



**MENTERI NEGARA AGRARIA/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

Jakarta, 23 Pebruari 1995

Nomor : 600-911-DIV  
Lampiran : 1 (satu) eksemplar  
Perihal : Akta perjanjian pemberian  
Hipotik/Creditverband.

Kepada Yth.  
Sdr. Kepala Kantor Wilayah  
Badan Pertanahan Nasional  
Propinsi  
di –

Seluruh Indonesia.

Sehubungan dengan sering diajukannya permintaan penjelasan kepada kami mengenai materi yang harus dimuat dalam akta perjanjian pemberian Hipotik/Creditverband, bersama ini perlu kami sampaikan hal-hal sebagai berikut :

1. Di dalam akta perjanjian pemberian Hipotik/Creditverband (akta Hipotik/Creditverband) mengenai isinya, ada yang merupakan isi yang wajib dimuat, seperti pertelaan mengenai benda/hak atas tanah yang dihipotikkan/obyek Hipotik/Creditverband dan jumlah uang pinjaman untuk mana Hipotik/Creditverband tersebut diberikan. Disamping itu oleh karena Hipotik/Creditverband adalah hak kebendaan yang bersifat mengikuti (*accessoir*) adanya perjanjian pokok (*obligatoir*) yang dalam hal ini adalah perjanjian pemberian kredit, maka di dalam akta Hipotik/Creditverband wajib disebutkan pula adanya perjanjian kredit yang telah diadakan tersebut.

Apabila isi yang bersifat wajib tidak dicantumkan/tidak dipenuhi, maka akta Hipotik/Creditverband yang bersangkutan dinyatakan batal demi hukum.

2. Perlu mendapat perhatian bahwa di dalam isi yang bersifat wajib, khususnya yang menyangkut adanya perjanjian kredit, cukup dicantumkan perjanjian kreditnya yaitu akta Notaris atau akta di bawah tangan, serta nomor, tanggal dan tempat dibuatnya perjanjian kredit.

Mengenai materi perjanjian kreditnya, seperti misalnya besarnya bunga, jangka waktu kredit, dan sebagainya tidak perlu dicantumkan dalam akta Hipotik/Creditverband, karena hal ini menyangkut rahasia bank yang dijamin kerahasiaannya berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 16 jo. Pasal 40 UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Demikian pula untuk keperluan pendaftarannya, perjanjian kreditnya tidak perlu dilampirkan dalam akta Hipotik/Creditverband yang bersangkutan.

3. Untuk melindungi kepentingan Kreditur maupun pemberi Hipotik/Creditverband, di dalam akta Hipotik/Creditverband dapat pula dimuat isi yang tidak wajib, yaitu berupa janji-janji yang dianggap perlu. Janji-janji yang lazim dimuat antara lain yang penting adalah :

- a. Janji yang memberikan kewenangan kepada Kreditur untuk atas kekuasaan sendiri menjual benda yang dijadikan jaminan pelunasan piutangnya jika terjadi cidera janji (*wanprestasi*).
- b. Janji untuk tidak menyewakan benda yang dijadikan jaminan selama hutang yang bersangkutan belum dibayar lunas.
- c. Janji akan mengasuransikan benda yang dijadikan jaminan terhadap kebakaran, gempa bumi dan musibah lainnya.
- d. Dan lain sebagainya.

Sungguhpun janji-janji tersebut tidak merupakan isi yang wajib, hanya bersifat fakultatif saja, tetapi dengan dimuatnya janji-janji itu di dalam akta Hipotik/Creditverband yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat, maka apa yang dijanjikan tersebut mempunyai kekuatan berlaku juga terhadap pihak ketiga.

4. Dalam kaitannya dengan rahasia bank tersebut di atas, kami minta agar Saudara memperhatikan kembali Edaran Nomor DPT.11/839/11-79, tanggal 22 Nopember 1979, sebagaimana terlampir. Dalam Edaran tersebut pada prinsipnya dinyatakan bahwa mengenai bidang Bank teknis, tidak perlu dicampuri, misalnya mengenai bunga berapa persen, syarat-syarat pembayaran kembali bagaimana, apakah jaminan yang diberikan sudah sesuai dengan besarnya pinjaman, dan lain-lain.

Apabila syarat-syarat formil sudah dipenuhi, segera diselesaikan pendaftarannya dan selanjutnya diterbitkan Sertipikat Hipotik/Creditverband-nya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

5. Kami minta agar Saudara menyebarluaskan Edaran ini kepada para Kepala Kantor Pertanahan dan kepada para PPAT di wilayah kerja masing-masing dan memberikan penjelasan seperlunya, serta lebih meningkatkan kerjasama dan koordinasi dengan Instansi terkait lainnya.

Demikian untuk maklum.

**A.N. MENTERI NEGARA AGRARIA/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
DEPUTI BIDANG PENGUKURAN DAN  
PENDAFTARAN TANAH**

ttd.

**Ir. SUTARDJA SUDRADJAT**  
**NIP. 010028750**

**Tembusan** : kepada Yth.

1. Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (sebagai laporan).
2. Direksi Bank Indonesia, Jl. M.H. Thamrin No. 2 Jakarta.

## Lampiran



DEPARTEMEN DALAM NEGERI  
DIREKTORAT JENDERAL AGRARIA  
JAKARTA

Jl. Sisingamangaraja No. 2 Kebayoran Baru  
Kotak Pos 2142 Telpn 710601 & 710602

---

Jakarta, 22 Nopember 1979

Nomor : Dpt.11/839/11-79  
(jika membalas harap menyebutkan nomor dan tanggal)  
Lampiran : -  
Perihal : Soal Jaminan.

Kepada Yth.  
Semua Gubernur Kepala Daerah,  
termasuk Kepala Daerah Khusus  
Ibukota Jakarta dan Kepala Daerah  
Istimewa Yogyakarta.  
u.p. Kepala Direktorat Agraria Propinsi  
di –  
Seluruh Indonesia.

Sehubungan dengan uraian saya baru-baru ini dalam pekan konsultasi di Jakarta khusus mengenai jaminan apa yang Saudara bisa campuri dan apa pula yang tidak.

Khusus mengenai bidang bank teknis mohonlah jangan dicampuri.

Contoh : mengenai bunga berapa persen, syarat-syarat pembayaran kembali bagaimana, apakah jaminan yang diberikan sudah sesuai dengan besarnya pinjaman dan lain-lain. Jelasnya janganlah soal-soal bank-teknis ini menjadi penghalang bagi Saudara apabila seorang Kreditir datang kepada Saudara untuk meminta pendaftaran dari jaminan yang ditunjuk oleh Debitir; apabila syarat-syarat formil sudah dipenuhi demikian juga biaya-biaya yang ditentukan sudah dipenuhi, segeralah diselesaikan pendaftarannya dan segeralah diterbitkan sertipikat hipotik/credit verbandnya.

Ini tidak berarti bahwa Saudara harus mendiamkan apabila Saudara ada menemui penyimpangan-penyimpangan yang sudah dijelaskan baru-baru ini.

Semua yang namanya penyimpangan, besar atau kecil dapat disampaikan kepada Bank Indonesia di Jakarta.

Bank Indonesia sebagai Bank Sentral mempunyai wewenang untuk membimbing dan mengawasi semua bank, baik Pemerintah baik Swasta (asing/tidak asing).

Demikian agar menjadikan maklum.

**A.N. MENTERI DALAM NEGERI  
DIREKTUR JENDERAL AGRARIA  
U.B.  
DIREKTUR PENDAFTARAN TANAH**

ttd.

**Ir. BAMBANG TRIONO**  
**NIP. 010023288**

**Tembusan** dengan hormat dikirimkan kepada :

Semua Bupati/Walikota Kepala Daerah

u.p. Kepala Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya di seluruh Indonesia, untuk dimaklumi dan seperlunya.