

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, Cet. I, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1994).
- . 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung.
- Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, (Jakarta: Toko Gunung Agung, 2002).
- . 1998. *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*. Yasrif Watampone. Jakarta.
- . 2002. *Menguak Tabir Hukum*. PT. Toko Gunung Agung, Jakarta.
- Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: IIIT Indonesia, 2003)
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2006).
- . 1990. *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Aminuddin Ilmar, *Hak Menguasai Negara Dalam Privatisasi BUMN*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012).
- A.P. Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) Edisi Revisi*, (Bandung: Mandar Maju, 2015).
- . 2008 *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung.
- Arie S. Hutagalung dan Oloan Sitorus, *Seputar Hak Pengelolaan*, (Yogyakarta: STPN Press, 2011).
- Ari Kristin Prasetyoningrum, *Risiko Bank Syariah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015).
- Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2008).
- Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2010).

- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, (Jakarta : Djambatan, 1994).
- . 2008 *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta.
- Boedi Harsono dan Sudarianto Wiriodarsono, *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, (Bandung: Makalah Seminar Nasional, 1996)
- Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, (Bandung; Citra Aditya bakti, 2005).
- Djuhaendah Hasan dan Salmidjas Salam, *Aspek Hukum Hak Jaminan Perorangan dan Kebendaan*, (Jakarta, Citra Aditya Bakti, 2010).
- Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo 2010).
- Djoni S. Gazali & rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, (Jakarta; Sinar grafika, 2012).
- Djojosoedarsono, *Prinsip-Prinsip Manajemen Risiko dan Asuransi*, (Jakarta: Salemba Empat, 1999)
- Elza Syarif, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2012).
- Eman, *Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasio-nal No. 9 Tahun 1999*, *Majalah Yuridika*, Vol. 15 No. 3, (Surabaya : Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2006).
- Endang Purwaningsih, *Penegakan Hukum Jabatan Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Berdasarkan Pancasila Dalam Rangka Kepastian Hukum*, *Jurnal ADIL*, Vol. 2 No. 3, Desember 2011, (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas YARSI).
- Evani Rahayu, I Nyoman Nurjaya, Bambang Winarno, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Hak Tanggungan Atas Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan Terhadap Debitor Yang Wanprestasi*, (Malang : Universitas Brawijaya, 2018).

- Gatot Supramono, 1996, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, (Jakarta, Djambatan).
- Gustav Radbruch, *Einfuehrung In Die Rechtswissenschaft*, (Stuttgart: Koehler Verlag, 1961),
- Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1993).
- Hermasnyah, *Hukum Perbankan Nasional*, (Jakarta; Kencana, 2008).
- Hassanudin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1998).
- Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak yang Memberi Jaminan*, (Jakarta: Ind, Hill-Co, 2002).
- . 2014. *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) - Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, Samarinda.
- Husni Thamrin, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) - Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, 2014, (Samarinda: Laksbang Mediatama)
- Irawan Soerodjo, *Hukum Perjanjian dan Pertanahan- Perjanjian Build Operate and Transfer (BOT) atas Tanah*, (Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, 2016).
- . 2014. *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) (Eksistensi, Pengaturan, dan Praktik)*, Yogyakarta.
- Jan Michiel Otto terjemahan Tristam Moeliono, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, (Bandung: PT. Revika Aditama, 2006).
- J. Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, (Surabaya: LaksBang Justitia, 2015).
- J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Bukul*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997).
- . 1991. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung.

- Johannes Ibrahim, *Cross Default dan Cross Collateral sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, (Bandung : PT Refika Aditama, 2004).
- Kartini Mulijadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak-Hak atas tanah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016).
- Levy Mariam Darus Badruzaman. *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1991).
- , 2001. dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung.
- M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015).
- M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia* (Jakarta : Raja Grafindo persada, 2012).
- M. Machfudh Zarqoni, *Hak atas tanah, Perolehan, Asal dan Turunannya, serta Kaitannya dengan Jaminan Kepastian Hukum (Legal Guarantee) maupun Perlindungan Hak Kepimilikannya (Property Right)*, (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2015).
- Mhd. Yamin Lubis, Abd Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2008).
- L.J. Van Apeldoorn dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, (Bandung: PT. Revika Aditama, 2006)
- Lieke L Tukgali, *Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, (Kertas Putih Communication, 2010).
- Lon Fuller, *The Morality Of Law*, (Munich, 1964).
- M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2006).
- Moch. Isnaeni, *Hipotek Pesawat Udara di Indonesia*, (Surabaya: Dharma Muda, 1996).
- Maria S.W. Sumardjono, *Aspek Teoritis Peralihan Atas Tanah Menurut UUPA*, Majalah Mimbar Hukum, No. 18/X/93, (Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 1993).

- . 2007. *Hak Pengelolaan: Perkembangan, Regulasi, dan Implementasinya, Jurnal Mimbar Hukum, Edisi Khusus, September, Yogyakarta.*
- . 2008. *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya, Jakarta.*
- . 2009. *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya, Jakarta.ip*
- Permadi Gandapradja, *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank, (Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2004), hlm. 21.*
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum, (Jakarta : Kencana 2008).*
- . 2009. *Penelitian Hukum, Jakarta.*
- Permadi Gandapradja, *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank, (Jakarta; Gramedia Pustaka Utama, 2004).*
- Phillipus M. Hadjon, *perlindungan hukum Bagi Rakyat Indonesia, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987).*
- Purwahid Patrik, *Hukum Kontrak Di Indonesia, (Jakarta : Elips Project, 1998)*
- . 2004. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan, Bandung.*
- . 2008. *Hukum Jaminan Edisi Revis Dengan UUHT, Bandung*
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian, (Jakarta: Intermasa, 1973).*
- Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan, (Bandung: Alumni, 1999).*
- . 2001. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia, Jakarta.*
- Ramli Zein, *Hak Pengelolaan dalam Sistem UUPA, (Jakarta: Rineka Cipta, 1995).*
- . 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan, Jakarta.*
- . 2009. *Hukum Jaminan Keperdataan, Bandung.*
- Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia, (Malang: Setara Press, 2006).*
- Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, (Jakarta Grafindo Persada, 2016).*

- . 2002. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta.
- . 2003. *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta.
- Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Jakarta : Bina Cipta, 1987).
- Sidharta P. Soerjadi dalam Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2010).
- Soedewi Masjchon Sofwan, *Hak Jaminan Atas Tanah*, (Yogyakarta: Liberty, 1980).
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata, Hak Jaminan Atas Tanah*, (Yogyakarta : Liberty, 1981).
- ST. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai UUHT)*, (Bandung: Alumni, 1999).
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 1996).
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2003).
- Sudarta Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Alumni, 1981).
- Suhardjono, *Manajemen Perkreditan Usaha Kecil dan Menengah*, (Tulungagung: YKKPN, 2003).
- Sunaryo Basuki dalam Arie Sukanti Hutagalung, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2009)
- Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, (Jakarta: CV.Afabeta, 2003), hlm. 141.
- Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*,(Solo: TB Rahma, 2007).
- Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2012).
- . 2013, *Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Oleh Pihak ketiga*, Surabaya.
- . 2015 *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas tanah*, Jakarta.
- . 2015. *Perolehan Hak atas tanah*, Jakarta.

-----, 2008, *Pengaturan Hak Pengelolaan, Jurnal Media Hukum, Vol. 15 No. 1, Juni 2008*, Yogyakarta.

Yudhi Setiawan dan Boedi Djatmiko Hadiatmodjo, Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Dengan Alasan Cacat Yuridis Dalam Aspek Wewenang, *Jurnal Era Hukum*, No. 3 Tahun 15, (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, 2008).

Wira Franciska, *Kepastian Hukum Hak Guna Bangunan Di atas Hak Pengelolaan Dalam Perjanjian Penjaminan Kredit Perbankan*, (Bandung: Alfabeta, 2016).

## **B. Jurnal**

Ahmad Sudiro, *Measuring the Openness of Land Investment Policy Related to Housing or Residential Ownership by Foreigners in Indonesia, European Research Studies Journal Volume XXI, Issue 2, 2018*

Arie S. Hutagalung, *Sekilas Mengenai Hak Pengelolaan, (a) (Pendapat hukum mengenai Hak Pengelolaan*, Jakarta.

Christoph Henkel, *Personal Guarantees and Sureties between Commercial Law and Consumers in the United States*.

Djuhaendah Hasan, *Hasil Penelitian, Berlakunya Fiducia bagi Benda Bergerak dan Benda Tetap Dihubungkan dengan UU No. 18 Tahun 1985*, UNPAD-World Bank, 1990.

Faisal Santiago, *A Legal Perspective of the Law Enforcement of Land Dispute*, *European Research Studies Journal Volume XX, Issue 4B, 2017*

H.R. Daeng Naja, 2005, *Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Bankers Handbook*.

Elita Rahmi, *Eksistensi Hak Pengelolaan (HPL) Atas Tanah dan Realitas Pembangunan Indonesia*.

Maria S.W. Sumardjono, *Hak Pengelolaan : Perkembangan, Regulasi, dan Implementasinya*”, *Jurnal Mimbar Hukum, Edisi Khusus, (Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 2007).*

Mariam Darus Badruzaman, *Bab-bab Tentang Creditverband, Gadai dan Fiducia*, cetakan IV, (Bandung : Alumni,1987).

McKinsey & Company, *The Future of Bank Risk Management.*

Mila Lailyana, *Perlindungan Hukum Hak Guna Bangunan (HGB) yang tidak dapat diperpanjang Setelah Adanya Hak Pengelolaan (HPL).*

Mulhadi, Prinsip Kehati-Hatian (Prudent Banking Principle) dalam Kerangka UU Perbankan di Indonesia, 2005 USU Repository.

Rangga Dwi Prasetya, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Atas Jaminan Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Berdiri Di atas Hak Pengelolaan.*

Urip Santoso, *Pengaturan Hak Pengelolaan, Jurnal Media Hukum, Vol. 15 No. 1, Yogyakarta, 2008.*

----- . 2013. Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Oleh Pihak ketiga., *Jurnal Dinamika Hukum Vol. 13 No.2, Yogyakarta*

Veithzal Rivai dan Rifki Ismail, *Islamic Risk Management For Islamic Bank*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka, 2013).

### **C. Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Undang-Undang No. 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan.

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Undang-Undang No. 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia.

Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara.

Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara.

Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 jo. Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 HGU, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijaksanaan Selanjutnya.

Peraturan Bank Indonesia No : 5/8/PBI/2003 Tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak atas tanah Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak atas tanah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2/KN/2017 tahun 2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 17 November 1998 No. 3.I-3433.

#### **D. Situs Web**

*www.hukumonline.com*, Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi sebagai Dasar Gugatan, tanggal 06 September 2001.

*www.hukumonline.com*, Batalnya Suatu Perjanjian, tanggal 08 Februari 2020.

**E. Wawancara Narasumber**

Kepala Badan Pertanahan (BPN) Kota Makassar, pada tanggal 6 Februari 2020

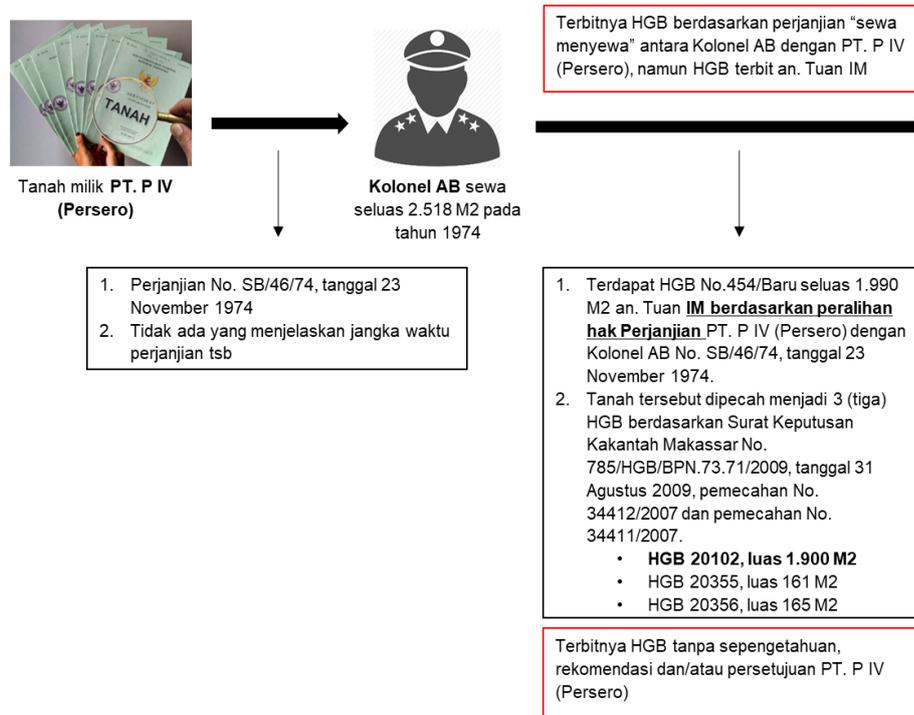
Tuan RM anak dari Tuan IM (cucu dari Tuan AM), tanggal 13 Februari 2020.

Kepala Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Makassar, tanggal 14 Februari 2020.

Kepala Bagian Hukum dan Sengketa PT. P IV (Persero), pada tanggal 21 Februari 2020.

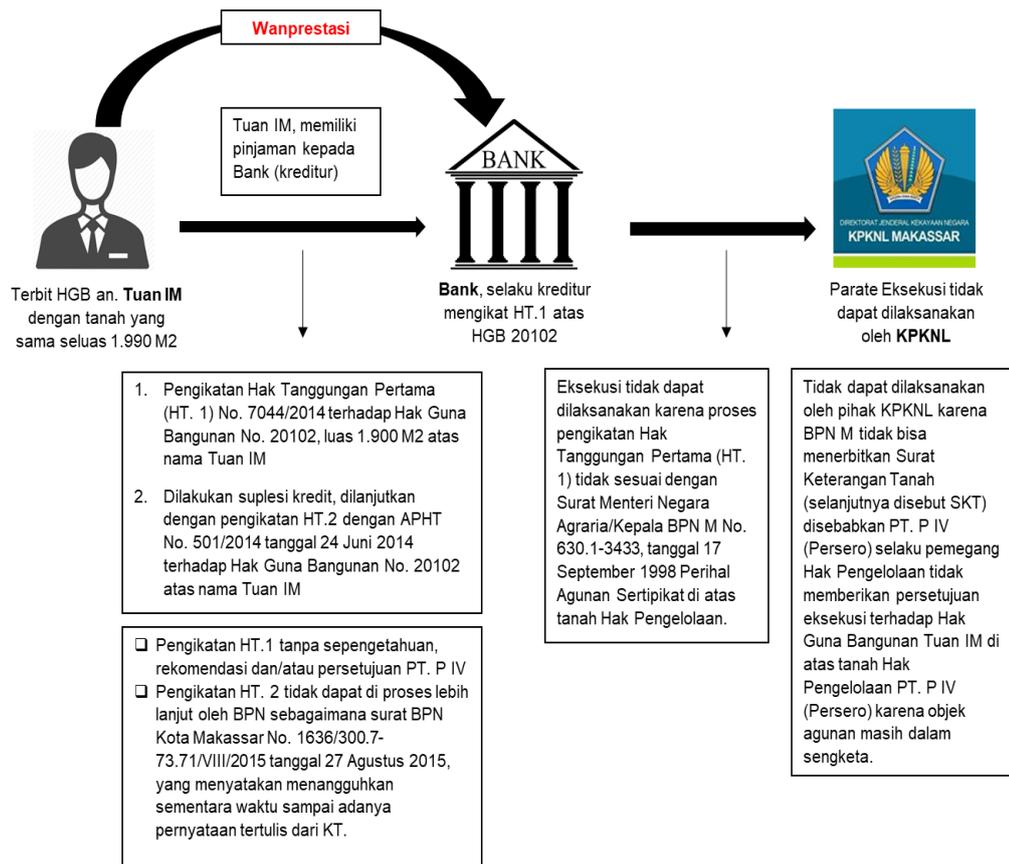
## LAMPIRAN 1

### Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah dan Pengikatan Hak Tanggungan terhadap Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan di Kota M



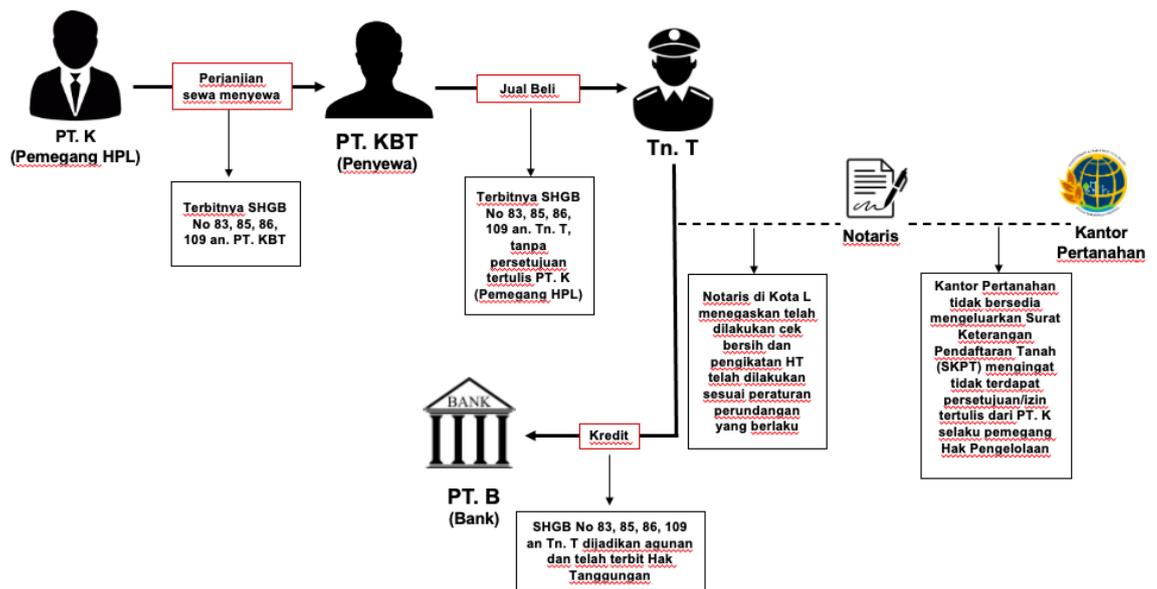
## LAMPIRAN 2

### Parate Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan di Kota M



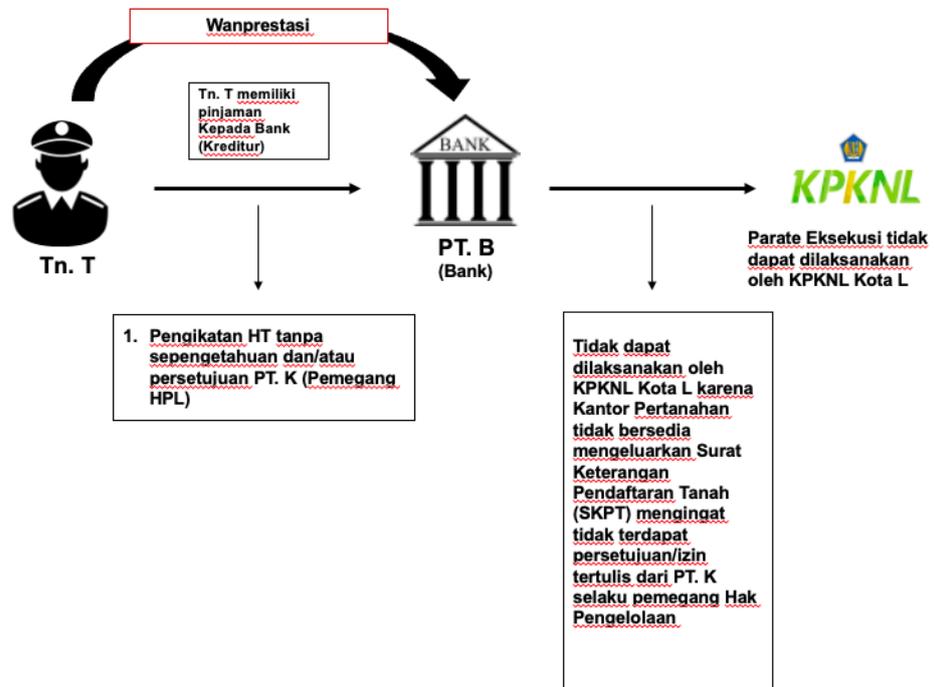
## LAMPIRAN 3

Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah dan Pengikatan Hak Tanggungan Atas HGB di atas tanah HPL, di Kota L, Provinsi A.



## LAMPIRAN 4

Parate Eksekusi Hak Tanggungan Atas HGB di atas Tanah HPL Kasus di Kota L Provinsi A



**LAMPIRAN 5.a****KUISIONER RESPONDEN  
(KREDITOR/ BANK)**

Lembaga tempat bekerja :

Jabatan :

Jenis kelamin :

Pendidikan terakhir :

Umur :

Jawablah pertanyaan di bawah ini

1. Apakah yang saudara ketahui tentang Hak Pengelolaan dan aturan hukum yang mengaturnya?
2. Apakah yang saudara ketahui tentang Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan?
3. Bagaimana proses pemberian Hak Guna Bangunan oleh pemegang Hak Pengelolaan?
4. Jelaskan jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan berdasarkan ketentuan yang berlaku.
5. Menurut saudara, apakah jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan harus mengikuti jangka waktu yang terkandung dalam “perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan” yang dibuat antara penerima Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Pengelolaan?

6. Apakah proses peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan sama dengan Hak Guna Bangunan murni?
7. Apakah setiap proses peralihan dan pengikatan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan wajib mengikuti klausula dalam Perjanjian Penggunaan Tanah?
8. Menurut saudara, apabila jangka waktu "Perjanjian Penggunaan Tanah di atas Hak Pengelolaan" telah habis (Jatuh Tempo) dan tidak diperpanjang oleh pemegang Hak Pengelolaan, apakah serta merta akan menghapuskan Hak Guna Bangunan yang telah terbit di atas Hak Pengelolaan? Jelaskan ketentuan yang mengaturnya.
9. Apakah Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan dapat dijadikan agunan di Bank?
10. Apakah Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan dapat dilakukan pengikatan Hak Tanggungan?
11. Bagaimana proses pengikatan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan?
12. Apakah proses pengikatan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan sama dengan Hak Guna Bangunan Murni?
13. Apakah Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang sudah diikat Hak Tanggungan dapat dilakukan parate eksekusi atau lelang atas Hak Tanggungan tersebut?

14. Apa saja syarat yang harus dipenuhi, apabila Kreditor/ Bank akan mengajukan parate eksekusi Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan?
15. Bagaimana proses lelang/ parate eksekusi Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan?
16. Jelaskan ketentuan yang mengatur dalam proses parate eksekusi Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan?
17. Bagaimana konsekuensi hukum apabila terdapat syarat yang tidak dapat dipenuhi oleh Kreditor dalam pengajuan parate eksekusi Hak Tanggungan kepada Kantor KPKNL?
18. Apa upaya hukum yang dilakukan oleh Kreditor/ Bank apabila permohonan parate eksekusi Hak Tanggungan di tolak oleh Kantor KPKNL?
19. Apakah peralihan (jual beli) Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan bisa dituangkan dalam klausula "Perjanjian Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan" antara Pihak Ketiga dengan pihak pemegang Hak Pengelolaan, sepanjang jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan belum jatuh tempo?
20. Apakah bisa dilakukan relaksasi terhadap Pasal 34 ayat (7) Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa setiap ada peralihan (jual beli) dan pengikatan Hak Tanggungan harus izin kepada pemegang Hak Pengelolaan diubah menjadi bisa tanpa izin

apabila jangka waktu perjanjian masih berlaku dan tidak ada perubahan spesifikasi/ fungsi bangunan pada saat perjanjian dibuat?

**LAMPIRAN 5.b****KUISIONER RESPONDEN  
(KANTOR PERTANAHAN)**

Lembaga tempat bekerja :

Jabatan :

Jenis kelamin :

Pendidikan terakhir :

Umur :

Jawablah pertanyaan di bawah ini

1. Apakah yang saudara ketahui tentang Hak Pengelolaan dan aturan hukum yang mengaturnya?
2. Apakah yang saudara ketahui tentang Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan?
3. Bagaimana proses pemberian Hak Guna Bangunan oleh pemegang Hak Pengelolaan?
4. Jelaskan jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan berdasarkan ketentuan yang berlaku.
5. Apa saja syarat yang harus dipenuhi oleh pemegang Hak Pengelolaan dan Pihak III yang akan diberikan Hak atas Tanah di atas Tanah Hak Pengelolaan?
6. Menurut saudara, apakah jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan harus mengikuti jangka waktu yang terkandung dalam “perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan”

yang dibuat antara penerima Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Pengelolaan?

7. Menurut saudara, apabila jangka waktu “Perjanjian Penggunaan Tanah di atas Hak Pengelolaan” telah habis (Jatuh Tempo) dan tidak diperpanjang oleh pemegang Hak Pengelolaan, apakah serta merta akan menghapuskan Hak Guna Bangunan yang telah terbit di atas Hak Pengelolaan? Jelaskan ketentuan yang mengaturnya.
8. Apakah proses peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan sama dengan Hak Guna Bangunan murni?
9. Apakah peralihan (jual beli) Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan bisa dituangkan dalam klausula “Perjanjian Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan” antara Pihak Ketiga dengan pihak pemegang Hak Pengelolaan, sepanjang jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan belum jatuh tempo?
10. Apakah Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan dapat dijadikan agunan di Bank?
11. Apakah Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan dapat dilakukan pengikatan Hak Tanggungan?
12. Bagaimana proses pengikatan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan?
13. Apakah proses pengikatan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan sama dengan Hak Guna Bangunan Murni?

14. Apakah Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang sudah diikat Hak Tanggungan dapat dilakukan parate eksekusi atau lelang atas Hak Tanggungan tersebut?
15. Apa syarat yang harus dilengkapi oleh Kreditor/ Bank apabila ada penerbitan Hak Guna Bangunan di atas Tanah Pengelolaan?
16. Apakah bisa dilakukan relaksasi terhadap Pasal 34 ayat (7) Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa setiap ada peralihan (jual beli) dan pengikatan Hak Tanggungan harus izin kepada pemegang Hak Pengelolaan diubah menjadi bisa tanpa izin apabila jangka waktu perjanjian masih berlaku dan tidak ada perubahan spesifikasi/ fungsi bangunan pada saat perjanjian dibuat?

**LAMPIRAN 5.c****KUISIONER RESPONDEN  
(NOTARIS/ PPAT)**

Lembaga tempat bekerja :

Jabatan :

Jenis kelamin :

Pendidikan terakhir :

Umur :

Jawablah pertanyaan di bawah ini

1. Apakah yang saudara ketahui tentang Hak Pengelolaan dan aturan hukum yang mengaturnya?
2. Apakah yang saudara ketahui tentang Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan?
3. Bagaimana proses pemberian Hak Guna Bangunan oleh pemegang Hak Pengelolaan?
4. Jelaskan jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan berdasarkan ketentuan yang berlaku.
5. Apakah saudara pernah melakukan proses peralihan dan pengikatan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan?
6. Syarat apa saja yang perlu diperhatikan dalam proses peralihan dan pengikatan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan?

7. Apakah terdapat kendala dalam proses peralihan dan pengikatan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan?
8. Apakah setiap proses peralihan dan pengikatan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan, wajib meneliti klausula dalam Perjanjian Tanah?
9. Menurut saudara, apakah jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan harus mengikuti jangka waktu yang terkandung dalam “perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan” yang dibuat antara penerima Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Pengelolaan?
10. Apakah proses peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan sama dengan Hak Guna Bangunan murni?
11. Menurut saudara, apabila jangka waktu “Perjanjian Penggunaan Tanah di atas Hak Pengelolaan” telah habis (Jatuh tempo) dan tidak akan menghapuskan Hak Guna Bangunan yang telah terbit di atas tanah Hak Pengelolaan dan jelaskan ketentuan yang mengaturnya?
12. Apakah Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan dapat dijadikan agunan di Bank?
13. Apakah Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan dapat dilakukan pengikatan Hak Tanggungan?
14. Bagaimana proses pengikatan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan?

15. Apakah proses pengikatan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan sama dengan Hak Guna Bangunan Murni?
16. Apakah Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang sudah diikat Hak Tanggungan dapat dilakukan parate eksekusi atau lelang atas Hak Tanggungan tersebut?

**LAMPIRAN 5.d****KUISIONER RESPONDEN****(KPKNL)**

Lembaga tempat bekerja :

Jabatan :

Jenis kelamin :

Pendidikan terakhir :

Umur :

Jawablah pertanyaan di bawah ini

1. Apakah Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang sudah diikat Hak Tanggungan dapat dilakukan parate eksekusi atau lelang atas Hak Tanggungan tersebut?
2. Apa saja syarat yang harus dipenuhi, apabila Kreditor/ Bank akan mengajukan parate eksekusi Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan?
3. Bagaimana proses lelang/ parate eksekusi Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan?
4. Jelaskan ketentuan yang mengatur dalam proses parate eksekusi Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan?
5. Bagaimana konsekuensi hukum apabila terdapat syarat yang tidak dapat dipenuhi oleh Kreditor dalam pengajuan parate eksekusi Hak Tanggungan kepada Kantor KPKNL?

**LAMPIRAN 5.e****KUISIONER RESPONDEN  
(PEMEGANG HAK PENGELOLAAN)**

Lembaga tempat bekerja :

Jabatan :

Jenis kelamin :

Pendidikan terakhir :

Umur :

Jawablah pertanyaan di bawah ini

1. Apakah yang saudara ketahui tentang Hak Pengelolaan dan aturan hukum yang mengaturnya?
2. Apakah yang saudara ketahui tentang Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan?
3. Bagaimana proses pemberian Hak Guna Bangunan oleh pemegang Hak Pengelolaan?
4. Jelaskan jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan berdasarkan ketentuan yang berlaku.
5. Menurut saudara, apakah jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan harus mengikuti jangka waktu yang terkandung dalam “perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan” yang dibuat antara penerima Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Pengelolaan?

6. Apakah proses peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan sama dengan Hak Guna Bangunan murni?
7. Menurut saudara, apabila jangka waktu “Perjanjian Penggunaan Tanah di atas Hak Pengelolaan” telah habis (Jatuh Tempo) dan tidak diperpanjang oleh pemegang Hak Pengelolaan, apakah serta merta akan menghapuskan Hak Guna Bangunan yang telah terbit di atas Hak Pengelolaan? Jelaskan ketentuan yang mengaturnya.
8. Apakah dalam pembuatan Perjanjian Penggunaan Tanah dalam rangka pemberian Hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan oleh Pemegang Hak Pengelolaan atau dibuat berdasarkan atas manfaat kedua belah pihak?
9. Apakah Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan dapat dijadikan agunan di Bank?
10. Apakah Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan dapat dilakukan pengikatan Hak Tanggungan?
11. Bagaimana proses pengikatan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan?
12. Apakah proses pengikatan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan sama dengan Hak Guna Bangunan Murni?
13. Apakah Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang sudah diikat Hak Tanggungan dapat dilakukan parate eksekusi atau lelang atas Hak Tanggungan tersebut?

14. Apa saja syarat yang harus dipenuhi, apabila Kreditor/ Bank akan mengajukan parate eksekusi Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan?
15. Bagaimana proses lelang/ parate eksekusi Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan?
16. Jelaskan ketentuan yang mengatur dalam proses parate eksekusi Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan?

## LAMPIRAN 6

**KONSEP**  
**PERJANJIAN PENGGUNAAN TANAH (PPT)**

**PERJANJIAN**

**ANTARA**

**PT. X (persero)**

**DENGAN PT. Y**

**TENTANG**

**PERJANJIAN PENGGUNAAN TANAH (PPT) PT. X (persero)**

Nomor : \_\_\_\_\_

Pada hari ini ....., tanggal ..... (DD-MM-YYYY), bertempat di ..... yang bertanda tangan dibawah ini :

- I. Drs....., Kepala Divisi Regional I PT. X (Persero) Sumatera Utara & NAD, berkedudukan di ....., dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. X (Persero) Divisi Regional I ..... sesuai Surat Keputusan Direksi PT. X (Persero) Nomor : ....., untuk selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**.
- II. H. ...., Direktur Utama PT. Y yang anggaran dasarnya telah dibuat dihadapan Notaris ....., S.H, Nomor 01 tanggal 02 Januari 2006, berkedudukan di Jalan ..... dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. .... Tahun ..... tanggal ....., untuk selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**.

**PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** sepakat untuk mengikat diri dalam Perjanjian Penggunaan Tanah (PPT) milik PT. X (Persero) yang terletak di ..... yang luasnya ..... m<sup>2</sup> (..... meter persegi) yang

dipergunakan oleh **PIHAK KEDUA** pada periode tahun ..... sampai dengan tahun ..... dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

## **PASAL 1 MAKSUD DAN TUJUAN**

- (1) **PIHAK PERTAMA** mengajukan penggunaan sebidang tanah pengelolaan milik PT. X (Persero) yang terletak di ..... yang luasnya ..... m<sup>2</sup> (..... meter persegi) kepada **PIHAK KEDUA** dan **PIHAK KEDUA**, setuju penggunaan tanah tersebut dari **PIHAK PERTAMA**.
- (2) **PIHAK KEDUA** akan menggunakan tanah tersebut untuk .....
- (3) Penggunaan tanah sebagaimana dimaksud ayat (1) diatas agar menyesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detil Tata Ruang (RDTR) dan Pemerintah Daerah setempat.

## **PASAL 2 TANAH**

- (1) Lokasi tanah milik **PIHAK PERTAMA** yang dipergunakan untuk maksud dan tujuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 adalah :  
Luas tanah : ..... m<sup>2</sup> (.....meter persegi). Sebagaimana yang disajikan pada gambar situasi tanah terlampir yang ditandatangani oleh Kedua Pihak dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.  
Alamat :  
Kelurahan :  
Kecamatan :  
Kota :  
Provinsi :
- (2) Surat Ukur :
- (3) Tanah di atas Hak Pengelolaan dengan Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor ..... atas nama PT X (persero)

### PASAL 3 KEWAJIBAN DAN HAK

(1) KEWAJIBAN:

a. **PIHAK PERTAMA :**

1. Menyediakan tanah sebagaimana tersebut dalam Pasal 2.
2. Menjamin bahwa hak-hak atas Tanah yang diberikan tidak ada tuntutan maupun gugatan dari Pihak manapun juga, yang menyatakan telah mempunyai hak terdahulu atau turut mempunyai terhadap hak atas tanah yang akan digunakan oleh PIHAK KEDUA.

b. **PIHAK KEDUA :**

1. Membayar biaya penggunaan tanah HPL atas nama **PIHAK PERTAMA**.
2. Menjaga luas dan batas-batas tanah HPL sebagaimana dimaksud Pasal 2 Perjanjian ini.
3. Menjaga ketertiban, kebersihan dan keindahan (K3) atas penggunaan tanah HPL sebagaimana dimaksud Pasal 2 Perjanjian ini.
4. Ikut mengamankan hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 2 Perjanjian ini.
5. Membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Pajak-pajak dan biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan Perjanjian ini, kecuali Pajak Penghasilan (PPH).
6. Bertanggung jawab sepenuhnya atas segala risiko yang disebabkan oleh adanya penggunaan tanah.
7. Bersedia mengurus surat-surat izin lainnya jika diwajibkan oleh **PIHAK PERTAMA**.
8. Wajib mengurus HPL atas nama PT. X (Persero) serta mengurus HGB atas nama **PIHAK KEDUA**, bila berakhir dapat diperpanjang atas persetujuan kedua belah Pihak.
9. a. Biaya yang timbul akibat adanya pengosongan rumah masyarakat yang berdiri dilokasi tanah yang dipakai dan biaya pengurusan HPL atas nama PT. X (Persero) sebesar Rp. .... (terbilang) akan ditanggung secara proporsional oleh **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** dengan perincian sebagai berikut :
  - 1). **PIHAK PERTAMA** akan menanggung sebesar 50% x Rp. ....,- = Rp. ....,-  
terbilang : .....**juta rupiah**.
  - 2.) **PIHAK KEDUA** akan menanggung sebesar 50% x Rp. ....,- = Rp. ....,-  
Terbilang : ..... **juta rupiah**.

b. Penggantian biaya pengosongan kepada **PIHAK KEDUA** sebesar Rp. ....,- (..... juta rupiah) akan dicicil oleh **PIHAK PERTAMA** yang diperhitungkan pada Kontrak **PIHAK KEDUA** dengan perincian sbb :

- 1.) Cicilan pada Kontrak 5 tahun pertama sebesar 35% x Rp. .... = Rp. ....,-
- 2.) Cicilan pada Kontrak 5 tahun kedua sebesar 35% x Rp. .... = Rp. ....,-
- 3.) Cicilan pada Kontrak 5 tahun ketiga sebesar 30% x Rp. .... = Rp. ....,-

---

Jumlah ..... = Rp. ....,-

Terbilang : .....juta rupiah.

(2) HAK :

a. **PIHAK PERTAMA** :

1. Menerima biaya penggunaan tanah dari **PIHAK KEDUA**.
2. Menegur/memberi peringatan kepada **PIHAK KEDUA** apabila **PIHAK KEDUA** telah menyalahgunakan peruntukan atau melanggar Perjanjian.

b. **PIHAK KEDUA** :

1. Mempergunakan tanah untuk tujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 selama masa Perjanjian Penggunaan Tanah HPL.
2. Mengalihkan hak atas objek tanah baik melalui jual beli atau Pelelangan Hak Tanggungan kepada Pihak Ketiga.
3. Menjaminkan dan membebani Hak Tanggungan atas objek jaminan berupa HGB diatas tanah HPL kepada Pihak Ketiga.
4. Menyewakan objek tanah kepada Pihak Ketiga.
5. Hak-hak **PIHAK KEDUA** sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat (2) huruf (b) Perjanjian ini dapat dilaksanakan oleh Pihak Kedua dengan dan atau tanpa persetujuan **PIHAK PERTAMA** sepanjang masih dalam jangka waktu, fungsi, dan atau pemanfaatan objek tanah HPL masih sesuai dengan isi atau klausula dalam Perjanjian ini.

#### **PASAL 4 BIAYA PENGGUNAAN TANAH**

Biaya penggunaan tanah sebagaimana dimaksud Pasal 2 selama 30 (tiga puluh) tahun adalah sebesar Rp. ...., - (.....juta rupiah) telah termasuk didalamnya PPN sebesar 10%.

#### **PASAL 5 TATA CARA PEMBAYARAN**

- (1) Pembayaran biaya penggunaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, harus dibayar oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** saat perjanjian ditandatangani.
- (2) Pembayaran biaya penggunaan tanah oleh **PIHAK KEDUA** disetor langsung kepada **PIHAK PERTAMA** melalui Kas Besar Kantor PT. X (Persero) Divisi Regional I .....di Jalan .....
- (3) Sebagai bukti pembayaran biaya penggunaan tanah **PIHAK PERTAMA** akan menerbitkan Kuitansi Pembayaran atau ..... atas nama **PIHAK KEDUA**.
- (4) Apabila pembayaran biaya penggunaan tanah tanah sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini dilampai, maka **PIHAK KEDUA** dikenakan denda untuk setiap hari kelambatan sebesar 1% (satu permil) dari jumlah pembayaran biaya penggunaan tanah yang harus dilunasi.
- (5) Apabila denda sebagaimana dimaksud ayat (4) telah mencapai 5% (lima persen) dan **PIHAK PERTAMA** telah memberikan surat peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dengan tenggang waktu masing-masing 14 (empat belas) hari namun **PIHAK KEDUA** belum juga melunasi, maka **PIHAK KEDUA** harus segera melakukan pengosongan tanah berikut bangunan di atasnya, tanpa menuntut ganti rugi kepada **PIHAK PERTAMA**.

#### **PASAL 6 JANGKA WAKTU**

- (1) Perjanjian ini berlaku selama jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan terbit yaitu 30 (tiga puluh) tahun terhitung sejak tanggal ..... sampai dengan ..... dan dapat diperpanjang atas kesepakatan Kedua Pihak.

- (2) Apabila Perjanjian ini akan diperpanjang, **PIHAK KEDUA** harus memberitahukan secara tertulis maksud tersebut kepada **PIHAK PERTAMA** paling lambat 24 (dua puluh empat) bulan sebelum berakhirnya Perjanjian ini.

## **PASAL 7**

### **PEMBATALAN PERJANJIAN**

- (1) **PIHAK PERTAMA** dengan ini menjamin bahwa pihaknya membebaskan **PIHAK KEDUA** dari segala keluhan, klaim, tuntutan, dan/atau kerugian **PIHAK** manapun juga sehubungan dengan **PERJANJIAN**, sehingga hal-hal demikian sepenuhnya menjadi risiko dan beban serta tanggung jawab **PIHAK PERTAMA**, terkecuali hal tersebut terbukti merupakan kesalahan atau kelalaian **PIHAK KEDUA**.
- (2) Apabila salah satu **PIHAK** melanggar ketentuan sebagaimana diatur dalam Perjanjian, maka **PIHAK PERTAMA** atau **PIHAK KEDUA** berhak untuk membatalkan Perjanjian ini secara sepihak setelah memberi surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali berturut – turut dengan tenggang waktu masing – masing 14 (empat belas) hari.
- (3) Apabila terjadi pembatalan atau pemutusan hubungan Perjanjian sebagaimana tersebut dalam ayat (1) dan (2) disebabkan oleh kelalaian **PIHAK KEDUA**, maka **PIHAK KEDUA** harus mengosongkan bangunan yang berada di atas tanah HPL sebagaimana dimaksud Pasal 2 Perjanjian ini tanpa menuntut ganti rugi dari **PIHAK PERTAMA** dan menyerahkan tanah dan bangunan dalam keadaan kosong tanpa beban apapun di atasnya kepada **PIHAK PERTAMA**.
- (4) Apabila terjadi pembatalan atau pemutusan hubungan Perjanjian sebagaimana tersebut dalam ayat (1) dan (2) disebabkan oleh kelalaian **PIHAK PERTAMA**, maka **PIHAK PERTAMA** harus mengembalikan biaya penggunaan tanah yang telah dibayarkan oleh **PIHAK KEDUA** secara proporsional sesuai dengan jangka waktu pemakaian.
- (5) Apabila ternyata penyerahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) tidak dilaksanakan, maka **PIHAK PERTAMA** dapat melakukan pengosongan secara paksa dengan bantuan Pihak yang berwajib dan biaya pengosongan dibebankan kepada **PIHAK KEDUA**.

- (6) Apabila **PIHAK KEDUA** hendak melanjutkan Perjanjian kembali dengan **PIHAK PERTAMA**, maka **PIHAK KEDUA** harus melunasi biaya biaya penggunaan tanah yang terhutang berikut dendanya.
- (7) Terhadap pembatalan / pemutusan perjanjian oleh **PIHAK PERTAMA** sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini Kedua Pihak sepakat untuk mengesampingkan Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata.

## **PASAL 8 LARANGAN**

- (1) **PIHAK KEDUA** dilarang melakukan perubahan pada batas – batas tanah, sehingga luas tanah dan bentuk tanah HPL sebagaimana dimaksud Pasal 2 Perjanjian ini.
- (2) **PIHAK KEDUA** dilarang mengalihfungsikan seluruh atau sebagian dari tanah HPL sebagaimana dimaksud Pasal 2 Perjanjian ini untuk kegiatan selain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1.
- (3) **PIHAK KEDUA** dilarang mempergunakan tanah HPL sebagaimana dimaksud Pasal 2 Perjanjian ini untuk kegiatan yang melanggar norma dan hukum yang berlaku di Indonesia serta tidak menjual produk atau jasa selain yang diatur dalam Perjanjian ini, kecuali ada Permohonan dari **PIHAK KEDUA** dan persetujuan dari **PIHAK PERTAMA** untuk mengalihkan mengganti kegiatan Usaha yang akan diatur dalam Perjanjian Tambahan Addendum.

## **PASAL 9 KEADAAN MEMAKSA/ FORCE MAJEURE**

- (1) Apabila terjadi hal – hal diluar kekuasaan manusia (Force Majeure) yang menimpa salah satu Pihak, maka Kedua Pihak akan segera berunding menentukan penyelesaian selanjutnya.
- (2) Yang termasuk Force Majeure adalah pemogokan, gempa bumi, banjir, sabotase, pemberontakan, huru – hara, tindakan Pemerintah dibidang politik dan Moneter, sehingga **PIHAK KEDUA** tidak mampu memenuhi kewajiban / prestasi.

- (3) Bila terjadi Force Majeure maka **PIHAK KEDUA** harus memberitahukan kepada **PIHAK PERTAMA** secara tertulis dalam jangka waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah terjadinya Force Majeure dengan disertai pernyataan tertulis dari Pejabat yang berwenang dengan pos tercatat.
- (4) Apabila dalam jangka waktu yang telah ditetapkan **PIHAK KEDUA** tidak memberitahukan kepada **PIHAK PERTAMA**, maka Force Majeure dianggap tidak ada.
- (5) **PIHAK PERTAMA** tidak dapat menuntut kerugian maupun kerusakan karena keterlambatan pengiriman yang disebabkan oleh Force Majeure.

#### **PASAL 10 PERSELISIHAN**

- (1) **PERJANJIAN** ini hanya dapat ditafsirkan menurut dan berdasarkan hukum dan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia.
- (2) Semua dan tiap-tiap perselisihan dan perbedaan pendapat yang timbul diantara **PARA PIHAK** di dalam melaksanakan **PERJANJIAN** ini akan diselesaikan secara musyawarah dan mufakat dalam jangka waktu maksimal 30 (tiga puluh) hari kalender.
- (3) Bilamana cara musyawarah dan mufakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) tersebut diatas tidak tercapai, maka **PARA PIHAK** sepakat untuk menyelesaikan setiap perselisihan yang timbul melalui pengadilan.
- (4) Untuk maksud tersebut **PARA PIHAK** dengan ini memilih tempat kedudukan hukum (domisili) yang tetap di kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri .....

## **PASAL 11 BIAYA DAN PAJAK**

- (1) Biaya – biaya yang berkaitan dengan pembuatan Perjanjian ini menjadi beban **PIHAK KEDUA**.
- (2) Pajak Bumi dan Bangunan serta Pajak lainnya yang timbul sebagai akibat ditandatanganinya Perjanjian ini sepenuhnya menjadi beban **PIHAK KEDUA**, kecuali Pajak yang menjadi beban **PIHAK PERTAMA**.

## **PASAL 12 PENGAWASAN**

Pengawasan terhadap pelaksanaan Perjanjian ini dilakukan oleh **PIHAK PERTAMA**, dalam hal ini Pejabat yang ditunjuk untuk mengawasi adalah sebagai berikut :

1. Kepala Seksi Tanah dan Bangunan di .....
2. Kepala UPT ..... di .....

## **PASAL 13 PEMBERITAHUAN**

Apabila dari **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA** atau sebaliknya baik secara tertulis, telepon, telegram, telex maupun radio, dialamatkan kepada kantor masing – masing Pihak sebagai berikut :

### 1. **PIHAK PERTAMA**

PT. X (Persero)

DIVISI REGIONAL I SUMATERA UTARA & NAD

Jalan :

Facs :

Telepon :

### 2. **PIHAK KEDUA**

PT. Y

Jalan

Facs :

Telepon :

**PASAL 14  
LAIN-LAIN**

1. Hal-hal yang belum atau belum cukup diatur dalam **PERJANJIAN** ini maupun perubahan yang perlu dilakukan terhadap **PERJANJIAN** ini akan diatur kemudian atas kesepakatan **PARA PIHAK** dan dituangkan dalam **PERJANJIAN Tambahan** yang merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan **PERJANJIAN** ini.
2. Semua lampiran yang disebut dalam **PERJANJIAN** ini dan atau surat-surat yang berhubungan dengan **PERJANJIAN** ini merupakan satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari **PERJANJIAN**.
3. Perubahan terhadap satu atau lebih ketentuan-ketentuan dalam **PERJANJIAN** ini hanya dapat dibuat dan dilakukan atas kesepakatan bersama dari **PARA PIHAK**, dan perubahan tersebut dibuat berdasarkan satu atau lebih dokumen atau instrumen tertulis yang ditandatangani sebagaimana mestinya oleh **PARA PIHAK**.

Demikian Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani oleh Kedua Pihak diatas kertas bermaterai secukupnya dalam rangkap 2 (dua), satu berkas untuk **PIHAK PERTAMA** dan satu berkas untuk **PIHAK KEDUA**. Masing – masing mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan mengikat Kedua Pihak.

Kota, DD MM YYYY

**PIHAK PERTAMA**

**PIHAK KEDUA**

(.....)

(.....)