nilai objek Hak Tanggungan adalah kalau terjadi musibah kebakaran atau bencana alam lain atas objek Hak Tanggungan, yang berupa benda-benda yang bersatu dengan tanah di atas mana benda-benda itu berada. Biasanya bahaya yang dikhawatirkan adalah bahaya kebakaran dan gempa bumi.

Janji dalam Pasal 11 ayat (2) huruf f UUHT lebih luwes dan luas, karena tidak ditentukan dasar kerugian dan hanya dikatakan tentang "uang asuransi".

Kalau pemberi jaminan ternyata tidak pernah melaksanakan penutupan asuransi, maka semua klausula itu tidak ada artinya. Sekalipun di dalam APHT ada ketentuan yang mewajibkan pemberi Hak Tanggungan mengasuransikan objek Hak Tanggungan, tetapi belum berarti, bahwa pemberi Hak Tanggungan benar-benar melaksanakannya. Oleh karena itu biasanya dalam perjanjian kredit diperjanjikan, bahwa debitur/pemberi Hak Tanggungan akan mengasuransikan objek Hak Tanggungan dan untuk itu untuk mengantisipasi kemungkinan kelalaian debitur/pemberi Hak Tanggungan, sekaligus memperjanjikan kuasa agar kreditor dapat atas nama pemberi jaminan menutup perjanjian asuransi, untuk suatu jumlah dan pada perusahaan asuransi yang dipandang baik oleh kreditor. Kuasa tersebut akan sangat

bermanfaat bagi kreditor untuk menuntut dan menerima uang ganti rugi, tidak lupa disebutkan dengan rinci di sana. Itupun dalam pasal berikut selalu disertai dengan ketentuan, bahwa semua kuasa yang disebutkan dalam akta yang bersangkutan tidak bisa ditarik kembali dan tidak akan berakhir oleh sebab-sebab yang disebutkan dalam Pasal 1813 KUH Perdata (Pasal 1813 :*"Pemberian kuasa berakhir: dengan penarikan kembali kuasa penerima kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa; dengan meninggalnya, pengampuan atau pailitnya, baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa dengan kawinnya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa*), kecuali hutang debitur telah dilunasi .

Selanjutnya tidak lupa juga diperjanjikan, bahwa uang premi asuransi menjadi tanggungan debitur/pemberi jaminan, dengan disertai janji, bahwa jika terjadi peristiwa yang menimbulkan kerugian oleh pihak asuransi, maka uang ganti rugi tersebut akan diterima oleh kreditor, untuk diperhitungkan sebagai cicilan atau pelunasan hutang debitur untuk mana diberikan jaminan dengan benda yang mengalami kerugian itu.

4. Permintaan Jaminan Tambahan Kepada Debitur

Di dalam praktik perbankan, dalam hal menghadapi kemungkinan hapusnya obyek jaminan dalam hal ini hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan yang jangka waktunya akan habis sebelum jangka waktu kredit yang diberikan, maka bank akan meminta jaminan tambahan (Munir Fuady , 2009:69-70) selain hak atas tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan.

Adanya istilah jaminan pokok dan jaminan tambahan hanya dikenal dalam praktik perbankan. Jaminan pokok yaitu jaminan yang berupa sesuatu atau benda lainnya yang berkaitan langsung dengan kredit yang dimohon. Jaminan tambahan yaitu jaminan yang tidak bersangkutan langsung dengan kredit yang dimohon (Djuhaendah Hasan . 1996:205-206).

Dalam hal ini jaminan pokok adalah hak atas tanah yang dibebankan Hak Tanggungan. Jaminan tambahan dapat berupa jaminan kebendaan yang obyeknya adalah harta benda milik debitur, maupun perorangan, yaitu kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban kreditur. (Djuhaendah Hasan .1996:205-206).

Pengikatan harta benda milik debitur sepanjang menyangkut tanah diikat sebagai jaminan dengan Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam UUHT, sedangkan yang menyangkut benda yang bergerak dan tidak bergerak dengan Jaminan Fidusia, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya Bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan uang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya (Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia)

Demikian pula dalam rangka menunjang perkembangan pasar modal, diperlukan peran serta perbankan untuk membiayai kegiatan pasar modal, dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian. Sehubungan dengan hal itu, bank diperkenankan meminta agunan tambahan berupa saham untuk memperoleh keyakinan terdapatnya jaminan pemberian kredit (Bachsan,2007).

Saham sebagai jaminan bank dituangkan dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/69/KEP/DIR dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/1/UKU masing-masing tanggal 7 September 1993 perihal Saham sebagai Agunan Tambahan Kredit, yang menetapkan ketentuan saham sebagai agunan tambahan kredit. Sebelumnya hal yang sama diatur dalam

Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 24/32/KEP/DIR dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 24/1/UKU masing-masing tanggal 12 Agustus 1991 tentang Kredit kepada Perusahaan Sekuritas dan Kredit dengan Agunan Saham. Ditegaskan bahwa bank diperkenankan untuk memberikan kredit dalam agunan tambahan berupa saham perusahaan yang dibiayai dalam rangka ekspansi atau akuisisi. ¹ Zulkarnain Sitompul,2004)

Dari uraian di atas, diketahui bahwa untuk mengamankan kredit yang diberikan, kreditor dapat meminta jaminan tambahan, mengingat obyek Hak Tanggungan yang berupa HGU, HGB, dan Hak Pakai atas Tanah Negara merupakan hak atas tanah yang jangka waktunya terbatas sehingga ada kemungkinan hapusnya Hak Tanggungan bersangkutan.

PENUTUP

Kesimpulan

Upaya-upaya yang dapat dilakukan kreditor untuk menghindari kemungkinan resiko hapusnya hak atas tanah.

1. Pembuatan Janji Memperpanjang Hak Atas tanah Pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan

Dalam UUHT Pasal 11 Ayat (2) huruf d, bahwa dalam APHT dapat dibuat janji yaitu Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan tanah objek hak tanggungan. Menurut Penjelasan Pasal 11 Ayat (2) huruf d UUHT bahwa dalam janji ini termasuk pemberian kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk atas biaya pemberi Hak Tanggungan mengurus perpanjangan hak atas tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan untuk mencegah hapusnya Hak Tanggungan.

2. Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan saat Perubahan HGB menjadi Hak Milik Atas Rumah Tinggal

Pasal 15 UUHT mengatur bahwa : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dibuat apabila pemberi tanggungan tidak dapat hadir pada saat pembuatan APHT oleh PPAT. SKMH diperlukan sebagai penangkal risiko yang dapat merugikan pemegang Hak Tanggungan selaku kreditor dalam hal terjadinya perubahan HGB atau Hak Pakai untuk rumah tinggal yang sedang dibebani Hak Tanggungan dan pemiliknya bermaksud untuk meningkatkan statusnya menjadi Hak Milik.

3. Pengansuransian Obyek Hak Tanggungan untuk Keuntungan Pemegang Hak Tanggungan

Pasal 11 ayat (2) huruf i UUHT menentukan, bahwa pemegang Hak Tanggungan dapat memperjanjikan "Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan". . Salah satu kemungkinan sebab turunnya nilai objek Hak Tanggungan adalah kalau terjadi musibah kebakaran atau bencana alam lain atas objek Hak Tanggungan, yang berupa benda-benda yang bersatu dengan tanah di atas mana benda-benda itu berada.

4. Meminta Jaminan Tambahan Kepada Debitor

Di dalam praktik perbankan, dalam hal menghadapi kemungkinan hapusnya obyek jaminan dalam hal ini hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan yang jangka waktunya akan habis sebelum jangka waktu kredit yang diberikan, maka bank dapat meminta jaminan tambahan selain hak atas tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan.

Saran

Dalam rangka kepastian hukum, perlu adanya aturan penegasan tentang untuk melengkapi janji dalam APHT bahwa pemegang Hak Tanggungan dapat memperpanjang jangka waktu Hak Atas tanah sekaligus juga membebaskan Hak Tanggungan untuk hak tanah yang baru diperpanjang tersebut. Karena Dalam UUHT hanya mengatur janji memperpanjang hak atas tanah yang jangka waktunya berakhir, apakah perlu SKHMT atau cukup dengan asas *droa de suit* berlaku dalam kasus tersebut.

REFERENSI

BUKU /ARTIKEL

- Boedi Harsono, *Segi-segi Yuridis Undang-Undang Hak Tanggungan*, Jakarta : Djambatan ,Jakarta, 1996..
- Djuhaendah Hasan, *Djuhaendah Hasan, Djuhaendah Hasan, Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lainnya yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*. Citra Aditya Bakti, Bandung,1996.
- M.Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT.RajaGrafindo,Persada,Yakarta,2007.\
- Herman. *Kedudukan Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Sebagai Akibat Hapusnya Hak Atas Tanah* yang *Diagunkan*.(Artikel),Juni 2009,<<http://herman-notary.blogspot.com>>.,[8/7/2010]
- St. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999.
- Wingardi, *Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Hutang Dalam Hal Obyek Jaminan Musnah atau Diduga Hasil Tindak Pidana Korupsi*, thesis (Abstract), April 2010, Perpustakaan on-line Undip. <<http://eprints.undip.ac.id>>, [7/7/ 2010].

Zulkarnain Sitompul , Jaminan Kredit
: *Kendala dan Masalah*. Makalah
Disampaikan pada Pelatihan Aspek
Hukum Perkreditan bagi Staf PT
Bank NISP Tbk, diselenggarakan
oleh HKGM & Partner Law Firm,
Jakarta, 16 September 2004.
<<http://zulsitompul.files.wordpress.com>
>,[7/7/2010].

PERUNDANG-UNDANGAN :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960
tentang Peraturan Dasar Pokok-
Pokok Agraria
Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996
tentang Hak Tanggungan Atas
Tanah beserta Benda-Benda yang
Berkaitan dengan Tanah.
Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999
tentang Jaminan Fidusia
Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun
1996 tentang Hak Guna Usaha,
Hak Guna Bangunan dan Hak
Pakai
Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia
Nomor 24/32/KEP/DIR dan
Surat Edaran Bank Indonesia
Nomor 24/1/UKU masing-
masing tanggal 12 Agustus 1991
tentang Kredit kepada
Perusahaan Sekuritas dan Kredit
dengan Agunan Saham.
Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia
Nomor 26/69/KEP/DIR dan
Surat Edaran Bank Indonesia
Nomor 26/1/UKU tanggal 7
September 1993.