

LAW OF THE REPUBLIC OF INDONESIA
UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA

NUMBER 4 OF 1996
NOMOR 4 TAHUN 1996

REGARDING
TENTANG

ENCUMBRANCE RIGHT OVER LAND AND LAND-RELATED OBJECTS
HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN
DENGAN TANAH

Considering:

Menimbang:

- a. With the increasing intensity of national development focusing on the economic field, it is necessary to have quite considerable supplies of funds and also, consequently, an institution of the security right which is not only strong but also capable of providing legal certainty to the parties concerned and which can support the participation of the community in development in order to bring into reality a just and prosperous society based on Pancasila and the Constitution of 1945;
- a. bahwa dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur berdasarkan pancasila dan undang-undang Dasar..*
- b. Since the enactment of Law No. 5/1960 on the Basic Agrarian Law until the present time, comprehensive stipulations on encumbrance right as an institution of security over land with or without the objects related to the land have not been established;
- b. bahwa sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sampai dengan saat ini, ketentuan-ketentuan yang lengkap mengenai Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah, belum terbentuk*
- c. The stipulation on hypothec as regulated in Book II of the Indonesian Civil Code as far as land is concerned, and the stipulation on Credietverband in Staatblad 1908 No. 542 as

Unofficial Translation

already amended by Staatblad 1937 No. 190, which pursuant to Article 57 of Law No. 5/1960 on the Basic Agrarian Law, is temporarily applicable until the enactment of law on encumbrance right, are deemed to be no longer compatible with the necessity of credit stipulation activities in relation to the development of Indonesia's economic order;

- c. *bahwa ketentuan mengenai Hypothec sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia (KUHP) sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan mengenai Credietverband dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya undang-undang tentang Hak Tanggungan, dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia;*
- d. In view of the development which has taken place and will take place in the regulation and administration of the rights on land and in order to fulfill the necessity of the public, in addition to the Right of Ownership, the Right to Cultivate, and the Right to Build, which have been appointed as the objects of the Encumbrances Right by Law No. 5/1960 on the Basic Agrarian Law, the Right of Use upon a particular plot of land which shall be registered and which by its nature is transferable, it is also necessary to enable the land to be secured under Encumbrance Right;
- d. *bahwa mengingat perkembangan yang telah dan akan terjadi di bidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak, selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan yang telah ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan oleh Undang-undang No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtanggankan, perlu juga dimungkinkan untuk dibenani Hak Tanggungan.*
- e. In connection with the above-mentioned matters, it is necessary to establish a law which shall regulate encumbrance right on land and land-related objects, as meant in Law No. 5/1960 on the Basic Agrarian Law, and at the same time realize the unification of the National Land Law;
- e. *bahwa berhubung dengan hal-hal tersebut diatas, perlu dibentuk undang-undang yang mengatur hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda berkaitan dengan tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sekaligus mewujudkan unifikasi Undang-undang Pertanahan Nasional;*

In view of:

Mengingat:

1. Article 5 paragraph (1), Article 20 paragraph (1) and Article 33 of the Constitution of 1945;

Unofficial Translation

1. *Pasal 5 ayat (1), Pasal 20 ayat (1) dan Pasal 33 Undang-undang Dasar 1945*
2. Law No. 5/1960 on the Basic Agrarian Law (State Gazette Year 1960 No. 104, Supplement to State Gazette No. 2043);
2. *Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 No. 104, Tambahan Lembaran Negara No. 2043);*

With the approval of
Dengan Persetujuan

THE HOUSE OF REPRESENTATIVES OF THE REPUBLIC OF INDONESIA
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA

DECIDES
MEMUTUSKAN

To stipulates:
Menetapkan:

THE LAW ON ENCUMBRANCE OVER LAND AND LAND-RELATED OBJECTS.

UNDANG-UNDANG TENTANG TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

GENERAL STIPULATIONS
KETENTUAN UMUM

Article 1
Pasal 1

Referred to in this law as:

Dalam undang-undang ini yang dimaksud dengan:

1. Encumbrance Right on land and land-related objects, hereinafter referred to as Encumbrance Right, shall be the security right under which a land title is placed as stipulated in Law No. 5/1960 on the Basic Agrarian Law, with or without other objects forming united with the land, for particular creditor over other creditors;
1. *Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang*

Unofficial Translation

memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;

2. Creditor shall be the party, which have receivables to be collected in a particular indebtedness relationship.

2. Kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan hutang utang-piutang tertentu.

3. Debtor shall be the party, which is indebted in a particular indebtedness relationship.

3. Debitur adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang piutang tertentu.

4. Land Deed Official, hereinafter referred to as a PPAT, shall be the general official vested with an authority to draw up a deed of the transfer of a land title, a deed of granting a land title and a deed of granting authority to establish Encumbrance Right pursuant to the prevailing laws and regulations;

4. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut sebagai PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta pengalihan hak atas tanah, akta pemberian hak atas tanah dan akta pemberian kuasa pembentukan Hak Tanggungan menurut hukum dan peraturan yang berlaku.

5. Encumbrance Right Deed shall be a deed drawn up by PPAT containing the granting of encumbrance right to a particular creditor as security for the fulfillment of his receivables;

5. Akta Hak Tanggungan adalah akta yang dibuat oleh PPAT memuat pemberian hak tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan terhadap pemenuhan atas piutang-piutangnya.

6. Land Office shall be a working unit of the National Land Agency in a district, municipality or another administrative area of the same level, which undertakes the registration of land titles and maintains a registry of land registration.

6. Badan Pertanahan adalah unit kerja Agen Pertanahan Nasional di tingkat kecamatan, kabupaten atau wilayah pemerintahan setingkat lainnya yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan menyimpan daftar pendaftaran tanah.

Article 2

Pasal 2

(1) Encumbrance Right is by nature indivisible, unless otherwise agreed in the Encumbrance Right Deed as referred to in paragraph (2).

Unofficial Translation

- (2) *Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).*
- (2) If Encumbrance Right is established over several land titles, the Encumbrance Right Deed concerned may stipulate that the debt payment can be satisfied in installments in the amounts equal to the value of each land title forming part of the object of Encumbrance Right, which will then be released from the Encumbrance Right, hence the Encumbrance Right shall only apply to the remaining part of the object of the Encumbrance Right as security for the remaining debt which has not been satisfied.
- (2) *Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.*

Article 3

Pasal

- (1) Payment obligation secured by Encumbrance Right may be a debt which is already existing, or has been agreed over a certain amount, or is in amount determined upon application for the execution of the Encumbrance Right under an indebtedness agreement or an agreement giving rise to the indebtedness relationship.
- (1) *Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang yang bersangkutan.*
- (2) Encumbrance Right can be established to secure a debt originating from a legal relationship, or for one or more debts originating from several legal relationships.
- (2) *Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk suatu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.*

CHAPTER II

BAB II

ENCUMBRANCE RIGHT OBJECT

BENDA HAK TANGGUNGAN

Article 4

Unofficial Translation

Pasal 4

(1) The land titles which may be imposed by Encumbrance Right shall be:

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

a. The Rights of Ownership

a. Hak Milik

b. The Right to Cultivate;

b. Hak Guna Usaha

c. The Right to Build.

c. Hak Guna Bangunan

(2) Other than the land titles as referred to in paragraph (1), the Right of Use over state land which pursuant to the prevailing stipulation shall be registered and by nature be transferable may be also secured by Encumbrance Right.

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

(3) The imposition of Encumbrance Right on the Right of Use over land with Right of Ownership shall be further regulated in a Government Regulation.

(3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

(4) Encumbrance Right can also be established on a land title together with the building, plants and creations, which is already existing or will be inexistence, forming unity with the land, and which are owned by the holder of the land title, and the imposition shall be owned by the holder of the land title, and the imposition shall be expressly stated in the Encumbrance Right Deed.

(4) Hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan didalam akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

(5) In the event the building, plants and creations as referred to in paragraph (4) are not owned by the holder of land title, Encumbrance Right on such objects can only be established by

Unofficial Translation

cosignatory of Encumbrance Right Deed by the owner or by someone given proxy in an authentic deed.

- (5) *Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.*

Article 5 ***Pasal 5***

- (1) An Encumbrance Right object can be imposed with more than one Encumbrance Right as security for the payment of more than one debts.
- (1) *Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.*
- (2) In the event an Encumbrance Right object is imposed with more than one Encumbrance Rights. The ranking of each Encumbrance Right shall be determined by the date of registration at the Land Office.
- (2) *Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.*
- (3) The ranking of Encumbrance Right registered on the same date shall be determined by the date in which the Encumbrance Right Deed is drawn up.
- (3) *Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.*

Article 6 ***Pasal 6***

In the event of Debtor's default, the holder of first Encumbrance Right may sell by virtue of his own authority the Encumbrance Right object in a public auction and collect the settlement of his receivables from the proceeds of such sale.

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.

Article 7 ***Pasal 7***

Unofficial Translation

Encumbrance Right shall follow the secured object whomsoever it is held.

Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada.

CHAPTER III

BAB III

GRANTOR AND HOLDER OF ENCUMBRANCE RIGHT

PEMBERI DAN PEMEGANG HAK TANGGUNGAN

Article 8

Pasal 8

- (1) The grantor of Encumbrance Right shall be an individual or a legal entity having the authority to take a legal act against the Encumbrance Right object.
- (1) Pemberi Hak Tanggungan adalah orang-perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.*
- (2) The authority to take a legal act against the Encumbrance Right object as referred to in paragraph (1) shall be vested in the grantor of Encumbrance Right when the encumbrance right is registered.
- (3) Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.*

Article 9

Pasal 9

The holder of Encumbrance Right shall be an individual or a legal entity being in a position as the party having receivables to be collected.

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

CHAPTER IV

PROCEDURE FOR GRANTING, REGISTRATION, TRANSFER

TATA CARA PEMBERIAN, PENDAFTARAN, PERALIHAN

AND

DAN

**DELETION OF ENCUMBRANCE RIGHT
HAPUSNYA HAK TANGGUNGAN**

**Article 10
Pasal 10**

- (1) The granting of Encumbrance Right shall be preceded by covenant to grant Encumbrance Right as security for particular debt payment, contained in and forming inseparable part of an indebtedness agreement or of another agreement giving rise to such debt.
- (1) *Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.*
- (2) Encumbrance Right shall be established by drawing up Encumbrance Right Deed made by PPAT pursuant to the prevailing laws and regulation.
- (2) *Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*
- (3) In the event the Encumbrance Right object is a land title originating from the conversion of an old title already fulfilled the requirements for registration but its registration has not been finalized, the granting of Encumbrance Right shall be performed simultaneously with the application for registration application of the land title.
- (4) *Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersama dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.*

**Article 11
Pasal 11**

- (1) The Encumbrance Right Deed shall mention:
 - (1) *Didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:*
 - a. name and identity of the holder and the grantor of Encumbrance Right;
 - a. *Nama dan identitas pemegang saham dan pemberi Hak Tanggungan;*

Unofficial Translation

b. domicile of the parties as referred to in letter a, and if among them there may be a party domiciled outside Indonesia, a chosen domicile in Indonesia must also be mentioned in his favor, and in the event of the chosen domicile not being mentioned, the office of the Land Deed Official where the Encumbrance Right Deed is drawn up shall be considered as the chosen domicile.

b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili diluar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;

c. clear reference to the debt or debts secured as referred to in Article 3 and Article 10 paragraph 91);

c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);

d. value of the security;

d. nilai tanggungan;

e. clear description about the Encumbrance Right object.

e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

(2) Encumbrance Right Deed may stipulate covenants, *inter alia*:

(2) Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain;

a. a covenant which restricts the authority of the grantor of Encumbrance Right to lease the Encumbrance Right object and/or determine or change the lease period and/or receive any lease payment in advance, unless there is a prior written approval from the holder of Encumbrance Right.

a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka, kecuali dengan dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.

b. a covenant which restricts the authority of a grantor of Encumbrance Right to change the form or the arrangement of the Encumbrance Right object, unless there is a prior written approval from the holder of Encumbrance Right;

Unofficial Translation

- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan;*
- c. a covenant conferring authority to a holder of Encumbrance Right to manage the Encumbrance Right object pursuant to decision of the Head of District Court having jurisdiction over the Encumbrance Right object in the event of Debtor's default;
- c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitursungguh-sungguh cidera-janji;*
- d. a covenant conferring authority to holder of encumbrance right to save the Encumbrance Right object, in the event this is necessary for the implementation of an execution or to prevent the waiving or the cancellation of the right over the Encumbrance Right object because of non-fulfillment of or a violation against the laws.
- d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;*
- e. a covenant that the holder of the first Encumbrance Right be entitled to sell by virtue of his own authority the Encumbrance Right object in the event of the Debtor's default;
- e. bahwa janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debtor cidera janji;*
- f. a covenant given by the holder of the first Encumbrance Right that the Encumbrance Right object shall not be disposed from Encumbrance Right;
- f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;*
- g. a covenant that the grantor of Encumbrance Right shall not release his right over the Encumbrance Right object over the Encumbrance Right object without a prior written approval from the holder of Encumbrance Right;
- g. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;*

Unofficial Translation

- h. a covenant that the holder of Encumbrance Right shall receive all or part of the compensation received by the grantor of Encumbrance Right or the satisfaction of his receivables in the event the grantor of Encumbrance Right releases his right over the object or Encumbrance Right or in the event the right is revoked for public interest;
- h. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan hanya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;***
- i. a covenant that the holder of Encumbrance Right shall receive all or part of the insurance proceeds received by the grantor of Encumbrance Right for his receivables payment in the event the Encumbrance Right for his receivables payment in the event the Encumbrance Right is insured;
- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan ;***
- j. a covenant that the grantor of Encumbrance Right shall vacate the Encumbrance Right object upon the execution of Encumbrance Right;
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;***
- k. a covenant as referred to in Article 14 paragraph (4).
- k. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).***

Article 12
Pasal 12

A covenant conferring authority to the holder of Encumbrance Right to own the Encumbrance Right object in the event of Debtor's default under his covenant shall be null and void.

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

Article 13
Pasal 13

(1) The granting of Encumbrance Right shall be registered at the Land Office.

(1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Unofficial Translation

- (2) At the least 7 (seven) working days following the signing of the Encumbrance Right Deed as referred to in Article 10 paragraph (2), the Land Deed Official shall submit the Encumbrance Right Deed and other necessary documents to the land Office.
- (2) *Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.*
- (3) The registration of Encumbrance Right as referred to in paragraph (1) shall be conducted by the Land Office by drawing up of land encumbrance right and records in the land book the land title which becomes the Encumbrance Right object as well as occupying the said recording on the land title certificate.
- (3) *Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.*
- (4) The date of land book of Encumbrance Right as referred to in paragraph (3) shall be the date of the seventh day following the receipt in full order of the documents necessary for registration and in the event the seventh day falls a holiday, the land book concerned shall be dated with the next working date.
- (4) *Tanggal buku tanah hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.*
- (5) Encumbrance Right shall take form on the day and date of land book of Encumbrance Right as referred to in paragraph (4).
- (6) *Hak Tanggungan lahir pada tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4)*

Article 14 ***Pasal 14***

- (1) As evidence of Encumbrance Right, the Land Office shall issue Encumbrance Right certificate pursuant to the prevailing laws and regulation.
- (1) *Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

Unofficial Translation

- (2) The Encumbrance Right certificate as referred to in paragraph (1) shall contain the words FOR THE SAKE OF JUSTICE IN THE NAME OF GOD ALMIGHTY.
- (2) *Sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.*
- (3) Encumbrance Right certificate as referred to in paragraph (2) shall have an executorial power equal to the decision of the Head of District Court with a fixed legal force and shall serve as a substitute for the former grosse deed of hypothec as far as land title is concerned.
- (3) *Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypothec sepanjang hak atas tanah.*
- (4) Unless otherwise agreed, a land title certificate already a noted with the granting of Encumbrance Right as referred to in Article 13 paragraph (3) shall be returned to the holder of the land title concerned.
- (4) *Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.*
- (5) Encumbrance Right certificate shall be delivered to the holder of Encumbrance Right.
- (5) *Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak tanggungan.*

Article 15

Pasal 15

- (1) Power of attorney to establish Encumbrance Right shall be made in a notarial deed or PPAT deed and fulfill the following requirements:
 - (1) *Surat kuasa membebankan hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaries atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:*
 - a. not containing proxy to take a legal act other than the granting of Encumbrance Right;
a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan;
 - b. not containing proxy in substitution:
b. tidak memuat kuasa substitusi;

Unofficial Translation

c. Clearly mentioning the Encumbrance Right object, the amount of the debt, the name and identity of the creditor, and the name and identity of the Debtor if the Debtor is not the grantor of Encumbrance Right.

c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

(2) Power of attorney to establish Encumbrance Right cannot be revoked nor terminated under what ever reason unless the power of attorney has been exercised or has expired as referred to in paragraph (3) and (4).

(2) Kuasa untuk Membebaskan Hak Tanggungan, tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).

(3) Power of attorney to establish Encumbrance Right on an already registered land title shall be followed with the drawing up of a Encumbrance Right Deed at the latest 3 (three) months after the issuance of the power of attorney.

(3) Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.

(4) Power of attorney to establish Encumbrance Right on a land title which has not been registered shall be followed by the drawing up of Encumbrance Right Deed at the latest 3 (three) months after the issuance of the power of attorney.

(4) Surat Kuasa membebaskan Hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

(5) The stipulation as referred to in paragraph (3) and (4) shall not apply in the event the power of attorney to establish Encumbrance Right is provided as security for a particular loan stipulated in the prevailing laws and regulations.

(5) ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(6) The power of attorney to establish Encumbrance Right which is not followed by the drawing up of Encumbrance Right Deed within the stipulated period as referred to in paragraph (3) or paragraph (4), or within a determined period pursuant to the stipulation as referred to in paragraph (5) shall be null and void.

Unofficial Translation

- (6) *Surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.*

Article 16

Pasal 16

- (1) In the event receivables secured with Encumbrance Right is transferred due to cession, subrogation, inheritance or other reasons, the Encumbrance Right shall also be transferred by law to the new creditor.
- (1) *Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, hak tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang berlaku.*
- (2) The transfer of Encumbrance Right as referred to in paragraph (1) shall be registered by the new creditor at the Land Office
- (2) *Beralihnya hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan.*
- (3) The registration over the transfer of Encumbrance Right as referred to in paragraph (2) shall be conducted by the Land Office by recording it in the land book of Encumbrance Right and the land title book which becomes the object of the Encumbrance Right, and copying the same in the Encumbrance Right certificate and in the land title certificate.
- (3) *Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku-tanah hak tanggungan dan buku-tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak tanggungan dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.*
- (4) The recording date as on the land book referred to in paragraph (3) shall be the date of the seventh day after the receipt in full of the documents necessary for the registration on the transfer of the encumbrance right and if the seventh day falls on a holiday, the recording date shall be the next working date.

Unofficial Translation

- (4) *Tanggal pencatatan pada buku tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya.*

Article 17

Pasal 17

The form and concept of the Encumbrance Right Deed, the form and the content of the land book of encumbrance right and other matters related to the procedure for the granting and registration of Encumbrance Right shall be stipulated and established pursuant to the government regulation under Article 19 Law No. 5/1960 on the basic Agrarian Law.

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

Article 18

Pasal 18

- (1) Encumbrance Right shall be void due to the following:

(1) *hak tanggungan hapu karena hal-hal sebagai berikut:*

a. the debt secured by Encumbrance Right is void;

a. hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;

b. the holder of Encumbrance Right releases the Encumbrance Right;

b. dilepaskanya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;

c. the Encumbrance Right is released pursuant to the stipulation of ranking by the Head of District Court;

c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;

Unofficial Translation

d. the land title secured by Encumbrance Right is void.

d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan

- (2) The void of Encumbrance Right because it is released by the holder shall be contained in a written statement declaring the void issued by the holder of Encumbrance Right to the grantor of Encumbrance Right.
- (2) *Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan.*
- (3) The void of Encumbrance Right because of the writing off under the stipulation on ranking by the Head of District Court shall occur because of the stipulation filed by the purchaser of a land title imposed with Encumbrance Right with an intention that the Encumbrance Right over the land title purchased be written off as regulated in Article 19.
- (3) *Hapusnya Hak Tanggungan karena Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.*
- (4) The void of Encumbrance Right because of the void of the land title imposed with Encumbrance Right shall not be the basis for the void of the secured debt.
- (5) *Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.*

Article 19

Pasal 19

- (1) The purchaser of the Encumbrance Right object, either in a public auction at the order of the Head of District Court or on a voluntary transaction, may demand the holder of Encumbrance Right that the Encumbrance Right exceeding the purchase price over the object purchased be written off.
- (1) *Pembeli obyek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak tanggungan yang melebihi harga pembelian.*
- (2) The release of Encumbrance Right object as referred to in paragraph (1) shall be conducted by a written statement from the holder of Encumbrance Right containing such release over the Encumbrance Right object exceeding the purchase price.

Unofficial Translation

- (2) *Pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan yang berisi dilepaskannya Hak Tanggungan yang membebani obyek Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.*
- (3) In the event more than one Encumbrance Rights are established on an Encumbrance Right object and there is no consensus among the holders of Encumbrance Right about the release of the Encumbrance Right object from imposition exceeding the purchase price as referred to in paragraph (1), the purchaser of the object may file an application to the Head of the District Court to stipulate the release and simultaneously determine the sharing of auction proceeds among the Creditors and their ranking pursuant to the prevailing laws and regulations.
- (3) *Apabila obyek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan diantara para pemegang Hak Tanggungan tersebut mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban yang melebihi harga pembelianya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembeli benda tersebut dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk menetakan pembersihan itu dan sekaligus menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang diantara para yang berpiutang dan peringkat mereka menurut perundang-undangan yang berlaku.*
- (4) The application for the release of imposition from Encumbrance Right as referred to in paragraph (3) cannot be filed by the purchaser of the object if such a purchase is conducted in a voluntary transaction while the parties have expressly stipulated in the Encumbrance Right Deed that the object shall not be released from Encumbrance Right as referred to in Article 11 paragraph (3) point f.
- (5) *permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan dari Hak Tanggungan yang membebaniya sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut, apabila pembelian demikian itu dilakukan dengan jual beli sukarela dan dalam akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan para pihak telah dengan tegas memperjanjikan bahwa obyek hak tanggungan yang bersangkutan para pihak telah dengan tegas memperjanjikan bahwa obyek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 ayat (2) huruf f.*

CHAPTER V BAB V

EXECUTION OF ENCUMBRANCE RIGHT
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Article 20
Pasal 20

- (1) Upon Debtor's default, then pursuant to:
- (1) *Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:*
- a. the right of the first holder of the Encumbrance Right to sell the Encumbrance Right object as referred to in Article 6, or
 - a. *hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
 - b. the executorial title contained in the Encumbrance Right certificate as referred to in Article 14 paragraph (2), the Encumbrance Right object may be sold through a public auction under the laws and regulations for the fulfillment of receivables of the holders of Encumbrance Right with preferred right.
 - b. *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.*
- (2) upon agreement between the grantor and the holder of Encumbrance Right, the sale of the Encumbrance Right object can be executed privately if the highest price in favor of both parties can be obtained.
- (2) *atas kesepakatan Pemberi dan Pemegang Hak Taggungan, penjualan obyek hak Tanggungan dapat dilakukan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tinggi yang menguntungkan semua pihak.*
- (3) The sale as referred to in paragraph (2) can be executed only after the passage of 1 (one) month as of the written notice by the purchaser and/or the holder of Encumbrance Right to the parties concerned and its announcement in at least 2 (two) newspapers circulating in the area concerned and/or in the local mass media with no objection from the parties.
- (3) *pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah waktu setelah lewat (1) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh Pemberi dan/atau Pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar didaerah yang bersangkutan dan/media masa seempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.*

Unofficial Translation

- (4) Every covenant to implement the execution of Encumbrance Right contrary to the stipulations in paragraph (1), paragraph (2) and paragraph (3) shall be null and void.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) batal demi hukum.***
- (5) Until the issuance of auction notice, the sale as referred to in paragraph (1) can be avoided with debt payment secured by Encumbrance Right along with the execution costs already incurred.
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelenasan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beserta biaya-biaya eksekusi yang dikeluarkan.***

Article 21
Pasal 21

In the event the grantor of Encumbrance Right is declared bankrupt, the holder of Encumbrance Right shall remain vested with the authority to exercise all the rights under this law.
Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berweang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan undang-undang ini.

CHAPTER VI
BAB VI

DELETION OF ENCUMBRANCE RIGHT
PENCORETAN HAK TANGGUNGAN

Article 22
Pasal 22

- (1) **After the void of Encumbrance Right as referred to in Article 18**, the Land Office shall delete the record of Encumbrance Right in the land book of land title and its certificate.
- (1) Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.***
- (2) With the void of Encumbrance Right, the Encumbrance Right, the Encumbrance Right certificate shall be revoked, and together with the land book of Encumbrance Right, it shall be declared null and void by the land Office.

Unofficial Translation

- (2) ***Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.***
- (3) If due to a particular reason the certificate as referred to in paragraph (2) is not returned to the Land Office, this shall be recorded in the land book of Encumbrance Right.
- (3) ***Apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2), karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku-tanah Hak Tanggungan.***
- (4) An application for deletion as referred to in paragraph (1) shall be filed by the party concerned by attaching the Encumbrance Right certificate already provided with a note by the Creditor that the Encumbrance Right is void because the receivables secured by Encumbrance Right have been fulfilled, or a written statement from the creditor that Encumbrance Right is void because the receivables secured by Encumbrance Right have been fulfilled or the Creditor released the Encumbrance Right.
- (4) ***Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.***
- (5) In the event the Creditor is not willing to give a statement as referred to in paragraph (4), the party concerned may file an application for deletion to the Head of a District Court in the jurisdiction where the Encumbrance Right is registered.
- (5) ***Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pihak yang berkepentingan dapat mengajukan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar.***
- (6) In the event the application for deletion arises from a dispute being examined by another District Court, the application shall be filed to the head of District Court examining the dispute.
- (6) ***Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.***
- (7) An application for deletion of Encumbrance Right pursuant to District Court decree as referred to in paragraph (5) and paragraph (6) shall be filed to the Head of the Land Office together with the copy of the District Court decree.

Unofficial Translation

- (7) *Permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.*
- (8) Land Office shall delete the record of Encumbrance Right under the procedure stipulated in the prevailing laws and regulations within 7 (seven) working days upon receipt of the application as referred to in paragraph (4) and paragraph (7)
- (8) *Kantor pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (7).*
- (9) In the event a debt payment is fulfilled in installments as referred to in article 2 paragraph (2) the void of Encumbrance Right over the Encumbrance Right object shall be recorded in the land book and the Encumbrance Right certificate, and the land book and the certificate of land title which have been released from Encumbrance Right.
- (9) *Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2), hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku-tanah yang sertipikat atas hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya.*

CHAPTER VII ***BAB VII***

ADMINISTRATIVE SANCTIONS ***SANKSI ADMINISTRATIF***

Article 23 ***Pasal 23***

- (1) Any official who violates or is negligent in complying with the stipulation as referred to in Article 11 paragraph (1), Article 13 paragraph (2) and Article 15 paragraph (1) of this Law and/or its implementing regulation is subject to the imposition of administrative sanctions in the form of:
- (1) *Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administrative, berupa:*
- a. verbal warning;
a. tegoran lisan;

Unofficial Translation

- b. written warning;
b. tegoran tertulis;
 - c. suspension from position;
c. pemberhentian sementara dari jabatan;
 - d. discharge from position.
e. pemberhentian dari jabatan;
- (2) Any official who violates or is negligent in complying with the stipulation as referred to in Article 13 paragraph (4), Article 16 paragraph (4) and Article 13 paragraph (4), Article 16 paragraph (4) and Article 22 paragraph (8) of this law and/or its implementing regulation is subject to the imposition of administrative sanctions pursuant to the prevailing laws and regulations.
- (2) *Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4), Pasal 16 ayat (4), dan Pasal 22 ayat (8) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*
- (3) The sanctions as referred to in paragraph (1) and paragraph (2) shall be imposed irrespective of the sanctions, which may be imposed pursuant to the other prevailing laws and regulations.
- (3) *Pembeaian sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak mengurangi sanksi yang dapat dikenakan menurut peraturan perundang-undangan lain yang berlaku.*
- (4) Further stipulation on administrative sanctions as referred to in paragraph (1) shall be determined in Government Regulation.
- (4) *Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.*

CHAPTER VIII
BAB VIII

TRANSITIONAL PROVISIONS
KETENTUAN PERALIHAN

Unofficial Translation

Article 24
Pasal 24

- (1) Encumbrance Right already existing prior to the enactment of this Law, using hypothec or credietverband stipulation based on article 57 of Law No. 5/1960 on the Basic Agrarian Law shall be recognized and shall continue to be Encumbrance Right pursuant to this law until the expiration of the said right.
- (1) *Hak Tanggungan yang ada sebelum berlakunya undang-undang ini, yang menggunakan ketentuan Hypotheek atau Credietverband berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diakui, dan selanjutnya berlangsung sebagai Hak Tanggungan menurut Undang-Undang ini sampai dengan berakhirnya hack tersebut.*
- (2) Encumbrance Right as referred to in paragraph (1) may apply the stipulation on execution and deletion under Article 20 and Article 22 after the land book and certificate of Encumbrance Right has been adjusted to the stipulation as referred to in Article 14.
- (2) *Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan ketentuan-ketentuan mengenai eksekusi dan pencoretanya sebagaimana diatur dalam Pasal 20 dan Pasal 22 setelah buku-tanah dan sertipikat Hak-Tanggungan yang bersangkutan disesuaikan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14.*
- (3) Power of attorney to establish hypothec already existing at the time this law is promulgated may be used as the power of attorney to establish Encumbrance Right within 6 (six) months as of the enactment of this Law, considering the stipulation as referred to in Article 15 paragraph (5).
- (3) *Surat kuasa membebankan hipotek yang ada pada saat diundangkannya undang-undang ini dapat digunakan sebagai Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak saat berlakunya undang-undang ini, dengan mengingat ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 ayat (5).*

Article 25
Pasal 25

So long as it is not contradictory to the stipulations in this law, all ~~legislations laws and regulations~~ concerning the Encumbrance Right, except the stipulation as referred to in Article 29, shall remain in force until the promulgation of the implementing regulation of this law, and its application shall conform to the stipulation of this Law.

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

Unofficial Translation

Article 26
Pasal 26

Until the enactment of the new laws and regulation with due observance to the stipulation in article 14, the procedure on the execution of hypothec already existing shall remain applicable to the execution procedure for Encumbrance Right.

Formatted: Font color: Auto

Formatted: Font color: Auto

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

CHAPTER IX

BAB IX

CLOSING STIPULATION

KETENTUAN PENUTUP

Article 27
Pasal 27

This law shall also be applicable for the imposition of security right over Flat and Ownership Right over a Unit of Flat.

Ketentuan undang-undang ini beraku juga terhadap pembebasan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

Article 28
Pasal 28

Unless already stipulated in this Law, further implementing regulations of this Law shall be stipulated according to the laws and regulations.

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

Article 29
Pasal 29

With the enactment of this Law, the stipulation on Credietverband as mentioned in Staatsblad of 1989 No. 596 and Staatsblad of 1909 No. 584, as already amended by Staatsblad of 1937 No. 190 jo. Staatsblad of 1937 No. 191 and the stipulation on hypothec as referred to in Book II of the Indonesian Civil Code, as far as they are concerned with the Encumbrance Right on land title and land-related objects, shall be declared null and void.

Unofficial Translation

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

Article 30
Pasal 30

This law may be called the Law on Encumbrance Right.
Undang-undang ini dapat disebut Undang-undang Hak Tanggungan.

Article 31
Pasal 31

This law shall take effect as of the date of promulgation.
Undang-undang ini mulai berlaku pada saat tanggal diundangkan.

Promulgated in Jakarta
Disahkan di Jakarta

On 9 April 1996
Pada tanggal 9 April 1996

President of the Republic of Indonesia
Presiden Republik Indonesia

S o e h a r t o

STATE GAZETTE OF REPUBLIC OF INDONESIA
YEAR 1996 NO 42

ELUCIDATION
PENJELASAN

OF
ATAS

LAW OF THE REPUBLIC OF INDONESIA
UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA

NUMBER 4 OF 1996
NOMOR 4 TAHUN 1996

REGARDING
TENTANG

ENCUMBRANCE RIGHT ON LAND AND
HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA

LAND-RELATED OBJECTS
YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

1. GENERAL

1. UMUM

1. Economic development, as part of national development, constitutes an effort to realize a just and prosperous social welfare to materialize social welfare in an equal manner (~~to realize a just and prosperous social welfare based on ...~~) based on Pancasila and the 1945 Constitution. In the framework of maintaining the continuity of the(~~the~~) development, which performers consist of the Government and the community as individuals and legal entities, a considerable amount of funds are needed. In line with the increasing development, the necessity for funds is also increasing, most of which obtained through credit activities.

Regarding the important position of the(~~the~~) credit funds in the development process, it has been a must that the receiver of loan and any other relevant parties be protected by a strong security right institution which can also provide legal certainty for all interested parties.

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

Unofficial Translation

juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Mengingat pentingnya 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 lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

2. In Article 51 of Law Number 5 of 1960 regarding Basic Regulation of Agrarian Principles which is known as Basic Agrarian Law, a strong institution of security right as provided over land title, namely Encumbrance Right (*Hak Tanggungan*), as a substitution of Hypothec and Credietverband institution. It has been more than 30 years since the enactment of Basic Agrarian Law, the above security institution has not functioned properly due to the absence of complete regulating provisions which conforms with the requirements stipulated in Article 51 of the said Law. During such Agrarian Law, the provisions on Hypothec under Book II of 190 shall still be applicable to the extent that such provisions have not been governed in or under Basic Agrarian Law.

2. *Dalam Pasal 51 Undang-Undang Dasar Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria, sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga Hypotheek dan Credietverband. Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya Undang-undang Pokok Agraria, lembaga hak tanggungan diatas belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-undang yang mengaturnya secara lengkap, sesuai yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 Undang-undang tersebut. Dalam kurun waktu itu, berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 Undang-undang Pokok Agraria, masih diberlakukan ketentuan Hypotheek sebagaimana dimaksud dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan Ketentuan Credietverband dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1938-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam atau berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria.*

The above laws and regulations are rooted from the Dutch colonialism era and based on land law which was valid prior to the existence of National Land Law, which basic provisions are stated in Basic Agrarian Law and which are intended to take into effect temporarily, pending the promulgation of Law referred to in the above Article 51.

Ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan diatas berasal dari zaman colonial Belanda dan didasarkan pada hukum tanah yang berlaku ebelum adanya Hukum Tanah Nasional, sebagaimana pokok-pokok ketentuannya tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan dimaksudkan untuk diberlakukan hanya sementara waktu, yaitu sambil menunggu terbentuknya Undang-undang yang dimaksud olehh Pasal 51 diatas.

Unofficial Translation

Hence, the above laws and regulations obviously do not conform with the principles of National Land Law and that it actually cannot intercept the progress of credit affairs and security rights as the impact of economic development. Further, it resulted in conflicting opinions and interpretations in the implementation of security right over land, such as the incorporation of executorial title, in effect cannot satisfactorily provide legal certainty in credit activities.

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

3. Based on those facts, it is necessary to establish the law on security right over land which has characteristics as follows:
 3. *Atas dasar kenyataan tersebut, perlu segera ditetapkan undang-undang mengenai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan cirri-ciri:*
 - a. providing privilege or priority right to its holder;
a. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
 - b. following the secured object by whomsoever it is held;
b. selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada;
 - c. conforming with specialty and publicity principles so as to bind a third party and to provide legal certainty to the interested parties;
c. memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
 - d. simple and firm in the enforcement for execution.
d. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.
4. By taking all the characteristics into account, then the provisions on security right is stipulated in this Law, which is named in Basic Agrarian Law as Encumbrance Right. After the promulgation of this Law, we will make a step forward in materializing the purpose and object of the Land Law to stipulate National Land Law, by creating unity and simplicity of law over land titles for all people.

Unofficial Translation

- Memperhatikan ciri-ciri diatas, maka dengan undang-undang ini ditetapkan ketentuan-ketentuan mengenai lembaga hak jaminan yang oleh Undang-Undang Pokok Agraria diberi nama Hak Tanggungan. Dengan diundangkannya undang-undang ini, maka kita akan maju selangkah dalam mewujudkan tujuan Undang-Undang Pokok Agraria membangun Hukum Tanah Nasional, dengan menciptakan kesatuan dan kesederhanaan hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.*

Encumbrance Right (*Hak Tanggungan*) is a security right (*hak jaminan*) over land for the fulfillment of certain debt, providing privilege to certain creditor over other creditors. Hence, in the event the debtor fails to keep his promise, the creditor as the holder of Encumbrance Right shall be entitled to sell in a public auction the land secured under the relevant laws and regulations, with the priority right over other creditors. Such priority right shall obviously consider the preference of the State's receivables under the prevailing laws and regulations.

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika 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 dari pada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

- Under Basic Agrarian Law, land titles which can be established as the Encumbrance Right object shall be the Right of Ownership (*hak milik*), Right to Cultivate (*Hak Guna Usaha*), and Right to Build (*Hak Guna Bangunan*) as titles over land subject to registration and by virtue of their nature shall be transferable. Hence, under Article 51 of Basis Agrarian Law, further stipulation shall be Encumbrance Rights over Rights of Ownership, Right to Cultivate, and Right to Build.
- Dalam Undang-undang Pokok Agraria yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Oleh karena itu dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria yang harus diatur dengan undang-undang adalah Hak Tanggungan atas Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.*

Right of Use in Basic Agrarian Law is not referred to as an Encumbrance Right object, because at that time it was not included amongst land titles which were subject to registration and consequently it cannot comply with publicity requirement to be imposed as a debt security. Following its progress, Right of Use is then subject also to registration, i.e. the Right of Use which is granted over a State's land. Some of the registered Right of Use are transferable in accordance with their natures and facts, which are given to the individuals and legal entities. Under the Law Number 16 of 1985 on flat, the Right of use may be established as a debt security imposed with fiducia.

Unofficial Translation

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

In this Law, the Right of Use is referred to as Encumbrance Right object (*Hak Tanggungan*). Consequently hereinafter, Encumbrance Right constitutes the only institution of security right over land, and therefore the unification of National Land Law has been completed, which constitutes one of the main objectives of the Basic Agrarian Law. Statement that Right of Use may be imposed as the Encumbrance Right object constitutes the adjustment of provisions in basic Agrarian Law to the Development of Right of Use itself and the need of society.

Apart from the realization of unification of National Land Law, one thing which is necessary is, that due to the determination of Right of Use as an object of Security Right Over Land, for its holders, most of which are small people, unable to own land with Right of Ownership or Right to Build, a possibility has been opened to obtain loans they need, using their own land as security.

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

In the mean time the Right of Use over State's Land, though it is subject to registration, due to its un-transferable nature, similar to Right of Use in the Name of Government, Right of Use in the Name of Religious and Social Institutions, and Right of Use in the name of *Foreign Government Agencies*, which periods of effectiveness are indefinite to the extent that the lands are used for certain purposes, are not the objects of Encumbrance Right.

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

Unofficial Translation

Similar to above is Right of Use over the Land under Right of Ownership, which does not comply with the above two requirements. But in view of the increasing society needs and development in future, possibility is opened in this law to be determined as an Encumbrance Right object, if the above requirements have been satisfied. It will be further regulated by Government Regulation.

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

Consequently land titles which by virtue of this Law have been determined as objects of Encumbrance Right are Right of Ownership, Right to Cultivate, Right to Build, Right of Use over the State's land which by nature are transferable. While Right of Use over the Land under Right of Ownership will be possible in future to be imposed as a debt security imposed with Encumbrance Right after the fulfillment of its requirements.

Dengan demikian maka hak-hak atas tanah yang dengan Undang-undang ini ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Sedang bagi Hak Pakai atas tanah Hak Milik dibuka kemungkinannya dikemudian hari dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, jika telah dipenuhi persyaratannya.

A land under Right of Ownership which has been donated, and lands which are used for religious and any other sacred purposes, though they are registered, due to its un-transferable nature and objective, cannot be imposed with Encumbrance Right.

Tanah Hak Milik yang sudah diwakafkan, dan tanah-tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, walaupun didaftar, karena menurut sifat dan tujuannya tidak dapat dipindahtangankan, tidka dapat dibebani Hak Tanggungan.

6. Encumbrance Right, which is regulated in this Law, is basically Encumbrance Right imposed upon a land title. But actually there are often found things in the form of buildings, plants, creations, which permanently constitute an integral unit with the land, which is imposed as security. As we have been aware the National Land Law is based on traditional law, which applies horizontal separation principal. Consequently, in connection with buildings, plants, and creations, the horizontal separation is also applied in the National land Law. In the framework of horizontal separation principal, things, which constitute an integral unit with land, are by law not part of that land. Therefore, all legal acts in respect of such right over land, do not automatically involve such things.

Unofficial Translation

- Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang ini pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya sering kali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya, yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Sebagaimana diketahui Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan horizontal. Sehubungan dengan itu, maka dalam kaitannya dengan bangunan, tanaman, dan hasil karya tersebut, Hukum Tanah Nasional menggunakan juga asas pemisahan horizontal. Dalam rangka asas pemisahan horizontal, benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.*

Nevertheless the application of principles of traditional law is not absolute, but always in due observance of and is adjusted to the progress of facts and the needs of society. Based on the actual nature of traditional law, in the framework of such horizontal separation principle, it is stated in this law that, the imposition of Encumbrance Right is possible to cover things mentioned above. It has been practically conducted and legalized by law, to the extent that such things constitute integral unit with the relevant land and its imposition as security, expressly stated by the parties in Encumbrance Right Deed. Buildings, plants, and creations imposed as security are not limited to those owned by the relevant holder of land title, but may also include those which are owned by any other parties. While a building which has underground rooms, which are not physically not part of the upper-ground building, is not included in the stipulation of provisions on Encumbrance Right according to this Law.

Namun demikian penerapan asas-asas hukum dapat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya. Atas dasar kenyataan sifat hukum adapt itu, dalam rangka asas pemisahan horizontal tersebut, dalam undang-undang ini dinyatakan, bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah, dimungkinkan pula meliputi benda-benda sebagai mana dimaksud diatas. Hal tersebut telah dilakukan dan dibenarkan oleh hukum dalam praktek, sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaanya dijadikan jaminan, dengan tegas dinyatakan oleh pihak-pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya. Bangunan, tanaman, dan hasil karya yang ikut dijadikan jaminan itu tidak terbatas pada yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, melainkan dapat juga meliputi yang dimiliki yang dimiliki pihak lain. Sedangkan bangunan yang menggunakan ruang bawah tanah, yang secara fisik tidak ada hubunganya dengan bangunan yang ada diatas permukaan bumi diatasnya, tidak termasuk dalam pengaturan ketentuan mengenai Hak Tanggungan menurut Undang-undang ini.

Therefore this Law is named: Law on Encumbrance Right over Land and Land-Related Object, and may be referred to as Law on Encumbrance Right.

Unofficial Translation

Oleh karena itu Undang-undang ini diberi judul: Undang-undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan dapat disebut Undang-undang Hak Tanggungan.

7. The Encumbrance Process of Encumbrance Right consist of two stages as follows:

7. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:

a. The stage of awarding of Encumbrance Right, when Encumbrance Right Deed has been made by Land Deed Official, hereinafter referred to as PPAT (Land Deed Official), preceded by secured credit agreements~~secured indebtedness agreement (secured credit agreement)~~;

a. tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;

b. The stage of registration by Land Office, constituting the date of occurrence of imposed Encumbrance Right.

b. tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

According to the prevailing laws and regulations, Land Deed Officials (PPAT) is a public official who is authorized to prepare deed of transfer of land title and any other deeds in the framework of encumbrance of land title, which form has been determined, as the evidence of performance of certain legal act in respect of land located in their respective working area. In accordance with the above position, all deeds prepared by a Land Deed Official constitute authentic deed.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang disebutkan diatas, maka akta-akta yang dibuat leh PPAT merupakan akta otentik.

The concept of legal act in the form of encumbrance of land title which preparation of deed constitutes the authority of a Land Deed Official, includes the preparation of deed of encumbrance of Right to Build over Right of Ownership over land as contemplated in Article 37 of the Basic Agrarian Law and the preparation of deed of encumbrance of Encumbrance Right provided in this Law.

Pengertian perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah yang pembuatan aktanya merupakan kewenangan PPAT, meliputi pembuatan akta pembebanan Hak Guna

Unofficial Translation

Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Undang-undang Pokok Agraria dan pembuatan akta dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang ini.

In granting Encumbrance Right, the grantor must be present before the Land Deed Official. For, if due to any reason he is unable to be present personally, he must appoint another party as his proxy, with power of attorney to establish Encumbrance Right, in the form of an authentic deed. Besides Notary, the preparation of such power of attorney is also the duty of the Land Deed Officials whose power of attorney is also the duty of the Land Deed Officials whose scope of work covers the district area, in order to simplify the rendering of services for the concerned parties.

Dalam memberikan Hak Tanggungan, Pemberi Hak Tanggungan wajib hadir dihadapan 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 pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

Upon the preparation of such power of attorney to establish Encumbrance Right and Encumbrance Right Deed, the relevant Notary or Land Deed Official shall answer that the grantor of Encumbrance Right is authorized to conduct legal act against the Encumbrance Right object, although the certainty of the ownership of such authority will only be required upon the date of registration of such Encumbrance Right.

Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan 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.

kepada kreditor, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan itu bari lahir pada saat dibukakanya dalam buku-tanah di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditor. Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukanya yang diutamakan terhadap kreditor-kreditor yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubunganya dengan kreditor-kreditor lain yang juga pemegang Hak Tanggungan, dengan tanahyang sama sebagai jaminannya. Untuk memperoleh kepastiannya mengenai saat pendaftaranya, dalam Undang-undang ini ditentukan, bahwa tanggal buku-tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran tersebut secara lengkap oleh Kantor Pertanahan, dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Unofficial Translation

The relevant Encumbrance Right has not existed upon the stage of granting such Encumbrance Right by the grantor to Creditor. The Encumbrance Right begins to exist upon registration into the land book at the Land Office. Hence, the certainty of the registration date of such Encumbrance Right is very important for creditor. Such date does not only determine his position over all other creditors, but also his level above all other creditors who are also the holders of Encumbrance Right, with the same land as the security. To obtain certainty of registration date, the Law stipulates that the date of relevant land book of Encumbrance Right is the seventh date after the receipt of the letters required completely by the Land Office, and in the event that such day falls on a holiday, the relevant land book shall bear the date of the next business day.

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh Pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku-tanah di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditor. Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditor-kreditor yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditor-kreditor lain yang juga pemegang Hak Tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya. Untuk memperoleh kepastiannya mengenai saat pendaftarannya, dalam Undang-undang ini ditentukan, bahwa tanggal buku-tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran tersebut secara lengkap oleh Kantor Pertanahan, dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

In order to obtain the certainty of privilege for the creditor as the holder of such Encumbrance Right, it is also stipulated that Encumbrance Right with all documents necessary for registration, shall be submitted by the Land Deed Official to the Land Office no later than seven (7) days after the execution. The time to execute power of attorney to impose Encumbrance Right is also limited to one (1) month for land titles which have been registered and three (3) months for land titles which have not been registered.

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

8. Due to its nature as an accessory to certain receivable based on a loan agreement or any other agreement, the constitution and the existence of Encumbrance Right depend on the existence of the secured receivable.

Unofficial Translation

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

In the event such receivable is transferred to another creditor, the Encumbrance Right by law shall be also transferred to such creditor. The record of such transfer of Encumbrance Right does not require any deed from a Land Deed Official, but is sufficiently based on a deed of transfer of such secured receivable. Such record shall be carried out into the land book and title certificate which become security.

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

Encumbrance Right will also be void by law, if due to the payment in full or due to any other reason. Receivable which is secured by it becomes void. In this case the record of the void of relevant Encumbrance Right shall only be based on a written statement from creditor, that the receivable which is secured by him has been void.

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

The void of such right shall be recorded in the relevant land Book of Encumbrance Right, while its certificate shall be declared null and void. Similar recording known as “deletion” (“roya”), shall also be carried out in the land book and land title certificate which was previously imposed as security. The land title certificate which states such notes shall be returned to the original holder.

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

Without prejudice to legal certainty of interested parties, the administration simplicity for the registration of Encumbrance Right, in addition to the transfer and void of secured receivables, the void of such right can occur due to other reasons, such as the release by the relevant creditor, writing off of encumbrance right object by virtue of ranking

Unofficial Translation

determination by the head of the District Court, and the void of land title which is imposed as security.

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

With regard to the all above, this law provides the recording procedures of transfer and void of Encumbrance Right, including its void and deletion.

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

9. One strong characteristic of Encumbrance Right is that in the event of debtors default the execution is easy and steady. Though the execution procedure is generally stipulated in the prevailing civil code procedure, it is considered necessary to include specifically the execution procedure of Encumbrance Right, which determines the institution of *parate executie* under Article 224 of the Renewed Indonesian Reglement (*Het Herziene Indonesische Reglemen*) and Article 258 of reglement of procedure for out side Java and Madura.
9. *Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-undang ini yaitu, yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglement dan Pasal 258 Reglement Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura).*

Due to the above, Encumbrance Right certificate which constitutes as evidence for the existence of Encumbrance Right must state a heading in the form of words “FOR THE SAKE OF JUSTICE IN THE NAME OF GOD ALMIGHTY”, to provide executorial power equal to a court decision with a fixed legal force. In addition, Encumbrance Right certificate has been declared as the substitution of *grosse deed of hypothec*, which has been a requirement in the execution of hypothec over land by virtue of the above reglement.

Sehubungan dengan itu pada sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu sertipikat hak tanggungan tersebut dinyatakan sebagai

Unofficial Translation

pengganti grosse acte Hypotheek, yang untuk eksekusi hypotheek atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua reglement diatas.

To provide a uniformed understanding and certainty over application of the above provisions it has been furthermore confirmed in this law, to the extent that there is no laws and regulations in respect of this matter, the provision of hypothec execution stipulated in both reglements will still apply for the execution of Encumbrance Right.

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

10. To facilitate and simplify the enforcement of these laws for the interest of the relevant parties, the Head of District Court has certain authority, i.e.: issuing decree providing authority to a creditor to manage the Encumbrance Right object, issuing decree on matters relating to the release of the Encumbrance Right object and the disposal of Encumbrance Right.
10. *Untuk memudahkan dan menyederhanakan pelaksanaan ketentuan undang-undang ini bagi kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan, kepada ketua Pengadilan Negeri diberikan kewenangan tertentu, yaitu: penetapan memberikan kuasa kepada kreditor untuk mengelola obyek Hak Tanggungan, penetapan hal-hal yang berkaitan dengan permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan, dan pencoretan Hak Tanggungan.*
11. to achieve legal certainty and protect the relevant parties, the law provides administrative sanctions for the executors against any breach and default in the performance of their respective duties. In addition to the above mentioned administrative sanction, if the requirements are satisfied, the relevant party can still be adjudicated in the civil and / or criminal court.
11. *Untuk menjamin kepastian hukum serta memberikan perlindungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dalam undang-undang ini diatur sanksi administratif yang dikenakan kepada para pelaksana yang bersangkutan, terhadap pelanggaran atau kelalaian dalam memenuhi berbagai ketentuan pelaksanaan tugasnya masing-masing. Selain dikenakan sanksi administratif tersebut diatas, apabila memenuhi syarat yang diperlukan, yang bersangkutan masih dapat di gugat secara perdata dan/atau dituntut pidana.*
12. This law is the implementation of the Land Law having been adjusted to the current situation, and governs various new matters on the institution of Encumbrance Right which covers the following:
12. *Undang-undang ini merupakan pelaksanaan undang-undang Pokok Agraria yang disesuaikan dengan perkembangan keadaan dan mengatur berbagai hal baru berkenaan*

Unofficial Translation

dengan lembaga Hak tanggungan sebagaimana telah diuraikan diatas, yang cakupannya meliputi:

a. the Encumbrance Right object;

a. obyek Hak Tanggungan

b. the grantor and the holder of Encumbrance Right;

b. pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;

c. the procedure of granting, registration, transfer and void of Encumbrance Right;

c. tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan, dn hapusnya Hak Tanggungan;

d. the Execution of Encumbrance Right;

d. eksekusi Hak Tanggungan;

e. the removal of Encumbrance Right;

e. pencoretan hak tanggungan

f. administrative sanction;

f. sanksi administratif.

and is supplemented also with General Elucidation and Articles Elucidation.

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

Further implementing regulations of this Law can be obtained in various existing laws and regulations, while the remaining part shall have to be contained in the Government Regulation and other laws and regulations.

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

II. BY ARTICLES

II. PASAL DEMI PASAL

Article 1

Unofficial Translation

Pasal 1

Sufficiently clear.
Cukup jelas

Article 2
Pasal 2

Paragraph (1)
Ayat (1)

The terms indivisible nature of Encumbrance Right shall mean that the Encumbrance Right imposes the Encumbrance Right object and all its parts as a whole. The payment of a part of secured debt does not mean the release of a part of the Encumbrance Right object from the imposition of Encumbrance Right, but such Encumbrance Right is still being imposed on the whole Encumbrance right object the remaining unpaid debt.

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

Paragraph (2)
Ayat (2)

This stipulation is an exception to the principles under paragraph (1) to cope with the increasing development in loan activities, *inter alia* to accommodate the need for financing the real estate business which was previously financed by loans for the construction of entire housing complex which will then be sold to consumers on a unit basis, and while the end users getting a loan facility provide the unit of house as security.

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

Under this paragraph, in the event the Encumbrance Right is established on several land titles comprising several parts and each of which constitutes an independent unit and can be appraised separately, this indivisible principle may be waived, provided that such has been firmly agreed upon in the Encumbrance Right Deed.

Unofficial Translation

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

Article 3 Pasal 3

Paragraph (1) *Ayat (1)*

A debt secured by Encumbrance Right may be in the form of an Existing debt as well as a debt not yet in existence but has been agreed upon, such as a debt arising from the payment by creditor in favor of debtor in the implementation of bank guarantee. The amount can be firmly stipulated in the agreement and can also afterward be determined based on the calculation formula under the agreement which constitutes debt relationship, *inter alia* interest rate of the principal loan and other expenses incurred which figure of amount can only be firmly stipulated later.

Utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang sudah maupun yang belum ada tetapi sudah diperjanjikan, misalnya hutang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh kreditur untuk kepentingan debitor dalam rangka rangka pelaksanaan bank garansi. Jumlahnya pun dapat ditentukan secara tetap didalam perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan, misalnya utang bunga atas pinjaman pokok dan ongkos-ongkos lain yang jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian.

Agreement resulting in debt relationship may be in the form of a loan agreement or another agreement, such as management agreement over property belonged to an underage person or a person under custody, which is followed by the imposition of Encumbrance Right by the manager.

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

Paragraph (2) *Ayat (2)*

It is frequently occurred that a debtor incurs debt to more than one creditor, each is based on separate debt agreement, for example the creditor are a bank and an affiliate of the bank. The creditor's receivable is secured by one Encumbrance Right in favor of all creditors stated in an Encumbrance Right Deed. The Encumbrance Right is established on the same plot of land. The relationship among creditors shall be agreed upon by themselves, while the creditors, in

Unofficial Translation

managing the relationship among creditors, the debtor and the grantor of Encumbrance Right in the event the grantor is not the debtor, shall appoint one of the creditors who will act on behalf of themselves. The appointed creditor shall then appear before PPAT (land deed official) to establish Encumbrance Right, receive and possess the Encumbrance Right certificate.

Sering terjadi debitur berutang kepada lebih dari satu kreditur, masing-masing didasarkan pada perjanjian utang-piutang yang berlainan, misalnya kreditur adalah suatu bank dan suatu badan afiliasi bank yang bersangkutan. Piutang pada kreditur tersebut dijamin dengan satu hak Tanggungan kepada semua kreditur dengan satu akta pemberian Hak Tanggungan. Hak Tanggungan tersebut dibebankan atas tanah yang sama. Bagaimana hubungan kreditur yang satu dengan yang lainnya diatur oleh mereka sendiri, sedangkan dalam hubungannya dengan debitur dan pemberi Hak Tanggungan kalau bukan debitur sendiri yang memberinya, mereka menunjuk salah satu kreditur yang akan bertindak atas nama mereka. Misalnya mengenai siapa yang akan menghadapi PPAT dalam pemberian hak tanggungan yang diperjanjikan dan siapa yang akan menerima dan menyimpan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Article 4 Pasal 4

Paragraph (1) Ayat (1)

Right of Ownership, Right to Cultivate, Right to Build shall mean the rights over land governed under Law Number 5 of 1960 on the Basic Regulation On Agrarian Principles.

Yang dimaksud dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

The Right to Build shall include the Right to Build on the State's land, on the land with Right to Manage, as well as on the land under Right of Ownership.

Hak Guna bangunan meliputi Hak Guna bangunan diatas tanah Negara, diatas tanah hak pengelolaan, maupun diatas tanah hak milik

As already set forth in point 5 of General Elucidation, two absolute elements of land titles which can be imposed as the Encumbrance Right objects are:

Sebagaimana telah dikemukakan dalam perantaraan umum angka 5, dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek hak tanggungan adalah:

- a. Such right under the prevailing provision is subject to registration in the general registry **which is** Land Office. This element is related to the preferred right of creditor as the

Unofficial Translation

holder of Encumbrance Right shall be recorded in the land book and the certificate of land title, so as to be open for everybody (principle of publicity), and

- a. hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini kantor pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferent) yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas), dan;*
- b. The right shall by nature be transferable, so that upon urgent need it can be transferred immediately for the fulfillment of debt payment.
- b. hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasanya.*

In connection with the above two requirements, Right of Ownership which has been donated (*wakaf*) for religious purpose cannot be imposed with Encumbrance Right, because of the nature of religious donation, the Right of Ownership has been permanently allotted as a religious proprietorship. In line with that, a land title which is used for religious purpose and any other sacred services shall not be imposed with Encumbrance Right.

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

Paragraph (2)
Ayat (2)

The Right of Use over a State's Land which is transferable includes the Right of Use granted to an individual or a legal entity for certain period. Despite the stipulation under Article 43 of the Law Number 5 of 1960 on the Basic Agrarian Law that prior consent from the authority is required for a transfer of Right of Use over a State's Land, such Right of Use shall by nature contain the right to transfer to other party. The consent required from the authority serves merely as a prerequisite to ensure that the grantee is entitled to be the holder of Right of Use.

Hak Pakai atas Tanah Negara yang dapat dipindahtangankan meliputi Hak Pakai yang diberikan kepada orang-perorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan didalam keputusan pemberiannya. Walaupun didalam Pasal 43 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditentukan bahwa untuk memindahtangankan Hak Pakai atas tanah Negara diperlukan izin dari pejabat yang berwenang, namun menurut sifatnya Hak Pakai itu memuat hak untuk

Unofficial Translation

memindahtangankan kepada pihak lain. Izin yang diperlukan dari pejabat yang berwenang hanyalah berkaitan dengan persyaratan apakah penerima hak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang Hak Pakai.

With regard to the obligation to register the Right of Use over a State's land, see point 5 of General Elucidation.

Mengenai kewaiban pendaftaran Hak Pakai atas tanah Negara, lihat penjelasan umum angka 5.

Paragraph (3)

Ayat (3)

A Right of Use over land with Right of Ownership can only be imposed with Encumbrance Right Over Land when it is already stipulated in Government Regulation. This ruling is made possible in view of the development of the Right of Use over land with Right of Ownership which has to accommodate the needs of society. Though it is not necessary at present to require the registration of Right of Use over land with Right of Ownership, so that such right cannot be imposed with Encumbrance Right, however, to anticipate future progress, the possibility to establish Encumbrance Right on the Right of Use over a plot of land with Right of Ownership is not absolutely closed.

See point 5 of General Elucidation.

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

Paragraph (4)

Ayat (4)

As already explained in point 6 of General Elucidation, Encumbrance Right may also includes buildings, plants, creations such as temples, sculptures, gateways, relief forming integral parts of the land concerned. The buildings which may be imposed with Encumbrance Right together with the land concerned encompasses upper or under ground buildings (basement) related to the land title.

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

Unofficial Translation

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

Paragraph (5)

Ayat (5)

As the consequence of the provision referred to in paragraph (4), the imposition of Encumbrance Right on buildings, plants and creations forming integral parts of the land which owner is not the holder of land title shall carried out simultaneously with the imposition of Encumbrance Right over the land, and such shall be contained in Encumbrance Right Deed, signed jointly by its owner and the holder of such land title or their proxy, both acting as the grantor of Encumbrance Right.

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

Authentic deed referred to in this paragraph means Power of Attorney to Establish Encumbrance Right on the land and objects forming integral parts with the land to be imposed with Encumbrance Right.

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

Article 5

Pasal 5

Paragraph (1)

Ayat (1)

An Encumbrance Right object may be imposed with more than one Encumbrance Right so that there will be holders of Encumbrance Right of the first rank, of the second rank, etc.

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

Paragraph (2)

Ayat (2)

Unofficial Translation

By the date of registration means the date of land book of Encumbrance Right referred to in Article 13 Paragraph (4)

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

Paragraph (3)

Ayat (3)

In the event that there are more than one Encumbrance Rights made on the same date for a single Encumbrance Right object, the ranking of such Encumbrance Right shall be determined in accordance with the serial number of the deed. This is possible since the preparation of more than one Encumbrance Right Deed can only be carried out by the same Land Deed Official.

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

Article 6

Pasal 6

A right to sell an Encumbrance Right object on his own authority is one manifestation of preferred right of the holder of Encumbrance Right or the holder of Encumbrance Right of the first rank if there are more than one holder of Encumbrance Right. Such right is based on the covenant given by the grantor of Encumbrance Right that in the event the debtor fails to fulfill his promise, the holder of Encumbrance Right is entitled to sell the Encumbrance Right object in public auction without any other approval from the grantor of Encumbrance Right, and the receivables will be collected from the sales proceeds prior to distribution for other creditors. The remaining sales proceeds will still belong to the grantor of Encumbrance Right.

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau Pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debtor cidera janji, pemegang Hak tanggungan berhak menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan, dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Article 7

Pasal 7

Unofficial Translation

This nature is an assurance in favor of the holder of Encumbrance Right. Although the Encumbrance Right object has been transferred and belong to another party, the creditor can still exercise his right to perform execution upon debtor's default.

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

Article 8 *Pasal 8*

Paragraph (1)
Ayat (1)

Sufficiently clear.
Cukup jelas

Paragraph (2)
Ayat (2)

Due to the fact that Encumbrance right is established upon its registration, the authority to conduct legal act against the Encumbrance Right object shall be vested by the grantor of such Encumbrance Right upon the preparation of the land book for Encumbrance Right. To serve the purpose, the validity of such authority shall be proven upon the registration date of Encumbrance Right. See point 7 of General Elucidation.

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

Article 9 *Pasal 9*

Sufficiently clear.
Cukup jelas

Article 10 *Pasal 10*

Paragraph (1)
Ayat (1)

Unofficial Translation

In accordance with accessory nature of Encumbrance Right, the imposition shall follow the principal agreement, i.e. the secured agreement which results in the indebtedness relationship. The agreement establishing indebtedness relationship may be prepared with deed made privately or shall be prepared in the form of an authentic deed, in accordance with legal provision regulating the material of such agreement. If the indebtedness relationship arises from a loan agreement or credit agreement, such agreement may be made inside or outside of the country or the relevant parties concerned may be foreign individuals or foreign legal entities to the extent that the loans concerned is used for the development in the jurisdiction of Indonesia.

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

Paragraph (2)

Ayat (2)

Sufficiently clear.

Cukup jelas

Paragraph (3)

Ayat (3)

The old title means ownership right over land under customary law which administration and conversion process has not been completed. The requirements for conversion are stipulated under the prevailing laws and regulations.

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

Considering lands with old title are still prevalent at present, the imposition of Encumbrance Right on land with old title is possible provided that the imposition is carried out simultaneously with the application to register such land. This possibility is intended to give opportunity to the holder of land title which has not obtained its certificate to obtain loan facility. In addition, the possibility is also to encourage the process of certification over land in general.

Unofficial Translation

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

By virtue of this provision, the imposition of land which ownership is evidenced by *girik*, *petuk*, and other typical documents may be used as security as governed under Law Number 7 1992 on Banking. This provision set forth the procedure of conversation into Encumbrance Right.

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

Article 11 **Pasal 11**

Paragraph (1) **Ayat (1)**

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

This provision set forth the content required for the validity of the imposition of Encumbrance Right. Incomplete incorporation into Encumbrance Right Deed of all matters mentioned in this paragraph may render the deed null and void. This provision is required to fulfill the specialty principle of Encumbrance Right, be its subject, object, as well as secured debt.

Letter a **Huruf a**

In the event Encumbrance Right is imposed upon land-related objects owned by a person or legal entity other than the holder of the land title, both the holder of land title and jointly with the owner of the land-related objects shall act as the grantor of Encumbrance Right.

Unofficial Translation

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, pemberi Hak Tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut.

Letter b

Huruf b

By assuming PPAT Office as the Indonesian domicile of a foreign party in case the choice of domicile is not stated in deed, the requirement to state its elected domicile shall be deemed fulfilled.

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

Letter c

Huruf c

This reference of a debt or secured debts referred to in this letter shall include the name and identity of the relevant debtor.

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

Letter d

Huruf d

Sufficiently clear

Cukup jelas

Letter e

Huruf e

Clear description on the Encumbrance Right object referred to in this letter shall include the specification of the relevant land title certificate or, for an unregistered land, at least the description of ownership, location, boundaries, and the area of such land.

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

Paragraph (2)

Ayat (2)

Unofficial Translation

Covenants included in this paragraph are of optional nature and do not affect the validity of deed. The parties are free to determine whether to mention or not to mention these covenants in Encumbrance Right Deed.

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

By containing those covenants in Encumbrance Right Deed which is then registered with the Land Office, those covenants shall bind the third parties.

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.

Letter a and b
Huruf a dan b

The grantor of Encumbrance Right is still allowed to exercise its authority which is limited as referred to in these letters to the extent that a written consent has been obtained from the holder of Encumbrance Right.

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

Letter c
Huruf c

A covenant which authorizes the holder of Encumbrance Right to manage the Encumbrance Right object may inflict financial loss to the grantor of Encumbrance Right. Hence, such covenant shall be supported with a prerequisite that the decision of the Head of District Court is required for the execution. Prior to the issuance of such decision, the head of District Court shall summon and conduct hearing from the relevant parties, consisting of the holder of Encumbrance Right and the grantor of Encumbrance Right and the debtor if the grantor of Encumbrance Right is not the debtor.

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan dapat merugikan pemberian 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 debtor apabila pemberi Hak Tanggungan bukan debtor.

Letter d

Unofficial Translation

Huruf d

This covenant includes the delegation of authority to the holder of Encumbrance Right at the expense of the grantor of Encumbrance Right object to avoid the annulment of Encumbrance Right due to the land title being null and void, and to conduct any other works necessary to prevent value deterioration of the Encumbrance Right object resulting in the lower selling price, so that it may not be sufficient to cover the secured debt in full.

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.

Letter e

Huruf e

The inclusion of this covenant in this Encumbrance Right Deed is to obtain the authority as contemplated in Article 6.

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

Letter f

Huruf f

This covenant is intended to protect the interest of the second holder of Encumbrance Right and its successor. By virtue of this covenant, without any approval for the writing off given by the second holder of Encumbrance Right and its successors, the second Encumbrance Right object though the object has been executed to pay the debt of the first holder of Encumbrance Right.

Janji ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya. Dengan adanya janji ini, tanpa tujuan 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.

Letter g

Huruf g

This letter is the voluntary release of its rights.

Yang dimaksud pada huruf ini adalah melepaskan aknya secara sukarela.

Letter h

Unofficial Translation

Huruf h

This letter is the voluntary release or revocation of its right for public purposes pursuant to laws and regulations.

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

Letter i *Huruf i*

Sufficiently clear
Cukup jelas

Letter j *Huruf j*

This covenant is necessary to obtain maximum selling price of the Encumbrance Right object.

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

Letter k *Huruf k*

Without the inclusion of this covenant, the land title certificate which is imposed with the Encumbrance Rights shall be given to the grantor of Encumbrance Right.

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

Article 12 *Pasal 12*

This provision protects the interests of the debtor and the grantor of other Encumbrance Rights, especially when the value of the Encumbrance Right object exceeds the amount of secured debt. The holder of Encumbrance Right may become the purchaser of the Encumbrance Right object provided that the procedure under article 20 is complied with.

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

Unofficial Translation

dilarang bagi pemegang Hak Tanggungan untuk menjadi pembeli obyek Hak Tanggungan asalkan melalui procedure yang diatur dalam pasal 20.

Article 13
Pasal 13

Paragraph (1)
Ayat (1)

One of the principles of Encumbrance Right is publicity. The registration of Encumbrance Right constitutes absolute prerequisite for the creation of Encumbrance Right and binding authority against a third party.

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

Paragraph (2)
Ayat (2)

The delivery by PPAT means that the deed and any other necessary documents are sent the Land Office through its officials or by registered mail. PPAT shall use the best and safest way with due observance to the local condition and existing facility, and shall from time to time be target oriented to register such Encumbrance Right as soon as possible.

Dengan pengiriman oleh PPAT berarti akta dan warkah lain yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat. PPAT wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi daerah dan fasilitas yang ada, serta selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarnya Hak Tanggungan itu secepat mungkin.

Other documents contemplated in this paragraph include evidences related to the Encumbrance Right object and the identities of the relevant parties, including land title certificate and/or documents relating to the Encumbrance Right object.

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

PPAT shall comply with this provision by virtue of his occupation. Failure to comply with this provision will subject the PPAT to sanctions under the laws on PPAT occupation.

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

Unofficial Translation

Paragraph (3)

Ayat (3)

Sufficiently clear.

Cukup jelas

Paragraph (4)

Ayat (4)

To avoid the preparation of land book for Encumbrance Right of being protected which may inflict financial loss to the relevant parties and diminish legal uncertainty, this paragraph determines a specific date as the date of the land book, which is the seventh day commencing from the day of complete submission of all the required documents for registration.

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

Paragraph (5)

Ayat (5)

The completion of the land book for Encumbrance Right fulfills the publicity principle and the Encumbrance Right is binding to third parties.

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

Article 14

Pasal 14

Paragraph (1)

Ayat (1)

Sufficiently clear

Cukup jelas

Paragraph (2) and (3)

Ayat (2) dan (3)

The headings, written in the Encumbrance Right certificate and in this paragraph, confirms the status of executorial power in the Encumbrance Right certificate, so that upon debtor's default, the certificate will be ready for execution comparable to a court decision with

Unofficial Translation

permanent legal force, applying the procedures of *parate executie* under the Procedural Law of Civil Code.

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

See general explanation of point 9 and the explanation of Article 26

Lihat penjelasan umum poin 9 dan penjelasan Pasal 26.

Paragraph (4)

Ayat

Sufficiently clear

Cukup jelas

Paragraph (5)

Ayat (5)

Sufficiently clear

Cukup jelas

Article 15

Pasal 15

Paragraph (1)

Ayat (1)

As mentioned in General Elucidation point 7, principally the Encumbrance Right shall be created by the grantor itself. In urgent situation, where the grantor of Encumbrance right cannot appear before the PPAT, a power of attorney to establish Encumbrance Right may be used. In line with the above, such power of attorney shall be given directly by the grantor of Encumbrance Right and shall fulfill the prerequisite over its content as provided in this paragraph. Failure to fulfill the requirement may render the power of attorney null and void, and thus the power of attorney is no longer valid to be used for the preparation of Encumbrance Right Deed. The PPAT shall reject the application to establish Encumbrance Right Deed, if power of attorney to establish Encumbrance Right is not prepared by the grantor of Encumbrance Right itself or if such requirement is not fulfilled.

Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum angka 7 pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan.

Unofficial Translation

Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam pemberian hak tanggungan tidak dapat harir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan dalam 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 Membebaskan Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan termasuk diatas.

Letter a

Huruf a

The wording “it shall not contain a power to perform any other legal action” in this provision shall mean for instance “not to contain the power to sell, to lease out the Encumbrance Right object, or to extend the land title”.

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

Letter b

Huruf b

The wording “substitution by virtue of this law” means a substitution of proxy by way of a transfer. A substitution in this sense does not include a situation whereby the proxy gives its power of attorney to another party to act as his representative, for instance, Director of a Bank, pursuant to power of attorney received by him, delegates certain authority to the head of branch office or any other party.

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

Letter c

Huruf c

The clarity over the elements of Encumbrance Right is needed to protect the grantor of Encumbrance Right. The debt amount in this letter is the agreed debt amount as contemplated in paragraph (1) of Article 3

Unofficial Translation

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

Paragraph (2)
Ayat (2)

Sufficiently clear.
Cukup jelas

Paragraph (3)
Ayat (3)

Sufficiently clear
Cukup jelas

Paragraph (4)
Ayat (4)

Unregistered land is land as contemplated in paragraph (3) of article 10. time limit for using power of attorney to establish Encumbrance Right over unregistered land title is longer than registered land contemplated in paragraph (3), considering the preparation of Encumbrance Right Deed over unregistered land title shall be carried out simultaneously with the application to title shall be carried out simultaneously with the application to register the relevant land title as stipulated in Article 10 paragraph (3), which requirements shall be firstly contemplated.

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

This registration process of unregistered land title includes the requirement to submit documents which are time consuming to obtain, such as the history of land, statement from the Land Office that a certificate of land has not been issued, and, if the inheritance and deed of inheritance distribution.

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

Unofficial Translation

The provision of this Article shall also apply for the land with certificate which is not under the name of the grantor of Encumbrance Right as the new holder of the land title, i.e. land which conveyance, division and annexation has not been registered.

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

Paragraph (5)

Ayat (5)

In the framework of national development with due regard to the interest of low economic class, for the certain loans facility stipulated by Government i.e. program loans, small loans, housing loans, and other typical loans, the time limit for the effectiveness of power of attorney to establish Encumbrance Right referred to in paragraph (3) and (4) is not applicable. The time limit for power of attorney to establish Encumbrance Right upon certain loans is governed by the relevant Minister for loan affair after coordination and consultation with the Minister of Finance, the Governor of bank Indonesia and any other relevant officials.

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

Praagraph 6

Ayat 5

The time limit of power of attorney to establish Encumbrance Right is stipulated to avoid protracted implementation of the power of attorney. This provision does not exclude the possibility of new issuance of similar power of attorney.

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

Article 16

Pasal 16

Unofficial Translation

Paragraph (1)

Ayat (1)

Cessie is a legal act of transferring receivables by a creditor as the holder of Encumbrance right to another party.

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

Subrogation is a replacement of a credit by a third party who pay a debtor's debt.

Subrogasi adalah penggantian kreditor oleh pihak ketiga yang melunasi utang debtor.

The words "any other reasons" means anything other than those specified in this paragraph, i.e. in the event of a company take over or merger resulting in the transfer of receivable from the existing company to a new company.

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

As the transfer of Encumbrance Right under this stipulation occurs by virtue of laws, such legal act shall not necessary be evidenced by deed made by PPAT.

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

See general explanation point 8

Lihat penjelasan umum angka 8

Paragraph (2)

Ayat (2)

Sufficiently clear

Cukup jelas

Paragraph (3)

Ayat (3)

Sufficiently clear

Cukup jelas

Unofficial Translation

Paragraph (4)
Ayat (14)

Sufficiently clear
Cukup jelas

Paragraph (5)
Ayat (5)

Sufficiently clear
Cukup jelas

Article 17
Pasal 17

Sufficiently clear
Cukup jelas

Article 18
Pasal 18

Paragraph (1)
Ayat (1)

Given the accessory (*accessoir*) nature of Encumbrance Right, the existence of Encumbrance Right depends on the existence of secured receivables. If such receivable is void because of payment in full or any other reasons, the relevant Encumbrance Right shall by itself be void.

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

In addition, the holder of Encumbrance Right may release his Encumbrance Right and little may be void, thereby rendering the disposition of Encumbrance Right.

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

Land title may be void due to *inter alia* matters referred to in Article 27, 34 and 40 Law Number 5 of 1960 on Basic Agrarian Law and other laws and regulations. In the event the Right to Cultivate, Right to Build, or Right of Use imposed as Encumbrance Right object

Unofficial Translation

shall be expired and further extended by virtue of proper application prior to the termination of such period, such Encumbrance Right shall remain attached to the land title.

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

Paragraph (2)

Ayat (2)

Sufficiently clear

Cukup jelas

Paragraph (3)

Ayat (3)

Sufficiently clear

Cukup jelas

Paragraph (4)

Ayat (4)

Sufficiently clear

Cukup jelas

Article 19

Pasal 19

Paragraph (1)

Ayat (1)

This provision is stipulated to protect the interest of buyers of Encumbrance right, to release the purchased goods from Encumbrance Right, in the even the purchase price is not sufficient to fulfill the secured debt.

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

Unofficial Translation

Paragraph (2)

Ayat (2)

Sufficiently clear

Cukup jelas

Paragraph (3)

Ayat (3)

Holders of Encumbrance Right who have not come up to an agreement shall use their best endeavors to reach agreement over the release of Encumbrance Right object before the case is filed by the purchaser to the Head of District Court. When needed, the parties may appoint a mediator elected by them.

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

In considering the distribution of sales proceed of the Encumbrance Right object and the ranking of holders of Encumbrance Right referred to in this paragraph, the Head of District Court shall take the provision referred to in Article 5 and 6 into account.

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

Paragraph (4)

Ayat (4)

Sufficiently clear

Cukup jelas

Article 20

Pasal 20

Paragraph (1)

Ayat (1)

The provision of this Article is a manifestation of facility provided by this Law for creditors as the holder of Encumbrance Right in the even of execution.

Unofficial Translation

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

In principal, every execution shall be conducted by way of a public auction, in which the highest price of the Encumbrance Right object may be obtained. Creditor may take the sale proceeds of the Encumbrance Right object as the payment of his secured receivable. In the event the sale proceeds exceeds the debt amount which is equal to the maximum secured amount, the remaining proceeds shall be vested to the grantor of Encumbrance Right.

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

Paragraph (2)

Ayat (2)

In the event the sale in a public auction is estimated to reach a price which is not maximum, by deviating from the principle of paragraph (1), an execution by way of private sale is made possible, provided that the grantor as well as the holder of Encumbrance Right have agreement over such manner, and the requirement referred to in paragraph (3) is fully satisfied. This way is to expedite the sale process of the Encumbrance Right object with the highest price.

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

Paragraph (3)

Ayat (3)

The prerequisite of this paragraph is intended to protect the relevant parties, such as the second or third holder of Encumbrance Right, and other creditor of the grantor of Encumbrance Right.

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

Unofficial Translation

The announcement can be published by newspaper or nay other mass media, such as radio, television, or both. The coverage of the newspaper and mass media shall include the location of Encumbrance Right object.

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

The date of written notice means the date of delivery by registered mail, the date of receipt by courier, or the date of transmission by facsimile. In the event there is a discrepancy between the notice date and the announcement date referred to in this paragraph, the period of one month shall be counted from the latest date.

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

Paragraph (4)

Ayat (4)

Sufficiently clear

Cukup jelas

Paragraph (5)

Ayat (5)

To prevent the auction process cover the Encumbrance Right object, the payment in full may be conducted prior to the announcement of public sale.

Untuk menghindari pelelangan objek Hak Tanggungan, pelunasan utang dapat dilakukan sebelum saat pengumuman lelang umum.

Article 21

Pasal 21

This provision reconfirms the preferred right of the holder of Encumbrance Right that the Encumbrance Right object be executed from the bankruptcy process of the grantor of Encumbrance Right.

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

Unofficial Translation

Article 22
Pasal 22

Paragraph (1)
Ayat (1)

Encumbrance Right shall be void because of certain events stipulated under Article 18. the removal from the registry of cancellation of Encumbrance Right serves as administrative purpose and has no legal implication to the already removed Encumbrance Right.

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

Paragraph (2)
Ayat 2

Sufficiently clear
Cukup jelas

Paragraph (3)
Ayat (3)

Sufficiently clear
Cukup jelas

Paragraph (4)

Sufficiently clear
Cukup jelas

Paragraph (5)

Sufficiently clear
Cukup jelas

Paragraph (6)
Ayat

Sufficiently clear
Cukup jelas

Paragraph (7)
Ayat (7)

Sufficiently clear

Unofficial Translation

Cukup jelas

Paragraph (8)
Ayat (8)

Sufficiently clear
Cukup jelas

Paragraph (9)
Ayat (9)

Sufficiently clear
Cukup jelas

Article 23
Pasal 23

Paragraph (1)
Ayat (1)

The term “officer” of this paragraph means the PPAT (Land Deed Officer) and notary which are mentioned in the relevant articles. The sanctions over the officers shall be imposed by the authority pursuant to the provision under paragraph (4). Types of punishment will be commensurate with the degree of infringements.

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

Paragraph (2)
Ayat (2)

Sufficiently clear
Cukup jelas

Paragraph (3)
Ayat (3)

Sufficiently clear
Cukup jelas

Paragraph (4)
Ayat (4)

Unofficial Translation

Sufficiently clear
Cukup jelas

Article 24
Pasal 24

Paragraph (1)
Ayat (1)

Sufficiently clear
Cukup jelas

Paragraph (2)
Ayat (2)

Any adjustment to Land Book and Encumbrance Right certificate will be further regulated by laws and regulations.

Penyesuaian Buku-Tanah dan sertipikat Hak Tanggunga diatur lebih lanjut dengan peraturan perundang-undangan.

Prior to the adjustment of land book and Encumbrance Right certificate as referred to in Article 14, the execution and removal shall comply with the provisions effective prior to the promulgation of this Law.

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

Paragraph (3)
Ayat (3)

The wordings “power of attorney to impose hypothec” referred to in this paragraph shall also mean “power of attorney to impose land as security”.

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

Article 25
Pasal 25

Sufficiently clear
Cukup jelas

Unofficial Translation

Article 26
Pasal 26

Provisions on the execution of hypothec in this article refer to the provisions stipulated in Article 224 of the Renewed Indonesian *Reglement* (*Het Herziene Reglement*, Staatsblad 1941-44) and Article 258 of the *Reglement* of Procedural Law for outside Java and Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de gewesten Buiten Java en Madura*, Staatsblad 1927-227).

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

An issue of the Article 14 that needs to be highlighted is that *grosse deed of Hypothec* is an evidence of the existence of Hypothec, while Encumbrance Right certificate is an evidence of the existence of Encumbrance Right.

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

The regulatory provisions which have not been established mean the laws and regulations governing specifically Encumbrance Right, which supersede the provisions on the execution of hypothec above.

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

As described in point 9 of General Elucidation, the transitional provision in this Article confirms, that during the transition period, the above Procedural Law shall be applicable for the execution of Encumbrance Right, with the submission of the Encumbrance Right certificate as the basis for execution.

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

Article 27
Pasal 27

Unofficial Translation

By virtue of this provision, Encumbrance Right may be imposed on a Flat and Right of Ownership over the flat which is built on a plot of land with the Right of Use over a State land.

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

See point 5 of General Elucidation
Lihat Penjelasan Umum angka 5.

Article 28
Pasal 28

Implementing provision to be issued is among other things in relation to the office of PPAT.
Peraturan Pelaksanaan yang perlu dikeluarkan antara lain adalah mengenai pejabat PPAT.

See point 12 of General Elucidation.
Lihat Penjelasan Umum angka 12.

Article 29
Pasal 29

Upon the promulgation of this Law, the provision on *Credietverband* is hereby resinded. While the provisions on Hypothec which are no longer applicable are those related to the imposition of hypothec on land titles and all things united to the land.

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

Article 30
Pasal 30

Sufficiently clear
Cukup jelas

Article 31
Pasal 31

Sufficiently clear
Cukup jelas

Unofficial Translation

**SUPPLEMENT TO THE STATE GAZETTE OF
THE REPUBLIC OF INDONESIA NO. 3642**

