



**SKRIPSI**

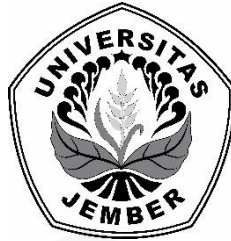
**AKIBAT HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN LELANG HAK  
TANGGUNGAN KARENA PERBEDAAN NILAI APPRAISAL DAN NILAI  
HAK TANGGUNGAN**

*Legal Consequences For The Implementation Of Mortgage Rights Auction Due  
To Differences In The Value Of The Appraisal And The Value Of The Mortgage*

Oleh :

**MUHAMMAD FATAH BACHTIAR  
NIM 160710101289**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2020**



**SKRIPSI**

**AKIBAT HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN LELANG HAK  
TANGGUNGAN KARENA PERBEDAAN NILAI APPRAISAL DAN NILAI  
HAK TANGGUNGAN**

*Legal Consequences For The Implementation Of Mortgage Rights Auction Due  
To Differences In The Value Of The Appraisal And The Value Of The Mortgage*

**Oleh :**

**MUHAMMAD FATAH BACHTIAR  
NIM 160710101289**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2020**

**SKRIPSI**

**AKIBAT HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN LELANG HAK  
TANGGUNGAN KARENA PERBEDAAN NILAI APPRAISAL DAN NILAI  
HAK TANGGUNGAN**

*Legal Consequences For The Implementation Of Mortgage Rights Auction Due  
To Differences In The Value Of The Appraisal And The Value Of The Mortgage*

Oleh :

**MUHAMMAD FATAH BACHTIAR  
NIM 160710101289**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2020**

**MOTTO**

*“If you don’t get out the box you’ve been raised in, you won’t understand how much bigger the world is*

“Jika kamu tidak pernah keluar dari kotak dimana kamu dibesarkan, maka kamu tidak akan pernah tahu seberapa besar dunia itu”\*

**( Angelina Jolie )**



---

\*Iqbal Rony, 2016, *Top 20 Inspiring Angelina Jolie Quotes*  
<https://www.goalcast.com/2016/05/13/top-20-inspiring-angelina-jolie-quotes/>, diakses pada 15 Februari 2020, Pukul 13.15 WIB

## PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan puji syukur atas rahmat Allah SWT, penulis persembahkan skripsi ini untuk :

1. Kedua orang tua yang selalu mendoakan, memberikan kasih sayang, serta dukungan selama ini kepada penulis, yaitu Bapak Ir. H. Abdul Roqib Masoem dan Ibu Ir. Hj. Siti Nadiroh yang selalu penulis sayangi, hormati dan banggakan;
2. Guru-guru sejak taman kanak-kanak (TK), Sekolah Dasar (SD), Sekolah Menengah Pertama (SMP), sampai dengan Sekolah Menengah Atas (SMA) serta para Dosen yang Terhormat, yang telah memberikan ilmu dan membimbing penulis hingga bisa jadi seperti saat ini;
3. Almamater tercinta Fakultas Hukum Universitas Jember yang penulis banggakan.

**PERSYARATAN GELAR**

**AKIBAT HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN LELANG HAK  
TANGGUNGAN KARENA PERBEDAAN NILAI APPRAISAL DAN NILAI  
HAK TANGGUNGAN**

*Legal Consequences For The Implementation Of Mortgage Rights Auction Due  
To Differences In The Value Of The Appraisal And The Value Of The Mortgage*

**SKRIPSI**

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat  
Untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1)  
Dan mencapai gelar Sarjana Hukum

**MUHAMMAD FATAH BACHTIAR**  
**NIM 160710101289**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2020**

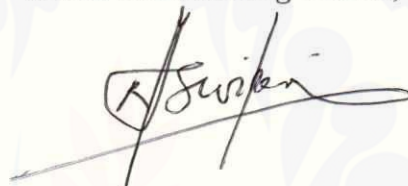
**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI**

**TANGGAL : 21 Juni 2020**

Oleh :

**Dosen Pembimbing Utama,**



**Iswi Hariyani, S.H., M.H.**  
**NIP. 196212161988022001**

**Dosen Pembimbing Anggota,**



**Dr. Ermanto Fahamsyah, S.H., M.H.**  
**NIP. 197905142003121002**

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul :

**AKIBAT HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN LELANG HAK  
TANGGUNGAN KARENA PERBEDAAN NILAI APPRAISAL DAN NILAI  
HAK TANGGUNGAN**

Oleh :

**MUHAMMAD FATAH BACHTIAR**

**NIM 160710101289**

**Dosen Pembimbing Utama,**

**Dosen Pembimbing Anggota,**



**Iswi Hariyani, S.H., M.H.**

**NIP. 196212161988022001**



**Dr. Ermanto Fahamsyah, S.H. M.H.**

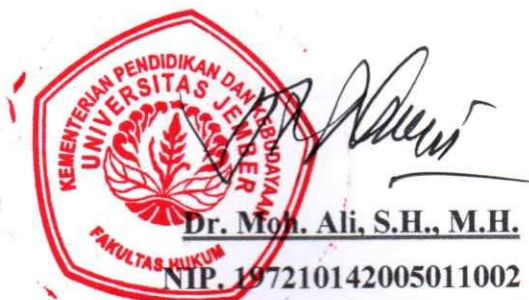
**NIP. 197905142003121002**

**Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan**

**Universitas Jember**

**Fakultas Hukum**

**Penjabat Dekan,**



**Dr. Moh. Ali, S.H., M.H.**  
**NIP. 197210142005011002**



**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Selasa

Tanggal : 14

Bulan : Juli

Tahun : 2020

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

**Panitia Penguji :**

Ketua



**I Wayan Yasa, S.H., M.H.**

**NIP : 196010061989021001**

Sekretaris



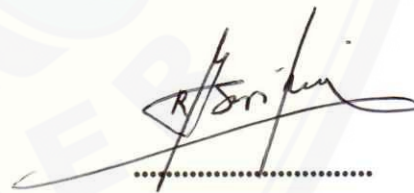
**Rhama Wisnu W., S.H., M.H.**

**NRP : 760012482**

**Anggota Penguji :**

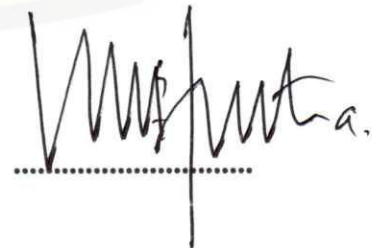
**Iswi Hariyani, S.H., M.H.**

**NIP. 196212161988022001**



**Dr. Ermanto Fahamsyah, S.H., M.H.**

**NIP. 197905142003121002**



**PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

**Nama** : **MUHAMMAD FATAH BACHTIAR**  
**NIM** : **160710101289**  
**FAKULTAS** : **HUKUM**  
**PROGRAM STUDI / JURUSAN** : **ILMU HUKUM**

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul: **“AKIBAT HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN LELANG HAK TANGGUNGAN KARENA PERBEDAAN NILAI APPRAISAL DAN NILAI HAK TANGGUNGAN”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan skripsi ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember 14 Juli 2020

Penulis,



**MUHAMMAD FATAH BACHTIAR**

**NIM 160710101289**

## UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul : “AKIBAT HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN LELANG HAK TANGGUNGAN KARENA PERBEDAAN NILAI *APPRAISAL* DAN NILAI HAK TANGGUNGAN” yang disusun guna salah satu syarat menyelesaikan program studi ilmu hukum dan mencapai gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada :

1. Ibu Iswi Hariyani, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing utama yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan memberikan arahan dalam penulisan skripsi ini hingga mencapai hasil yang maksimal. Merupakan suatu kebanggaan tersendiri bagi penulis mendapatkan bimbingan beliau;
2. Dr. Ermanto Fahmsyah, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing anggota yang dapat meluangkan waktu dalam memberikan bimbingan dan memberikan arahan dalam penulisan skripsi ini, serta memberikan motivasi bagi penulis. Merupakan suatu kebanggaan bagi penulis mendapatkan bimbingan beliau;
3. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H., selaku ketua dosen penguji dan dosen pembimbing akademik yang telah memberikan kritik, saran, masukan, dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis untuk perbaikan penulisan skripsi ini;
4. Bapak Rhama Wisnu Wardana, S.H., M.H., selaku sekretaris dosen penguji yang telah memberikan tambahan ilmu serta masukan yang bermanfaat bagi penulis;
5. Ibu Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing akademik yang selalu memberi bimbingan dan serta masukan yang bermanfaat bagi penulis;
6. Dr. Moh. Ali, S.H., M.H., Penjabat Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;

7. Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum., Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Dr. Aries Harianto, S.H., M.H., Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
10. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember atas bimbingan, pendidikan dan Tuntunanya;
11. Karyawan karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember atas bantuan dan pelayanannya kepada penulis selama penulis menjadi mahasiswa;
12. Kedua orang tua tercinta yaitu Ir. H. Abdul Roqib Masoem dan Ir. Hj. Siti Nadiroh yang selalu penulis sayangi, hormati, dan banggakan. Dimana selalu mendoakan, memberikan kasih sayang, serta dukungan selama ini kepada penulis;
13. Kakak adik tercinta yaitu Dasarina Rizqi Amalia dan Muhammad Rafi Fachruddin yang selalu penulis sayangi. Dimana selalu mendoakan, dan memberikan dukungan selama ini kepada penulis;
14. Kepada adik-adik tercinta yaitu Chania K. Wardani, Leviana Rizka F. dan Prita A., terimakasih untuk doa dan dukungannya;
15. Sahabat-sahabat tercinta, M. Ilham Bintang, Daffa Rizaldy, Risha Safridah Vionila, Khansa Salsabilla, Herawati A., Fona Kartika, Sherly Niken, Celendula Ratu, dan teman seangkatan 2016 yang tidak dapat disebut satu persatu, terimakasih atas dukungannya dalam berproses;
16. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang turut membantu dalam penyelesaian Skripsi ini.

Semoga Allah SWT senantiasa memberikan balasan pahala yang baik dan berkah bagi kita semua dan mudah-mudahan skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Jember, 14 Juli 2020

Penulis,

**MUHAMMAD FATAH BACHTIAR**

## RINGKASAN

Perjanjian utang-piutang dengan jaminan Hak Tanggungan paling sering digunakan oleh masyarakat, sebab benda yang dijadikan obyek jaminan tetap berada dalam penguasaan pihak debitor. Permasalahan muncul ketika pihak debitor cidera janji karena tidak memenuhi prestasi dengan baik, mengakibatkan obyek jaminan di eksekusi dengan cara dilelang. Setelah didapatkan pemenang lelang dari proses penjunlan lelang hasilnya digunakan untuk membayar hutang dari pihak debitor. Perbedaan nilai Hak Tanggungan, nilai *appraisalkan* nilai pasar sebenarnya atas obyek jaminan yang akan dilelang mengakibatkan sulitnya terjual obyek lelang, sehingga hasil dari lelang tersebut belum memenuhi hutang debitor, kreditor pun meminta pertanggung jawaban kepada debitor atas pelunasan utang tersebut.

Rumusan masalah yang di kemukakan dalam skripsi ini adalah : Pertama. Apa bentuk perlindungan hukum bagi kreditor karena debitor *wanprestasi* dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan? Kedua. Apa akibat hukum terhadap pelaksanaan lelang hak tanggungan karena terjadi perbedaan nilai *appraisalan* nilai hak tanggungan?

Tujuan penelitian dalam skripsi ini adalah : Pertama. Untuk mengetahui dan menganalisa bentuk perlindungan hukum bagi kreditor karena debitor *wanprestasi* dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan Kedua. Untuk mengetahui dan menganalisa akibat hukum terhadap pelaksanaan lelang hak tanggungan karena terjadi perbedaan nilai *appraisalan* nilai hak tanggungan.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu tipe penelitian yuridis normatif. Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, beserta bahan hukum yang terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan bahan non hukum. Analisis bahan hukum penelitian dalam penulisan skripsi ini bersifat deskriptif. Penelitian bertujuan untuk memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai sesuatu yang berkaitan dalam sengketa dalam lelang Hak Tanggungan yang dibahas dalam skripsi ini.

Hasil pembahasan dari skripsi ini pertama, Bentuk perlindungan hukum bagi kreditor dalam suatu perjanjian dengan jaminan Hak Tanggungan diatur di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, ada 2 (dua) bentuk yaitu yang pertama bentuk perlindungan hukum *eksternal* yaitu perlindungan yang diberikan oleh penguasa lewat regulasi bagi kepentingan pihak yang lemah, sesuai hakekat aturan perundang-undangan yang tidak boleh berat sebelah dan bersifat memihak, yakni misalnya saat debitor *wanprestasi* jika kreditor selayaknya perlu perlindungan hukum, sehingga kreditor yang dirugikan dapat melakukan tindakan menjual obyek hak tanggungan dengan kekuasaannya sendiri berdasarkan aturan yang berlaku, yang diatur dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Bentuk perlindungan hukum yang kedua perlindungan hukum secara *internal* yaitu perlindungan hukum yang dikemas sendiri oleh para pihak pada saat membuat perjanjian, dimana Pasal 1338 KUHP data, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang

membuatnya, yang merupakan perlindungan hukum bagi pihak kreditor dan debitor, sehingga perlindungan hukum dari masing-masing pihak dapat terwujud secara lugas atas inisiatif mereka. Kedua, Akibat hukum terhadap pelaksanaan lelang karena terjadi perbedaan nilai *appraisal* nilai Hak Tanggungan dan nilai pasar sebenarnya, maka timbul kerugian yang dialami oleh pihak kreditor, dimana kerugian tersebut merupakan hak bagi kreditor akibat dari adanya *wanprestasi* yang dilakukan oleh debitor. Berawal dari kerugian tersebut pihak kreditor dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri sesuai Pasal 1239 KUHPerdara, debitor dapat digugat untuk membayar penggantian kerugian yang diderita kreditor dan pembayaran bunga. Cara mengajukan gugatan di dalam hukum acara perdata diatur didalam Pasal 118 HIR dan 142 Rbg yang dilakukan di Pengadilan Negeri domisili hukum pihak kreditor.

Saran dari penulisan skripsi ini adalah pertama, hendaknya debitor yang melakukan *wanprestasi* dari perjanjian tersebut dan merugikan kreditor, mempunyai kesadaran diri dalam melunasi kekurangan utang kepada kreditor dilakukan dengan menjual harta kekayaannya sendiri, sebab jika dilakukan upaya gugatan perdata maka proses pelunasan utang akan semakin memakan waktu dan biaya, sehingga ada baiknya debitor menjual barang lain untuk melunasi sisa piutang kreditor. Kedua, hendaknya kreditor menurunkan suku bunga kredit, memperpanjang jangka waktu kredit, mengurangi tunggakan bunga kredit, mengurangi tunggakan pokok kredit, agar debitor yang mengalami kesulitan dalam masa pemenuhan prestasinya tidak mengalami kemacetan dalam masa pelunasan kreditnya. Ketiga, Hendaknya *appraiser* atau penilai harus di pilih dengan ketelitian yang tinggi. Sulit terjualnya obyek hak tanggungan karena penilaian properti mereka yang seringkali melambung tinggi.

**DAFTAR ISI**

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTO.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSYARATAN GELAR.....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....</b>	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN.....</b>	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH.....</b>	<b>x</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>xvi</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	5
1.3 Tujuan Penelitian .....	5
1.3.1 Tujuan Umum .....	5
1.3.2 Tujuan Khusus .....	5
1.4 Metode Penelitian .....	6
1.4.1 Tipe Penelitian .....	6
1.4.2 Pendekatan Masalah .....	6
1.4.3 Bahan Hukum .....	7
1.4.3.1. Bahan Hukum Primer .....	7
1.4.3.2. Bahan Hukum Sekunder .....	7
1.4.3.3. Bahan Non Hukum .....	8
1.4.4 Analisis Bahan Hukum .....	8
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>10</b>
2.1 Perlindungan Hukum .....	10

2.1.1	Pengertian Perlindungan Hukum .....	10
2.1.2	Tujuan Perlindungan Hukum .....	11
2.1.3	Unsur – Unsur Perlindungan Hukum.....	12
2.2	Akibat Hukum .....	13
2.2.1	Pengertian Akibat Hukum .....	13
2.2.2	Timbulnya Akibat Hukum .....	14
2.3	Kredit .....	14
2.3.1	Pengertian Kredit .....	14
2.3.2	Pengertian Perjanjian Kredit .....	16
2.3.3	Jenis - Jenis Perjanjian Kredit .....	17
2.4	Hak Tanggungan .....	19
2.4.1	Pengertian Hak Tanggungan .....	19
2.4.2	Subyek dan Obyek Hak Tanggungan .....	20
2.4.3	Penyebab Beralihnya Hak Tanggungan .....	21
2.4.4	Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan .....	22
2.5	Nilai <i>Appraisal</i> .....	23
2.5.1	Pengertian Nilai <i>Appraisal</i> .....	23
2.5.2	Penentuan Nilai <i>Appraisal</i> .....	26
<b>BAB 3 PEMBAHASAN .....</b>		<b>29</b>
3.1	Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Karena Debitor <i>Wanprestasi</i> Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan .....	29
3.2	Akibat Hukum Terhadap Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Karena Perbedaan Nilai <i>Appraisal</i> Dan Nilai Hak Tanggungan ..	38
<b>BAB 4 PENUTUP .....</b>		<b>54</b>
4.1.	Kesimpulan .....	54
4.2.	Saran .....	55
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>		
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>		



**DAFTAR LAMPIRAN**

1. Pengumuman Lelang Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan
2. Perjanjian Kredit Nomor 165 dan 166



## BAB 1 PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat Indonesia yang makmur dan adil berdasarkan Undang–Undang Dasar 1945 dan Pancasila. Hal tersebut searah dengan arah kebijakan pembangunan di bidang hukum yang menyeimbangkan peraturan perundang-undangan yang mendukung kegiatan perekonomian dalam menghadapi era perdagangan bebas tanpa merugikan kepentingan nasional. Kegiatan pembangunan di bidang ekonomi tentu membutuhkan penyediaan modal yang cukup besar, yang merupakan salah satu faktor penentu dalam pelaksanaan pembangunan.

Perorangan atau badan usaha yang ingin meningkatkan usahanya, sangat membutuhkan pendanaan dari bank sebagai salah satu sumber dana yaitu perkreditan, agar mampu mendukung peningkatan usahanya. Mengingat pentingnya dana perkreditan dalam proses pembangunan, sudah seharusnya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan agar dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak untuk mengantisipasi timbulnya resiko bagi kreditor pada masa yang akan datang.

Praktek perbankan untuk mengamankan kredit yang disalurkan kepada debitor diperlukan tambahan pengamanan berupa penyerahan jaminan khusus oleh debitor. Jaminan yang banyak digunakan adalah jaminan kebendaan berupa tanah. Penggunaan tanah sebagai jaminan didasarkan pada pertimbangan, tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi. Perbankan menganggap jaminan paling efektif dan aman adalah tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Hal ini didasari adanya kemudahan dalam mengidentifikasi obyek Hak Tanggungan, jelas, dan pasti eksekusinya, apabila debitor *wanprestasi* pemanfaatan lembaga eksekusi Hak Tanggungan merupakan cara untuk percepatan pelunasan piutang

agar dana yang telah dikeluarkan, dapat segera kembali kepada kreditor (bank), dan dana tersebut dapat digunakan dalam perputaran roda perekonomian.

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang selanjutnya disebut sebagai Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 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 memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Menurut Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi, Apabila debitor cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Merujuk rumusan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, proses eksekusi dilakukan tanpa campur tangan atau melalui pengadilan. Dengan kata lain tidak perlu meminta fiat eksekusi dari ketua pengadilan negeri. Hak dari pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri adalah hak berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, jadi tanpa perjanjian pun hak itu sudah lahir.

Perjanjian kredit dilakukan antara bank dengan nasabah dengan dasar kepercayaan pada nasabah bahwa nasabah akan mengembalikan prestasi pada suatu waktu yang telah di sepakati bersama disertai dengan kontra prestasi berupa bunga. Pemberian kredit tentu tidak dapat di berikan dengan serta merta. Pemberian kredit haruslah melalui beberapa pertimbangan termasuk jaminan yang dapat diberikan oleh nasabah atau calon debitor. Umumnya, masyarakat menggunakan Hak Tanggungan sebagai jaminan dalam mengajukan permohonan kredit kepada bank.

Persoalan yang dihadapi oleh pihak bank selaku kreditor dalam menggunakan Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit bank adalah mengenai eksekusi Hak Tanggungan jika nasabah tidak menjalankan kewajibannya atau yang dikenal sebagai *wanprestasi* apabila Hak Tanggungan yang diberikan kepada pihak bank

tersebut bukan milik pemberi jaminan dan berasal dari suatu kausa yang diperkenankan maka bank sebagai penerima jaminan memerlukan perlindungan terhadap kepentingan hukumnya. Hal ini dapat menyebabkan batalnya perjanjian karena bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sah perjanjian.

Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit memiliki keterkaitan dengan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang merupakan suatu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Dalam perjanjian kredit, Hak Tanggungan bersifat *accessori* yang timbulnya perjanjian jaminan disebabkan adanya perjanjian pokok. Jadi Hak Tanggungan bukanlah suatu perjanjian yang dapat berdiri sendiri tanpa adanya perjanjian kredit.

Contoh fakta hukum yang terjadi di Kabupaten Sidoarjo, dalam Perjanjian Kredit Nomor 165 yang dilakukan oleh debitor Nur Rochman beserta istrinya dengan PT. Bank Arta Graha Internasional Tbk. sebagai kreditor, yang dilakukan di Notaris Sriwati S.H., M.Hum. pada hari Rabu, 29 Juli 2015 pukul 09.00 WIB di Kabupaten Sidoarjo untuk menjaminkan 3 (tiga) bidang hak-hak atas tanah yang berupa ruko di Kompleks Green Village Residence, sedangkan di Perjanjian Kredit Nomor 166 yang dilakukan oleh debitor Nur Rochman beserta istrinya dengan PT. Bank Arta Graha Internasional Tbk. sebagai kreditor, yang dilakukan di Notaris Sriwati S.H., M.Hum. pada hari dan tanggal yang sama pukul 09.30 WIB di Kabupaten Sidoarjo untuk menjaminkan sebidang tanah berupa rumah di Kompleks Green Village Residence. Perjanjian tersebut menyebutkan bahwa jaminan Hak Tanggungan milik debitor Nur Rachman dapat beralih kepada pihak PT. Bank Arta Graha Internasional, Tbk. (kreditor) bilamana debitor lalai tidak memenuhi kewajibannya (*wanprestasi*) kepada kreditor, pada waktu dan menurut cara yang telah ditentukan dalam pembayaran hutangnya. Dengan adanya Perjanjian Kredit Nomor 165 dan 166 tersebut yang telah ditandatangani debitor Nur Rochman di depan Notaris, maka Notaris menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang didasarkan pada hasil *appraisal* yang telah dilakukan oleh PT. Bank Arta Graha Internasional Tbk. (kreditor), maka ditentukanlah Nilai Hak Tanggungan masing-masing sertifikat hak milik yang akan dijaminkan debitor Nur Rochman. Kemudian Akta Pemberi Hak Tanggungan (APHT) yang telah

ditetapkan nilai hak tanggungan nya tersebut didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sidoarjo. Setelah didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka PT. Bank Arta Graha Internasional Tbk. (kreditor) memperoleh sertifikat hak tanggungan.

Debitor Nur Rochman lalai tidak memenuhi kewajibannya (*wanprestasi*) kepada PT. Bank Arta Graha Internasional Tbk. (kreditor), maka kreditor memberikan Surat Peringatan (SP)1, Surat Peringatan (SP)2, dan Surat Peringatan (SP)3 sebagai syarat sahnya pengajuan lelang Hak Tanggungan. Kemudian kreditor menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) untuk memperoleh Nilai Aset (Nilai *appraisal*) untuk syarat sahnya pengajuan lelang Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL).

Nilai Hak Tanggungan dari obyek yang dijaminkan di PT. Bank Arta Graha Internasional Tbk. yang berkedudukan di Kota Madya Jakarta Selatan, memiliki perbedaan dengan Penilaian Obyek (*appraisal*) oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang merupakan jasa penilai independen.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni Undang-Undang Hak Tanggungan, telah ditentukan bahwa jaminan Hak Tanggungan dapat beralih kepada kreditor, apabila debitor tidak memenuhi kewajibannya (*wanprestasi*) dalam masa pelunasan hutangnya. Hal yang terjadi pada kasus ini adalah debitor Nur Rochman telah *wanprestasi* dalam masa pelunasan hutangnya, sehingga dilakukan lelang Hak Tanggungan atas jaminan debitor Nur Rochman oleh PT. Bank Arta Graha Internasional Tbk. melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo. Namun dengan adanya perbedaan antara Nilai Hak Tanggungan dan Nilai *Appraisal* tersebut, membuat obyek lelang menjadi sulit terjual.

Berdasarkan hal tersebut diatas, penulis tertarik untuk membahas lebih dalam masalah diatas dengan judul **“AKIBAT HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN LELANG HAK TANGGUNGAN KARENA PERBEDAAN NILAI APPRAISAL DAN NILAI HAK TANGGUNGAN”**

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan Uraian tersebut diatas, Maka Dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apa bentuk perlindungan hukum bagi kreditor karena debitor *wanprestasi* dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan?
2. Apa akibat hukum terhadap pelaksanaan lelang hak tanggungan karena terjadi perbedaan nilai *appraisal* dan nilai hak tanggungan?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Dalam setiap karya tulis ilmiah selalu mempunyai tujuan yang hendak dicapai, dalam skripsi ini terbagi atas dua tujuan, yaitu :

### 1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan yang bersifat umum dalam penulisan karya ilmiah adalah sebagai berikut :

1. Tujuan akademis, yaitu guna memenuhi dan melengkapi sebagai syarat dan tugas untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Sebagai upaya untuk menerapkan ilmu hukum yang telah diperoleh selama mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Jember dengan praktik yang terjadi di Masyarakat.
3. Untuk Melengkapi Khasanah ilmu pengetahuan yang terhimpun dalam kepustakaan Universitas Jember, khususnya pada Fakultas Hukum dan juga sebagai tambahan informasi bagi pihak – pihak yang memerlukannya.

### 1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus dalam penulisan karya ilmiah adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisa bentuk perlindungan hukum bagi kreditor karena debitor *wanprestasi* dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

2. Untuk mengetahui dan menganalisa akibat hukum terhadap pelaksanaan lelang hak tanggungan karena terjadi perbedaan nilai *appraisal* dan nilai hak tanggungan.

#### 1.4 Metode Penelitian

Penulisan dalam suatu penelitian ilmiah harus menggunakan metode, karena ciri dari ilmu adalah dengan metode. Metode cara untuk melakukan sesuatu yang berlangsung menurut suatu rencana tertentu. Menempuh jalan tertentu untuk mencapai suatu tujuan, artinya penelitian tidak bekerja secara acak-acakan. Langkah-langkah yang di ambil harus jelas serta ada pembatasan-pembatasan tertentu untuk menghindari jalan yang menyesatkan dan tidak terkendali. Penulisan karya tulis ilmiah tidak akan pernah lepas dari metode penelitian, karena hal tersebut merupakan pedoman dalam menganalisa suatu permasalahan agar memperoleh kesimpulan terakhir yang mendekati kebenaran objektif dan nantinya dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Mengenai metode penelitian yang dimaksud meliputi tipe penelitian, pendekatan masalah, bahan hukum dan analisis hukum.

#### 1.4.1 Tipe Penelitian

Penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah penelitian hukum yuridis normatif (*legal research*) adalah menemukan kebenaran koherensi, yaitu adakah aturan hukum sesuai dengan norma hukum dan adakah norma yang berupa perintah atau larangan itu sesuai dengan prinsip hukum serta tindakan (*act*) seseorang sesuai dengan norma hukum atau prinsip hukum.<sup>1</sup>

#### 1.4.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah dalam penulisan Skripsi ini menggunakan pendekatan Perundang-Undangan (*statute Approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) Perundang-Undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-

---

<sup>1</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)* : Kencana Prenada Media Group, hlm 47

undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan – pandangan dan doktrin – doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide – ide yang melahirkan pengertian – pengertian hukum, konsep-konsep hukum yaitu konsep konstruktif dan sistematis, dan asas – asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.

#### **1.4. Bahan Hukum**

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penelitian yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada. Dalam penulisan Skripsi ini, yang dipergunakan untuk bahan hukum adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non hukum.

##### **1.4.3.1. Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif, yaitu mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum primer yang digunakan dalam skripsi ini adalah :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
3. Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
4. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 56/PMK.01/2017 Tentang Penilai Publik.

##### **1.4.3.2. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas



putusan pengadilan.<sup>2</sup> Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam skripsi ini adalah buku-buku literatur, jurnal-jurnal hukum dan tulisan-tulisan tentang hukum.

### **1.4.3.3. Bahan Non Hukum**

Bahan non hukum sebagai penunjang dari bahan hukum primer dan sekunder. Bahan non hukum dapat berupa buku-buku mengenai Pariwisata, Ekonomi, Sosial, ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penelitian. Bahan-bahan non hukum tersebut dimaksudkan untuk memperkaya dan memperluas wawasan peneliti.<sup>3</sup> Bahan non-hukum yang digunakan di dalam penulisan skripsi ini ialah berupa data dari Internet dan bahan-bahan lainnya yang diperoleh dari kamus dan makalah.

### **1.4.4. Analisis Bahan Hukum**

Proses analisa bahan hukum merupakan suatu proses menemukan jawaban dari pokok permasalahan yang timbul dari fakta hukum. Dalam melakukan penelitian hukum, diperlukan langkah-langkah :<sup>4</sup>

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang akan dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan bahan-bahan non-hukum yang sekiranya dipandang memiliki relevansi terhadap isu hukum;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
5. Memberikan prespektif berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Hasil analisa bahan hukum kemudian dibahas untuk menghasilkan jawaban sehingga memberikan pemahaman atas permasalahan yang dimaksudkan. Dalam menarik kesimpulan terhadap analisa bahan hukum dilakukan dengan menggunakan metode deduktif. Penggunaan metode ini dilakukan dengan

---

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm 176

<sup>3</sup> *Ibid* hlm 183 – 184

<sup>4</sup> *Ibid* hlm 213

menganalisa permasalahan-permasalahan secara umum kemudian mengerucut secara khusus, sehingga dapat ditarik menjadi suatu kesimpulan yang dapat diuraikan menjadi contoh-contoh kongkrit atau fakta-fakta untuk menjelaskan kesimpulan tersebut.



## BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 Perlindungan Hukum

#### 2.1.1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum terdiri dari dua kata yaitu “perlindungan” dan “hukum” yang berarti perlindungan yang didasarkan pada hukum yang berlaku berupa undang-undang. Merupakan kewajiban bagi negara melakukan perlindungan hukum bagi warga negara untuk mewujudkan salah satu pasal dalam UUD 1945 yaitu Pasal 1 ayat (3) yang menyatakan bahwa “Negara Indonesia adalah Negara hukum”. Hukum yang dibuat oleh negara sangat memerhatikan kebutuhan hidup bernegara sehingga dapat menciptakan kehidupan yang aman. Warga negara mendapat haknya yang tercantum dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 yang berbunyi, “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”, yang berarti warga negara punya kebebasan untuk melakukan suatu tindakan hukum atau kegiatan selama tidak mengganggu atau melanggar aturan hukum yang ada.

Perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dan fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, dan kedamaian. Pengertian lain mengenai perlindungan hukum menurut beberapa ahli:

- a. Menurut Satijpto Raharjo,<sup>5</sup> mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.
- b. Menurut CST Kansil,<sup>6</sup> Perlindungan Hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.

---

<sup>5</sup>Fauzan Harahap, 2017, *Pengertian Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli* <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/> diakses pada 15 September 2019, pukul 16.30 WIB

<sup>6</sup> *Ibid.*

Perlindungan hukum merupakan kumpulan dari seluruh peraturan hukum dalam suatu lingkungan untuk melindungi masyarakat yang ada di dalamnya agar mendapatkan hak-haknya sebagai warga negara, serta terwujudnya keadilan dan kesetaraan hukum.

Menurut Philipus M. Hadjon,<sup>7</sup> perlindungan hukum bagi rakyat dikenal dengan dua bentuk, yaitu perlindungan yang bersifat preventif dan perlindungan yang bersifat represif. Perlindungan hukum yang bersifat preventif kepada warga negara diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Dengan demikian, perlindungan hukum yang bersifat preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, sedangkan sebaliknya perlindungan hukum yang bersifat represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.

Perlindungan hukum dapat menjadi dasar untuk memperoleh kepastian hukum jika terdapat pelanggaran atau gangguan dari pihak lain yang melanggar apa yang menjadi hak seorang subyek hukum, sehingga terciptanya keamanan, ketertiban, kepastian hukum dan kedamaian bagi warga negara dalam hidup bernegara.

### **2.1. Tujuan Perlindungan Hukum**

Keberadaan hukum dalam masyarakat sangatlah penting dalam kehidupan, dimana hukum dibangun dengan jiwa oleh moral konstitualism, yaitu menjamin kebebasan dan hak warga. Menaati hukum dan konstitusi pada hakekatnya menaati *imperative* (pemerintah) yang terkandung sebagai substansi makna didalamnya.

Sudikno Mertokusumo,<sup>8</sup> Mendefinisikan Hak-hak asasi warga harus dihormati dan ditegakkan oleh pengemban kekuasaan negara dimanapun dan kapanpun, ataupun juga ketika warga menggunakan kebebasannya untuk ikut serta atau untuk mengetahui jalannya proses pembuatan kebijakan publik.

Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada

---

<sup>7</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia* Surabaya : Bina Ilmu, hlm. 2

<sup>8</sup> Sudikno Mertokusumo. 2018. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Jakarta : Cahaya Atma Pustaka, hlm. 22

Pancasila. Pendapat dari para ahli hukum tentang tujuan perlindungan hukum, di antaranya :

Menurut Roscoe Pound,<sup>9</sup> menitik beratkan hukum pada kedisiplinan dengan teorinya yaitu *law as a tool of social engineering* hukum adalah alat untuk memperbaharui dan merekayasa masyarakat.

Soeroso,<sup>10</sup> beranggapan bahwa tujuan hukum adalah keadilan, kedamaian, kefaedahan, kepastian hukum dan sebagainya. Kesemuanya itu menunjukkan bahwa hukum itu merupakan suatu gejala masyarakat.

Setiap pengertian yang diuraikan oleh para ahli memiliki arti yang hampir sama namun ada yang menyampaikan lebih spesifik, singkat namun jelas, dan sedikit berbeda dengan pengertian para ahli namun pada intinya yaitu satu tujuan untuk memberikan suatu perlindungan kepada manusia. Tujuan dari perlindungan hukum yakni untuk memberikan pengayoman atau mengayomi terhadap manusia sesuai dengan hak asasi manusia yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Manusia yang dirugikan oleh orang lain atau pihak institusi maka perlindungan ini diberikan kepada masyarakat agar mendapatkan hak-hak yang diberikan oleh hukum atas kerugian yang dialami.

### **2.1.3 Unsur-Unsur Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia adalah perbuatan (hal dan sebagainya) melindungi : pertolongan (penjagaan dan sebagainya).<sup>11</sup> Berdasarkan pengertian itu seseorang berhak mendapatkan perlindungan dan melindungi orang lain. Perlindungan hukum tercermin dari berjalannya hukum, proses hukum dan akibat dilaksanakannya atau ditegakkannya hukum tersebut. Jika dilihat dari pengertian dan pemahaman terhadap perlindungan hukum diatas maka dapat diketahui unsur-unsur perlindungan hukum yaitu :

1. Hukum tersebut merupakan sarana bagi siapa saja, artinya bahwa siapa saja yang haknya dilanggar dalam hidup bermasyarakat

---

<sup>9</sup> Soedarsono. 2004. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta : Rieneka Cipta, hlm. 43

<sup>10</sup> R. Soeroso. 2000. *Pengantar Ilmu Hukum cetakan ketiga*. Jakarta : Sinar Grafika, hlm.

<sup>11</sup> W.J.S. Poerwadarminta. 1999, *Kamus Umum Bahasa Indonesia* : Balai Pustaka, hlm. 600

maka dapat mengajukan agar orang lain yang telah melakukan pelanggaran tersebut untuk ditindak oleh hukum itu.

2. Orang yang tersebut bersalah secara hukum tersebut dikenai sanksi yang telah ditentukan oleh hukum.
3. Asas kesamaan hukum yaitu hukum dituntut sesuai dengan cita-cita keadilan dalam masyarakat.
4. Tujuan dari hukum itu adalah untuk menciptakan dan mempertahankan ketertiban dan keadilan dalam masyarakat.
5. Tidak adanya kesewenang-wenangan pihak yang mempunyai kekuasaan atau kesewenang-wenangan atas hukum tersebut.

Berdasarkan unsur-unsur yang terdapat dalam makna perlindungan hukum sebagaimana tersebut diatas, maka dapat dilihat adanya suatu perlindungan hukum. Apabila unsur-unsur tersebut tidak tercermin, maka dapat dipertanyakan akan terwujudnya perlindungan hukum dan kepastian dari hukum itu, juga tujuan hukum itu sendiri. Kehadiran hukum dalam masyarakat diantaranya ialah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang bisa berbenturan satu sama lain, sehingga bisa ditekan sekecil-kecilnya benturan itu. pengorganisasian kepentingan-kepentingan dilakukan dengan membatasi dan melindungi kepentingan-kepentingan tersebut.

## **2.2 Akibat Hukum**

### **2.2.1 Pengertian Akibat Hukum**

Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum yang disebabkan oleh perbuatan hukum, sedangkan suatu perbuatan hukum juga dapat melahirkan suatu hubungan hukum, maka akibat hukum juga dapat dimaknai sebagai suatu akibat yang ditimbulkan oleh adanya suatu perbuatan hukum dan/atau hubungan hukum.

Akibat hukum merupakan suatu peristiwa yang ditimbulkan oleh karena suatu sebab, yaitu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum, baik perbuatan yang sesuai dengan hukum, maupun perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum.

## 2.2.2 Timbulnya Akibat Hukum

Untuk dapat mengetahui telah muncul atau tidaknya suatu akibat hukum, maka yang perlu diperhatikan adalah hal-hal sebagai berikut :<sup>12</sup>

- a. Adanya perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau terdapat akibat tertentu dari suatu perbuatan, yang mana akibat itu telah diatur oleh hukum;
- b. Adanya perbuatan yang seketika dilakukan bersinggungan dengan pengembanan hak dan kewajiban yang telah diatur dalam hukum (undang-undang).

Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum, yang dapat berwujud :<sup>13</sup>

- a. Lahir, berubah atau lenyapnya suatu keadaan hukum.
- b. Lahir, berubah atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.
- c. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.

Akibat hukum merupakan suatu peristiwa yang ditimbulkan oleh karena suatu sebab, yaitu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum, baik perbuatan yang sesuai dengan hukum, maupun perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum.

## 2.3 Kredit

### 2.3.1 Pengertian Kredit

Pemberian Kredit kepada masyarakat dilakukan melalui suatu perjanjian kredit antara pemberi dengan penerima kredit sehingga terjadi hubungan hukum antara keduanya. Seringkali yang ditemui di lapangan perjanjian kredit dibuat oleh pihak kreditur atau dalam hal ini adalah bank, sedangkan debitur hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik. Namun demikian perjanjian kredit ini perlu mendapat perhatian khusus dari kedua belah pihak dikarenakan perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan dan penatalaksanaan kredit tersebut dalam kesepakatan yang dilakukan antara debitur

---

<sup>12</sup> Achmad Ali, 2008, *Menguak Tabir Hukum*, Bogor : Ghalia Indonesia, hlm. 305

<sup>13</sup> R Soeroso, 2006, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika, hlm. 295

dengan kreditur, debitur apabila menandatangani perjanjian kredit tersebut, dianggap perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi keduanya.

Manusia sebagai makhluk sosial, senantiasa bergantung dengan manusia lain dalam mencukupi kebutuhan hidup sehari-hari. Hal inilah yang menimbulkan persoalan utang-piutang (kredit), baik utang-piutang (kredit) yang berkaitan dengan perdagangan barang/jasa maupun utang-piutang (kredit) berupa uang atau surat berharga.

Kredit dalam pengertian menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia:<sup>14</sup>

Kredit memiliki arti cara menjual barang dengan pembayaran secara tidak tunai, pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur dan pinjaman sampai batas jumlah tertentu yang diizinkan oleh bank atau badan lain.

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 :

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Pengertian diatas, menjelaskan bahwa kredit adalah suatu pemberian kredit kepada pihak lain dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah imbalan (bunga) yang ditetapkan. Oleh karena itu pengelolaan kredit harus dilakukan dengan sebaik-baiknya mulai dari perencanaan jumlah kredit, penentuan suku bunga, prosedur pemberian kreditnya,

---

<sup>14</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, melalui <https://kbbi.web.id/kredit> diakses pada 15 September 2019 pukul 14.10 WIB



analisis pemberian kredit sampai kepada pengembalian kredit. Kegiatan pengelolaan kredit ini dikenal dengan istilah manajemen kredit.

### 2.3. Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit atau Perjanjian Utang-piutang diperlukan sebagai dasar hukum bagi kreditor dan debitor untuk menjalankan kerja sama bisnis. Perjanjian kredit harus dibuat berdasarkan akta notaris agar memiliki kekuatan hukum, meskipun hal ini tidak diwajibkan. Penggunaan akta notaris dimaksudkan agar perjanjian tersebut lebih memiliki kekuatan hukum jika kelak terjadi sengketa<sup>15</sup>.

Perjanjian kredit adalah perjanjian yang isinya telah disusun oleh kreditor secara sepihak dalam bentuk baku mengenai kredit yang memuat hubungan-hubungan hukum antara kreditor dengan debitor<sup>16</sup>.

Perjanjian kredit atau Perjanjian Utang-piutang diatur di dalam Pasal 1754 KUHPerdara yang berbunyi :

Pinjam meminjam ialah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Perjanjian kredit berakar dari perjanjian pinjam meminjam, tetapi perjanjian kredit berbeda dengan perjanjian utang-piutang dalam KUHPerdara. Perbedaan antara perjanjian pinjam meminjam dengan perjanjian kredit terletak pada beberapa hal, antara lain:<sup>17</sup>

- a. Perjanjian kredit selalu bertujuan dengan program pembangunan, biasanya dalam perjanjian kredit sudah ditentukan tujuan penggunaan uang yang akan diterima. Sedangkan dalam perjanjian pinjam meminjam tidak ada ketentuan tersebut dan debitor dapat menggunakan uangnya secara bebas;
- b. Di dalam perjanjian kredit sudah ditentukan bahwa pemberi kredit adalah lembaga pembiayaan atau bank dan tidak diberikan

---

<sup>15</sup> Iswi Hariyani, R. Serfianto Dibyo Purnomo dan Cita Yustisia Serfiani. 2018, *Credit Top Secret (buku pintar perjanjian kredit dan penyelesaian piutang macap)*, diterbitkan bit ANDI, hlm. 3

<sup>16</sup> H.Tan Kamelo. 2006, *Hukum Jaminan Fidusia*, Bandung : Cetakan Kedua, Edisi Pertama Alumni, hlm. 33

<sup>17</sup> R. Subekti. 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 2

- oleh individu. Sedangkan dalam perjanjian pinjam meminjam pemberian pinjaman dapat dilakukan oleh individu;
- c. Di perjanjian kredit telah ditentukan bahwa pengembalian uang pinjaman itu harus disertai dengan bunga, imbalan atau pembagian hasil. Sedangkan dalam perjanjian pinjam meminjam hanya berupa bunga saja dan ada apabila diperjanjikan;
  - d. Pada perjanjian kredit bank harus mempunyai keyakinan akan kemampuan debitur untuk melunasi kredit nya. Sedangkan dalam perjanjian pinjam meminjam, jaminan merupakan pengamanan bagi kepastian pelunasan hutang ada apabila diperjanjikan.

Perjanjian itu timbul suatu hubungan hukum antara dua pihak yang membuatnya, yang dinamakan perikatan. Hubungan hukum yaitu hubungan yang menimbulkan akibat hukum yang dijamin oleh hukum atau undang-undang. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi hak dan kewajiban secara sukarela maka salah satu pihak dapat menuntut melalui pengadilan. Maksud dari perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Pihak yang menuntut sesuatu disebut kreditur sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan disebut debitur.

### **2.3.3 Jenis - Jenis Perjanjian Kredit**

Pada suatu kehidupan perekonomian di dalam masyarakat terdapat bermacam-macam kegiatan usaha, termasuk dalamnya kegiatan dunia perbankan yang mengeluarkan bermacam-macam fasilitas kredit dengan tujuan untuk melayani kebutuhan masyarakat. Dalam hal ini, bank berkewajiban untuk mengetahui dengan benar jenis-jenis kredit yang mana yang paling tepat untuk membantu kegiatan usaha dari para pelaku ekonomi, dari berbagai kegiatan usaha itulah timbul berbagai macam jenis kredit. Dilihat dari jenis perjanjian, perjanjian kredit merupakan perjanjian timbal balik, artinya jika debitur tidak memenuhi isi perjanjian, maka salah satu pihak dapat menuntut pihak lainnya sesuai dengan jenis prestasinya. Penyerahan uang dalam perjanjian kredit merupakan perjanjian sepihak, artinya jika pihak tidak merealisasikan pinjaman uang, maka debitur tidak dapat menuntut kreditor (bank) dengan alasan ingkar janji, demikian juga sebaliknya kalau debitur tidak mau mengambil pinjaman uang setelah

diberitahukan oleh kreditor (bank) maka kreditor (bank) tidak dapat menuntut debitornya.

Secara yuridis formal ada 2 (dua) jenis perjanjian kredit yang digunakan :<sup>18</sup>

a. Perjanjian kredit yang dibuat dibawah tangan atau akta dibawah tangan.

Akta perjanjian kredit dibawah tangan adalah perjanjian pemberian kredit oleh kreditor kepada debitor yang hanya dibuat diantara mereka tanpa pejabat notaris. Bahkan lazimnya dalam penandatanganan akta perjanjian kredit tersebut tanpa adanya saksi yang turut serta dalam memperlihatkan tanda tangannya. Padahal sebagaimana diketahui bahwa saksi merupakan salah satu alat pembuktian dalam perkara perdata. Mengenai akta perjanjian kredit dibawah tangan, ada beberapa kelemahan yang perlu diketahui yaitu *wanprestasi* oleh debitor, yang akhirnya akan diambil tindakan hukumnya melalui proses peradilan, maka debitor yang bersangkutan membantah tanda tangannya, akan berakibat mentahnya kekuatan hukum perjanjian kredit yang telah dibuat tersebut.

b. Perjanjian kredit yang dibuat dihadapan notaris

Akta perjanjian kredit memberikan perlindungan hukum atau kepastian hukum bagi kreditor dan debitor, kepastian hukum merupakan salah satu asas essensial karena dalam hukum perjanjian setiap orang diberi kebebasan untuk memperjanjikan apa dan dengan siapa saja. Sehingga dapat dikatakan memberikan kebebasan pada setiap orang untuk mengadakan perjanjian dalam hukum perjanjian itu sendiri tidak terkandung adanya kepastian hukum, namun demikian, tidak berarti bahwa kepastian hukum hanya terdapat dalam hukum perjanjian saja tetapi juga terdapat dalam hukum pada umumnya. Kepastian hukum harus merupakan bagian mutlak dari suatu perjanjian hukum.

Akta perjanjian kredit notariil (oetentik) adalah perjanjian pemberian kredit oleh kreditor kepada debitor yang hanya dibuat dihadapan pejabat notaris. Peranan notaris dalam pembuatan akta perjanjian kredit sangatlah penting, dimana notaris sebagai pejabat publik atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dituntut untuk bersikap professional yang salah satunya adalah sebagai perantara kepentingan kreditor dan debitor dalam pembuatan Akta Perjanjian Kredit.

---

<sup>18</sup> Muhammad, Djumhana. 1993, *Hukum Perbankan di Indonesia* : Citra Aditya Bakti, hlm. 35

## 2.4 Hak Tanggungan

### 2.4.1 Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan. Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan Asas Pemisahan Horizontal, yang menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

Menurut Kartini dan Gunawan,<sup>19</sup> Hak Tanggungan sama dengan hak jaminan. Lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan upaya untuk memberikan kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan, dan suatu bentuk perjanjian, maka pemenuhan syarat subyektif pemberian Hak Tanggungan adalah pemenuhan syarat subyektif sahnya perjanjian.

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan Hak Tanggungan adalah :

Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 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 memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Definisi tersebut mengandung pengertian bahwa Hak Tanggungan adalah identik dengan hak jaminan, yang bilamana dibebankan atas tanah Hak Milik, tanah Hak Guna Bangunan dan/atau tanah Hak Guna Usaha memberikan kedudukan utama kepada kreditor yang akan menggeser debitor yang cidera janji atau *wanprestasi* dalam pembayaran hutangnya, dengan perkataan lain dapat dikatakan bahwa pemegang hak tanggungan pertama lebih *Preferent* terhadap kreditor lain.

---

<sup>19</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2006, *Hak Tanggungan*, Jakarta : Prenada Media Group, hlm. 20

## 2.4. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan

Menurut Pasal 8 dan Undang-Undang Hak Tanggungan, Subyek Hak Tanggungan adalah pemberi maupun pemegang Hak Tanggungan baik perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum, terhadap obyek Hak Tanggungan, Subyek Hak Tanggungan adalah Subyek dalam hal ini adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan :

1. Pemberi Hak Tanggungan

Menurut Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan bahwasannya :

Pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Pemberi Hak Tanggungan bisa perseorangan, bisa juga badan hukum. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum tersebut dengan sendirinya harus ada pada saat pemberian Hak Tanggungan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

2. Pemegang Hak Tanggungan

Menurut Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan bahwasannya:

Perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang memiliki hutang. Karena Hak Tanggungan sebagai jaminan hak atas tanah yang tetap terbebani hak tanggungan, yang berada dalam penguasaan pemberi Hak Tanggungan. Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia dan dapat juga oleh Warga Negara Asing atau badan hukum asing.

Menurut Pasal 4 jo Pasal 27 Undang-Undang Hak Tanggungan obyek hak tanggungan yaitu :

- a. Undang-Undang Pokok Agraria sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) huruf a, b, c sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan adalah:
  1. Hak Milik (Pasal 25 Undang-Undang Pokok Agraria)
  2. Hak Guna Usaha (Pasal 33 Undang-Undang Pokok Agraria)
  3. Hak Guna Bangunan (Pasal 39 Undang-Undang Pokok Agrarian)
- b. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Pasal 12 dan 13 Undang-Undang Rumah Susun jo Pasal 27 Undang-Undang Hak Tanggungan)
- c. Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Pasal 4 ayat (2)). Hak

- pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.
- d. Hak pakai atas tanah hak milik yang akan diatur kemudian dengan Peraturan Pemerintah (Pasal 4 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan).

Hak Tanggungan merupakan perjanjian tambahan atau *accessory* yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian utama. Hak Tanggungan juga merupakan sebuah perjanjian maka berlaku pula syarat sah perjanjian atas Hak Tanggungan.

#### **2.4.3 Penyebab Beralihnya Hak Tanggungan**

Hak atau konsekuensinya suatu saat akan beralih atau dialihkan kepada pihak yang lain. Hal ini yang menimpa Hak Tanggungan, yang suatu saat akan berpindah ke pihak lain. Menurut Pasal 16 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa :

- Ayat (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 baru.
- Ayat (2) : Beralihnya Hak Tanggungan wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan.
- Ayat (3) : Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan 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 sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- Ayat (4) : Tanggal pencatatan pada buku tanah adalah hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya hak tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh tempo pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- Ayat (5) : Beralihnya hak tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan.

Menurut Penjelasan Pasal 16 Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa, karena beralihnya Hak Tanggungan yang diatur dalam ketentuan ini terjadi karena hukum, hal tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pencatatan beralihnya Hak Tanggungan ini cukup berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditor yang baru. Dalam Pasal 16 hanya

terjadi pergantian kreditor saja, tidak mengatur tentang diperbolehkannya pergantian debitor berpedoman pada Pasal 1442 KUHPerdara yang menyatakan pergantian debitor tidak mengakibatkan beralihnya Hipotek atas benda milik debitor lama kepada debitor baru. Apabila pembaruan utang diterbitkan dengan penunjukan debitor baru yang menggantikan debitor lama, maka hak-hak istimewa dan hipotek-hipotek yang dari semua mengikut piutang, tidak berpindah atas barang-barang debitor baru.

#### **2.4. Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan**

Menurut Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan, mengingat penjualan tersebut merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian.

Pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan telah berpedoman pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan." sehingga lelang eksekusi terhadap objek sengketa tersebut adalah sah dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pelaksanaan lelang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), menurut PMK Nomor 27/PMK.06/2016 Pasal 29 ayat 1 bahwa :

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) merupakan instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada kepala kantor wilayah.

Pengumuman lelang biasanya dilakukan di media surat kabar dan media lainnya. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) akan mengkaji suatu proses pelelangan sehingga menyelesaikan suatu masalah, dan menciptakan lelang yang adil dan terbuka yang memudahkan masyarakat.

## 2.5 Nilai *Appraisal*

### 2.5.1 Pengertian Nilai *Appraisal*

*Appraisal* merupakan salah satu sektor jasa yang dapat berperan penting dalam menentukan nilai ekonomis aset atau potensi harta kekayaan yang kita miliki. Di Indonesia, *appraisal* atau penilaian belum dikenal secara umum. Hal ini karena *appraisal* masih dalam tahap permulaan dan sedang dalam pertumbuhan. Perusahaan jasa *appraisal* penilai properti adalah lembaga eksternal yang terlepas dari lembaga keuangan yang bersifat independen dalam menilai properti suatu perusahaan<sup>20</sup>. Selama ini Jasa Perusahaan Penilai belum digunakan secara maksimal oleh berbagai kalangan, terutama kalangan perbankan, dan banyak pihak menempatkan laporan penilaian sebagai pelengkap saja agar proposal itu tampak layak dan profesional. Padahal apabila penilai memberikan *appraisal* report secara obyektif dan profesional tidak akan pernah terjadi praktek-praktek *mark up* dalam pengajuan kredit properti atau penurunan nilai dalam kegiatan lelang. Seharusnya bank dan atau Panitia Lelang dalam hal ini yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tanpa laporan penilai yang benar-benar profesional dan independen tidak boleh melelang tanpa laporan penilai.

Menurut Arief,<sup>21</sup> *Appraiser* atau penilai adalah seseorang yang melakukan estimasi nilai. Penilaian adalah perkiraan dari suatu nilai atau yang dapat didefinisikan sebagai perkiraan suatu nilai dari suatu hasil perjanjian yang sudah ditetapkan dari opini satu orang yang didasarkan pada keahlian, pelatihan, data yang akurat dari obyek yang diteliti.

Hasil dari penilaian yang dilakukan oleh penilai adalah sangat bergantung kepada kemampuan yang dimiliki oleh penilai tersebut. Sehingga di sini kelihatan adanya unsur subyektivitas yang ikut berperan. Seorang penilai yang baik adalah yang berkemampuan untuk melakukan penilaian sesubjektif mungkin yang sekaligus memperkecil unsur-unsur subyektivitas, walaupun merupakan hal yang

---

<sup>20</sup>Prima Arief. 2007, *Penilaian Properti Berbasis Nilai Pasar Berdasarkan Standar Penilai Indonesia (SPI) Pada Perusahaan Appraisal* Kasus : PT. Soeparjono Artha Penilai Kantor Cabang Surabaya. hlm. 78

<sup>21</sup> *Ibid*, hlm. 89



cukup sulit untuk dilakukan. Selain itu dalam proses penilaian diperlukan keahlian penilai dalam mempergunakan berbagai pendekatan yang tepat untuk menghasilkan penilaian yang akurat berdasarkan berbagai data yang akurat di lapangan. Sekalipun *appraisal* didasarkan pada data di lapangan, penilaian tetap merupakan opini. Salah satu indikator ketepatan penilaian adalah seberapa jauh hasil penilaian berbeda dengan data pasar.<sup>22</sup> Dalam menentukan nilai, para penilai dilengkapi dengan metode berupa pendekatan-pendekatan (*approaches*) yang umum dipakai dalam penilaian sesuai dengan tujuan penilaian dan jenis dari obyek yang dinilai. Di samping itu, penilai juga menetapkan penggunaan prinsip-prinsip (*Principle of Valuation*) terhadap obyek yang dinilai.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 56/PMK.01/2017 Tentang Penilai Publik. Kantor Jasa Penilai Publik yang selanjutnya disebut KJPP, adalah badan usaha yang telah mendapat izin usaha dari Menteri sebagai wadah bagi Penilai Publik dalam memberikan jasanya. Kantor Jasa Penilai Publik ini merupakan usaha jasa penilaian dan konsultan asset. Penilaian dilakukan berdasarkan prosedur penilaian yang telah di sah kan dalam peraturan penilaian / SPO. Penilaian asset diartikan sebagai proses penilaian seorang penilai dalam memberikan suatu opini nilai suatu asset, berdasarkan hasil analisis terhadap fakta-fakta yang objektif dan relevan dengan menggunakan metode dan prinsip-prinsip penilaian yang berlaku.

Menurut Rivai,<sup>23</sup> Metode dan Prinsip-Prinsip Penilaian *Appraisal*

1. *Highest and best use* (Penggunaan Terbaik dan Tertinggi)

Nilai dari suatu tanah kosong dimungkinkan lebih tinggi dari tanah yang ada bangunannya. Ada 2 kriteria yg menentukan penggunaan *High and Best Use* (HBU) yaitu Permintaan dan peraturan untuk peruntukan.

2. *Supply & demand* (Persediaan dan Permintaan)

Properti mempunyai nilai apabila properti tersebut dapat digunakan. Nilai akan naik bila persediaan tanah berkurang,

<sup>22</sup> Veithzal Rivai. 2011, *Performance Appraisal*, Jakarta, Rajawali Pers, hlm. 75

<sup>23</sup> *Ibid* hlm. 90

dimana orang memerlukan tanah. Misalnya didaerah yang padat penduduknya.

3. *Substitution* (Prinsip Pengganti)

Pembeli suatu properti tidak akan membayar lebih terhadap suatu properti dibandingkan dengan biaya pembelian properti lain yang sama, artinya properti yang lebih murah yang akan terjual lebih dahulu.

4. *Anticipation* (Prinsip Keuntungan yang diharapkan Properti)

Nilai suatu properti adalah harapan akan keuntungan dimasa yang akan datang akan High and best uses atau penggunaan dari properti tersebut.

5. *Change* (Perubahan)

Nilai selalu berubah-ubah dan dipengaruhi oleh banyak variabel antara lain jumlah penduduk, perubahan kondisi ekonomi, adanya pusat perbelanjaan baru, perubahan politik negara dan lain lain.

6. *Conformity* (Kesesuaian)

Properti yang terletak dilingkungan yang cocok baik sosial maupun ekonomi akan mempunyai nilai yang maksimum.

7. *Competition* (Prinsip persaingan)

Semua bentuk usaha menginginkan mendapatkan keuntungan. Properti tidak terkecuali, bila permintaan besar akan suatu properti, developer akan mendapat keuntungan yang besar. Developer lain akan masuk ke lokasi tersebut. Maka timbul persaingan dan keuntungan akan turun. Nilai properti akan dipengaruhi oleh tingkat persaingan tersebut.

8. *Increasing and decreation* (Penambahan dan Pengurangan Pendapatan)

Prinsip dasar ekonomi mengatakan bahwa penambahan biaya pada suatu usaha belum tentu memberikan penambahan dalam pendapatan. Demikian juga dalam usaha dibidang properti berlaku juga kondisi bahwa penambahan biaya pada suatu properti belum tentu akan menambah penghasilan properti tersebut. Nilai properti tersebut tidak bertambah, bahkan akan berkurang atau turun.

#### 9. *Consistent use* (penggunaan yang tetap)

Tanah dan bangunan harus dinilai sesuai dengan penggunaan yang sesuai dengan peruntukannya. Properti harus dinilai berdasarkan penggunaan yang pasti.

Penilaian tidak lepas dari prinsip ekonomi dimana penawaran dan permintaan perlu ditentukan titik tengah agar diperoleh kesepakatan nilai. Besarnya pengajuan kredit oleh nasabah menunjukkan adanya permintaan dalam proses kredit. Penilaian akan memberikan titik tengah antara permintaan nasabah dan penawaran bank sehingga tidak akan merugikan nasabah ataupun bank sebagai kreditor.

### **2.5. Penentuan Nilai *Appraisal***

Proses penilaian merupakan tahapan penentuan nilai properti yang didasarkan pada tujuan untuk memahami permasalahan, merencanakan hal-hal yang perlu dilakukan dalam rangka pemecahan masalah tersebut, mendapatkan data, mengklasifikasikan data, menganalisis, dan selanjutnya mengekspresikannya dalam suatu estimasi nilai.

Langkah-langkah dari proses penentuan suatu Nilai *Appraisal* adalah sebagai berikut :<sup>24</sup>

#### 1. Identifikasi Permasalahan

Langkah pertama dari proses penilaian adalah mengidentifikasi permasalahan. Hal ini sangat penting untuk menghindari terjadinya kerancuan pemahaman objektif penilaian tersebut dilaksanakan. Terdapat empat masalah yang harus diidentifikasi, yaitu :

- a. Identifikasi properti yang akan dinilai;
- b. Penentuan tanggal penilaian;
- c. Tujuan penilaian tersebut dilaksanakan; dan
- d. Jenis nilai yang sesuai.

#### 2. Survei Pendahuluan

Setelah menentukan tujuan dan merumuskan masalah, maka pada tahap selanjutnya seorang penilai siap untuk melakukan analisis pendahuluan mengenai karakteristik dan data apa yang hendak dikumpulkan. Data dan informasi yang diperoleh pada survei

---

<sup>24</sup> Bayu Firdaus. 2008, *Penilaian Pendekatan Data Pasar* Kelima, Jakarta : Sinar Grafika, hlm. 98

pendahuluan ini akan sangat menentukan tahapan-tahapan selanjutnya dari proses penilaian.

### 3. Pengumpulan dan Analisis Data

Data yang perlu dikumpulkan dan dianalisis haruslah data yang mempunyai hubungan dan pengaruh terhadap estimasi nilai aset subjek (aset yang dinilai). Data yang tidak mempunyai korelasi langsung terhadap nilai properti subjek tidak perlu dicantumkan dalam laporan penilaian. Data yang dikumpulkan dan dianalisis ini secara garis besar diklasifikasikan menjadi data umum dan data khusus.

### 4. Penerapan Metode Penilaian

Secara garis besar, pendekatan penilaian yang lazim digunakan adalah pendekatan data pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan pendapatan.

### 5. Rekonsiliasi Nilai

Rekonsiliasi nilai adalah suatu analisis terhadap berbagai kesimpulan nilai untuk mendapatkan suatu estimasi nilai akhir. Penerapan satu atau lebih metode penilaian biasanya menghasilkan kesimpulan nilai yang berbeda. Tahapan kerja dalam rekonsiliasi nilai dalam hal ini terdiri dari beberapa tahap yaitu yang pertama mereview atau mengkaji ulang data dan tehnik penilaian dan yang kedua mengkaji perbedaan-perbedaan indikasi nilai dari setiap pendekatan penilaian dan dikaitkan dengan tujuan atau kegunaan penilaian. Terdapat ada lima (5) kriteria penting dalam melakukan rekonsiliasi indikasi nilai, yaitu:

- a. Kesesuaian, yaitu kesesuaian pendekatan, kesesuaian properti pembanding yang digunakan dan kesesuaian analisis yang dilakukan;
- b. Keakuratan tiap pendekatan yang digunakan;
- c. Kuantitas dan kualitas bukti-bukti/data pembanding;
- d. Estimasi nilai akhir (dalam bentuk range nilai atau indikasi nilai tunggal);
- e. Pembulatan nilai akhir.

### 6. Kesimpulan Nilai dan Laporan Penilaian

Akhir dari seluruh proses penilaian adalah sebuah keputusan (judgement) tentang kesimpulan nilai yang harus dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) sebagai jawaban atas tugas yang dibebankan kepadanya oleh klien. Didalam membuat keputusan ini penilai harus mampu bersikap jujur, tidak berat sebelah dan harus adil. Penilai harus mampu mempertanggungjawabkan keputusan (judgement) yang telah dibuatnya. Pertanggungjawaban tersebut

tidak hanya temporer, tetapi penilai mempunyai beban untuk mempertanggungjawabkan keputusannya tersebut seumur hidupnya.

Penilaian ini dimaksudkan untuk memperoleh perkiraan dalam menentukan besar pinjaman yang dapat diberikan kepada kreditor, pihak kreditor biasanya menggunakan nilai pasar dalam penilaian properti sebagai jaminan.



## BAB 4 PENUTUP

### 4.1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian diatas maka penulis menarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Bentuk perlindungan hukum bagi kreditor dalam suatu perjanjian dengan jaminan Hak Tanggungan diatur di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, ada 2 (dua) bentuk yaitu yang pertama bentuk perlindungan hukum *eksterna* yaitu perlindungan yang diberikan oleh penguasa lewat regulasi bagi kepentingan pihak yang lemah, sesuai hakekat aturan perundang-undangan yang tidak boleh berat sebelah dan bersifat memihak, yakni misalnya saat debitor *wanprestasi* jika kreditor selayaknya perlu perlindungan hukum, sehingga kreditor yang dirugikan dapat melakukan tindakan menjual obyek hak tanggungan dengan kekuasaannya sendiri berdasarkan aturan yang berlaku, yang diatur dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Bentuk perlindungan hukum yang kedua perlindungan hukum secara *interna* yaitu perlindungan hukum yang dikemas sendiri oleh para pihak pada saat membuat perjanjian, dimana Pasal 1338 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, yang merupakan perlindungan hukum bagi pihak kreditor dan debitor, sehingga perlindungan hukum dari masing-masing pihak dapat terwujud secara lugas atas inisiatif mereka.
2. Akibat hukum terhadap pelaksanaan lelang karena terjadi perbedaan nilai *appraisal* nilai Hak Tanggungan dan nilai pasar sebenarnya, maka timbul kerugian yang dialami oleh pihak kreditor, dimana kerugian tersebut merupakan hak bagi kreditor akibat dari adanya *wanprestasi* yang dilakukan oleh debitor. Berawal dari kerugian tersebut pihak kreditor dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri sesuai Pasal 1239 KUHPerdara, debitor dapat digugat untuk membayar penggantian

kerugian yang diderita kreditor dan pembayaran bunga. Cara mengajukan gugatan di dalam hukum acara perdata diatur didalam Pasal 118 HIR dan 142 Rbg yang dilakukan di Pengadilan Negeri domisili hukum pihak kreditor.

#### 4.2. Saran

Saran yang dapat disampaikan oleh penulis berdasarkan penulisan skripsi ini adalah :

1. Hendaknya debitor yang melakukan *wanprestasi* perjanjian tersebut dan merugikan kreditor, mempunyai kesadaran diri dalam melunasi kekurangan utang kepada kreditor dilakukan dengan menjual harta kekayaannya sendiri, sebab jika dilakukan upaya gugatan perdata maka proses pelunasan utang akan semakin memakan waktu dan biaya, sehingga ada baiknya debitor menjual barang lain untuk melunasi sisa piutang kreditor.
2. Hendaknya kreditor menurunkan suku bunga kredit, memperpanjang jangka waktu kredit, mengurangi tunggakan bunga kredit, mengurangi tunggakan pokok kredit, agar debitor yang mengalami kesulitan dalam masa pemenuhan prestasinya tidak mengalami kemacetan dalam masa pelunasan kreditnya.
3. Hendaknya *appraiser* atau penilai harus di pilih dengan ketelitian yang tinggi. Sulit terjualnya obyek hak tanggungan karena penilaian properti mereka yang seringkali melambung tinggi.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Achmad Ali, 2008, *Menguak Tabir Hukum*, Bogor : Ghalia Indonesia.
- Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Bambang Sugeng A.S dan Sujayadi, 2012, *Pengantar Hukum Acara Perdata & Contoh Dokumen Litigasi*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Bayu Firdaus. 2008, *Penilaian Pendekatan Data Pasar* Kelima, Jakarta : Sinar Grafika.
- Elly Erawati, 2010, *Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*,: Gramedia.
- Frieda Husni Hasbullah, 2002, *Hukum Kebendaan Perdata 'Hak-Hak yang Memberi Jaminan'*, Jakarta : Ind.Hil-Co.
- H.Tan Kamelo. 2006, *Hukum Jaminan Fidusia* Bandung : Cetakan Kedua, Edisi Pertama Alumni.
- Ishaq, 2014, *Pengantar Hukum Indonesia* , (PNU) Jakarta : PT RajaGrafindo Persada.
- Iswi Hariyani, R. Serfianto Dibyo Purnomo dan Cita Yustisia Serfiyani, 2018, *Credit Top Secret (buku pintar perjanjian kredit dan penyelesaian piutang macet)* Yogyakarta, Penerbit ANDI.
- J Satrio, 1993, *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet* : Citra Aditya Bhakti.
- J. Satrio, 1999, *Wanprestasi menurut KUHPerdata, Doktrin, dan Yurisprudensi* Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2006, *Hak Tanggungan*, Jakarta : Prenada Media Group.
- M. Yahya Harahap, 1991, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* Jakarta: Gramedia.
- Moch. Isnaeni, 2016, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan* : PT. Revka Petra Media.
- Muhammad, Djumhana. 1993, *Hukum Perbankan di Indonesia* Bandung : Citra Aditya Bakti.



Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)* : Kencana Prenada Media Group.

Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia* : Bina Ilmu.

Prima Arief. 2007, *Penilaian Properti Berbasis Nilai Pasar Berdasarkan Standar Penilai Indonesia(SPI) Pada Perusahaan Appraisal Klasus* : PT. Soeparjono Artha Penilai Kantor Cabang Surabaya.

R Soeroso, 2006, *Pengantar Ilmu Hukum* : Sinar Grafika.

R. Subekti. 1995, *Aneka Perjanjian* : Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.

R. Subekti, 2008, *Hukum Perjanjian* : Bogor : PT. Intermasa.

Soedarsono. 2004. *Pengantar Ilmu Hukum* : Rineka Cipta.

Sudikno Mertokusumo, 2013, *Hukum Acara Perdata Indonesia* : Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.

Sudikno Mertokusumo. 2018 *Mengenal Hukum Suatu Pengantar* : Yogyakarta : Cahaya Atma Pustaka.

Veithzal Rivai. 2011, *Performance Appraisal* : Jakarta, Rajawali Pers.

Victor Situmoning Dan Cormentyna Sitanggang, 1992, *Grosse Akta Dalam Pembuktian Dan Eksekusi* : Rineka Cipta.

W.J.S. Poerwadarminta. 1999, *Kamus Umum Bahasa Indonesia* : Balai Pustaka.

Wirjono Prodjodikoro. 2000, *Asas-Asas Hukum Perjanjian* : Bandung : Mandar Maju.

Yahman, 2015, *Karakteristik Wanprestasi Dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual* : Prenanda Media Group.

## **B. Peraturan Perundang - Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043); Jakarta

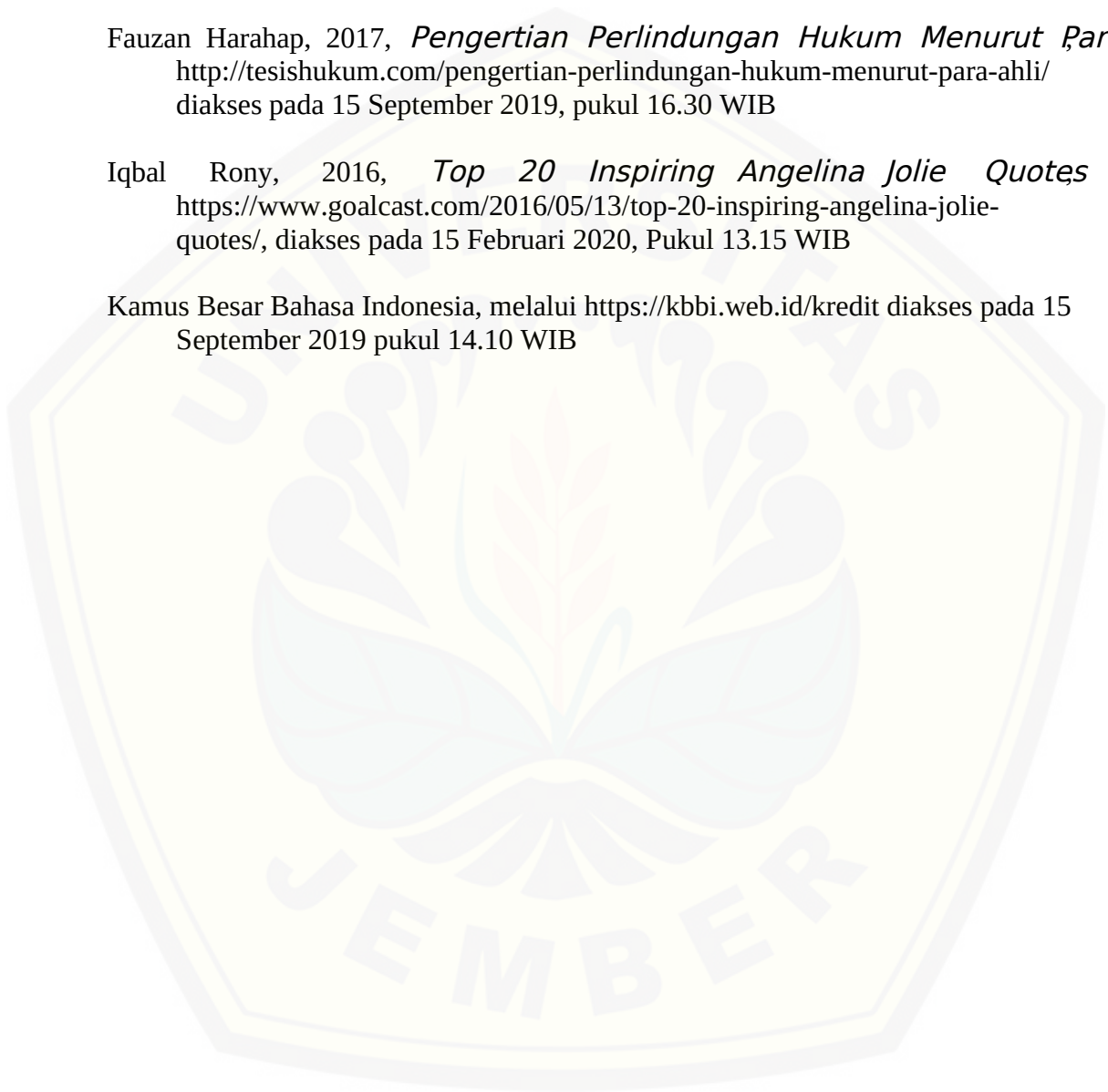
Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632); Jakarta

### **C. Internet**

Fauzan Harahap, 2017, *Pengertian Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli*  
<http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>  
diakses pada 15 September 2019, pukul 16.30 WIB

Iqbal Rony, 2016, *Top 20 Inspiring Angelina Jolie Quotes*  
<https://www.goalcast.com/2016/05/13/top-20-inspiring-angelina-jolie-quotes/>, diakses pada 15 Februari 2020, Pukul 13.15 WIB

Kamus Besar Bahasa Indonesia, melalui <https://kbbi.web.id/kredit> diakses pada 15 September 2019 pukul 14.10 WIB



## PENGUMUMAN PERTAMA LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, PT Bank Artha Graha Internasional Tbk. akan melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) **Sidoarjo** melalui Jasa Pra Lelang PT. Griya Larista dengan cara penawaran melalui internet (Closed Bidding) terhadap aset jaminan debitur an **NUR RACHMAN** berupa:

- 1 (Satu) Bidang tanah sesuai SHM No.1526/Banjarbendo seluas 63 M2 atas nama NUR RACHMAN berikut bangunan (Ruko) dan segala sesuatu yang berada di atasnya terletak di Green Village Residence, setempat dikenal dengan Ruko Green Village Residence No.41, Desa Banjarbendo, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur  
(Limit Rp. 600.000.000,- ; Jaminan Rp. 180.000.000,-)
- 1 (Satu) Bidang tanah sesuai SHM No.1527/Banjarbendo seluas 63 M2 atas nama NUR RACHMAN berikut bangunan (Ruko) dan segala sesuatu yang berada di atasnya terletak di Green Village Residence, setempat dikenal dengan Ruko Green Village Residence No.40, Desa Banjarbendo, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur  
(Limit Rp. 675.000.000,- ; Jaminan Rp. 202.500.000,-)
- 1 (Satu) Bidang tanah sesuai SHM No.1528/Banjarbendo seluas 63 M2 atas nama NUR RACHMAN berikut bangunan (Ruko) dan segala sesuatu yang berada di atasnya terletak di Green Village Residence, setempat dikenal dengan Ruko Green Village Residence No.39, Desa Banjarbendo, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur  
(Limit Rp. 675.000.000,- ; Jaminan Rp. 202.500.000,-)
- 1 (Satu) Bidang tanah sesuai SHM No.1529/Banjarbendo seluas 91 M2 atas nama NUR RACHMAN berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya terletak di Green Village Residence, setempat dikenal dengan Perumahan Green Village Residence Kav. No.01, Desa Banjarbendo, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur  
(Limit Rp. 410.550.000,- ; Jaminan Rp. 123.165.000,-)

### Keterangan:

- Nominal jaminan yang disetorkan ke Rekening VA (virtual account) harus sama dengan nominal jaminan yang disyaratkan.
- Jaminan harus sudah efektif diterima oleh KPKNL selambat-lambatnya 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan lelang.
- Segala biaya yang timbul sebagai akibat mekanisme perbankan menjadi beban peserta lelang.
- Obyek dilelang pada kondisi apa adanya (as is) calon peserta diharapkan telah melihat dan mengetahui obyek yang akan ditawarnya, berikut semua perkara yang ada bila terjadi gugatan dari pihak lain/debitur terkait lelang, pemenang lelang tidak akan melakukan gugatan kepada KPKNL Sidoarjo, PT Bank Artha Graha Internasional Tbk. dan PT. Griya Larista-Balai Lelang, termasuk juga bila terjadi pembatalan/penundaan lelang.

1. **Aanwijzing** : Calon Peserta lelang dapat melihat obyek yang akan dilelang sejak Pengumuman ini diterbitkan. Informasi dapat menghubungi PT. Griya Larista-Balai Lelang telp 021-53663643.

### Persyaratan Lelang:

- Memiliki akun yang telah terverifikasi pada website [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id)
- Syarat dan ketentuan serta tatacara mengikuti lelang dapat dilihat pada alamat website diatas.

### Pelaksanaan Lelang:

Cara Penawaran	:	Closed Bidding (dengan mengakses url <a href="http://www.lelang.go.id">www.lelang.go.id</a> )
Hari	:	Rabu
Tanggal	:	19 September 2019
Batas Akhir Penawaran	:	11.00 WIB (Waktu Server)
Tempat Lelang	:	Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo Jalan Erlangga Nomor 161, Sidoarjo
Penetapan Pemenang	:	Setelah batas akhir penawaran
Pelunasan Harga Lelang	:	5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang
Bea Lelang Pembeli	:	2% (dua persen) dari harga lelang



KPKNL SIDOARJO



Jakarta, 20 Agustus 2019  
Pemohon  
TTD

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk.

14/08/15



PERJANJIAN KREDIT

Nomor : 165

----Pukul 09.00 WIB (sembilan waktu Indonesia Bagian Barat)-----

----Pada hari ini, Rabu, tanggal 29-07-2015 (dua puluh sembilan Juli dua ribu lima belas)-----

----Menghadap kepada saya, SRIWATI, Sarjana Hukum,----  
Magister Humaniora, Notaris di Sidoarjo berkedudukan di Waru, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris-  
kenal dan yang akan disebutkan pada bagian akhir akta ini

I. Tuan KO TJEN SIUNG alias HARTONO, Sarjana-----  
Ekonomi, lahir di Kediri, pada tanggal 23-09-1969 (dua  
puluh tiga September seribu sembilan ratus enam-----  
puluh sembilan), Warganegara Indonesia, Pemimpin----  
Cabang pada Perseroan Terbatas PT. BANK ARTHA----  
GRAHA INTERNASIONAL, Tbk., Cabang Kertajaya -  
Surabaya, bertempat tinggal di Kota Surabaya,-----  
Kalikepiting 143/2-B, Rukun Tetangga 008, Rukun----  
Warga 005, Kelurahan Pacar Kembang, Kecamatan-----  
Tambak Sari, pemegang Kartu Tanda Penduduk-----  
Provinsi Jawa Timur Kota Surabaya dengan Nomor----  
Identitas Kependudukan (NIK) : 3578102309690006 ;----  
yang untuk sementara ini berada di Kabupaten-----  
Sidoarjo-----

---Menurut keterangannya dalam hal ini menjalankan  
jabatannya tersebut dan bertindak berdasarkan Akta



Kuasa Nomor 8, tanggal 06-11-2013 (enam Nopember dua ribu tiga belas) yang dibuat dihadapan MYRA YUWONO, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, selaku kuasa Direksi, dari dan oleh karenanya untuk dan atas nama, serta sah mewakili Perseroan Terbatas PT. **BANK ARTHA GRAHA INTERNASIONAL, Tbk.**, berkedudukan di Kotamadya Jakarta Selatan, berkantor pusat di Gedung Artha Graha, Kawasan Niaga Terpadu Sudirman, Jalan Jendral Sudirman Kaveling 52-53, Jakarta 12190, yang seluruh perubahan anggaran dasarnya dimuat dalam akta tanggal 29-07-2008 (dua puluh sembilan Juli dua ribu delapan), Nomor 105, dibuat dihadapan IMAS FATIMAH, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta dan telah mendapat persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dari Surat Keputusan tertanggal 12-09-2008 (dua belas September dua ribu delapan), Nomor AHU-62169.AH.01.02.Tahun 2008 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 24-10-2008 (dua puluh empat Oktober dua ribu delapan) Nomor 86, Tambahan Nomor 21051/2008--

---Untuk selanjutnya secara bersama-sama dengan para penerus dan pengganti haknya yang sah disebut "**Bank**"---

II. Tuan NUR RACHMAN, lahir di Klaten, pada tanggal 23-06-1969 (dua puluh tiga Juni seribu sembilan ratus enam puluh sembilan), Warga Negara Indonesia,-----



Wiraswasta, bertempat tinggal di Kota Surabaya, Jalan  
Gayung Kebonsari 4 Perumahan Andalusia Blok A---  
Nomor 2, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 005,---  
Kelurahan Ketintang, Kecamatan Gayungan,-----  
pemegang Kartu Tanda Penduduk Provinsi Jawa---  
Timur Kota Surabaya dengan Nomor Identitas-----  
Kependudukan (NIK) : 3578222306690002-----

---Menurut keterangannya didalam melakukan-----  
perbuatan hukum menurut akta ini telah-----  
mendapat persetujuan dari isterinya, yaitu :-----

---Nyonya PRISCILIA MEIRY PUSPITASARI,-----  
lahir di Kediri, pada tanggal 03-05-1982 (tiga  
Mei seribu sembilan ratus delapan puluh dua),  
Warganegara Indonesia, Karyawan Swasta,---  
bertempat tinggal sama dengan suaminya-----  
pada alamat tersebut diatas, pemegang Kartu--  
Tanda Penduduk Provinsi Jawa Timur Kota---  
Surabaya dengan Nomor Identitas-----  
Kependudukan (NIK) : 3578224305820002-----

---demikian berdasarkan Akta Persetujuan---  
Nomor 384, Nomor 385, Nomor 386,-----  
ketiganya tertanggal 25-2-2015 (dua puluh--  
lima Pebruari dua ribu lima belas), dibuat--  
dihadapan EKA SUCI RUSDIANINGRUM,-  
Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan,-----  
Notaris di Sidoarjo.-----



----Untuk selanjutnya secara bersama-sama dengan para----  
ahli waris, penerima dan atau pengganti haknya yang sah  
disebut "Debitor".-----

----Bahwa Debitor telah mengajukan permohonan kepada  
Bank untuk memperoleh fasilitas kredit dan Bank telah  
menyetujui permohonan Debitor, demikian berdasarkan---  
Surat PT. BANK ARTHA GRAHA INTERNASIONAL,-----  
Tbk, yang dibuat secara dibawah tangan bermaterai-----  
cukup, tertanggal 08-06-2015 (delapan Juni dua ribu lima  
belas) Nomor SBY/BAGI-KTJ/OL/08/VI/15 perihal Surat  
Persetujuan Fasilitas Kredit yang menjadi satu kesatuan  
yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Kredit ini.-----

----Bank dan Debitor telah saling setuju dan sepakat untuk-  
dan dengan ini membuat dan menetapkan Perjanjian-----  
Kredit ini, dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan  
sebagai berikut :-----

-----Pasal 1-----

-----FASILITAS KREDIT-----

- 1.1 Bank memberikan kepada Debitor fasilitas kredit-----  
berupa Fixed Loan (FL) Anuitas sampai sejumlah-----  
Rp. 1.524.600.000,- (satu milyar lima ratus dua puluh-  
empat juta enam ratus ribu rupiah).-----
- 1.2 Fasilitas kredit berupa Fixed Loan (FL) Anuitas  
tersebut hanya akan dipergunakan oleh Debitor untuk  
investasi.-----



Pasal 2

JANGKA WAKTU

- 2.1 Perjanjian Kredit ini berlangsung untuk jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan, terhitung sejak tanggal 29-07-2015 (dua puluh sembilan Juli dua ribu lima belas) dan akan berakhir pada tanggal 29-07-2025 (dua puluh sembilan Juli dua ribu dua puluh lima) atau jangka waktu lain sebagaimana disetujui secara tertulis oleh Bank.
- 2.2 Atas permintaan Debitor dengan menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada Bank sedikitnya 30 (tiga puluh) hari sebelumnya, Bank dapat memberikan persetujuan untuk perpanjangan/pembaharuan Perjanjian Kredit ini.
- 2.3 Apabila Bank tidak menyetujui perpanjangan/pembaharuan Perjanjian Kredit ini, maka Debitor secara seketika dan sekaligus wajib untuk melunasi seluruh pinjamannya baik berupa pinjaman pokok, bunga, provisi, denda dan biaya-biaya lainnya, dan Bank berhak dengan cara dan nama apapun untuk melakukan tindakan-tindakan hukum demi mengamankan kepentingan Bank, baik terhadap barang-barang jaminan yang telah diserahkan maupun terhadap harta kekayaan lainnya milik Debitor.
- 2.4 Apabila Bank menyetujui perpanjangan/pembaharuan Perjanjian Kredit ini, maka Bank berhak untuk menetapkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan lain yang berbeda dengan syarat-syarat dan ketentuan-





ketentuan yang disebutkan dalam Perjanjian Kredit ini.-----

2.5 Bank berhak untuk tidak memberikan kredit kepada Debitor dan atau membatalkan sewaktu-waktu tanpa syarat, apabila terjadi keadaan likuiditas ketat atau terdapat hal-hal lain yang dipandang perlu oleh Bank.-

2.6 Bank berhak membatalkan secara otomatis pemberian kredit kepada Debitor, apabila kondisi Debitor menjadi kurang lancar, diragukan atau macet.-----

-----Pasal 3-----

-----PENARIKAN KREDIT-----

3.1 Apabila jumlah kredit tersebut di atas ditarik oleh Debitor secara sekaligus, maka dengan ini Debitor mengaku telah menerima kredit tersebut dengan cukup dari Bank dan telah berhutang kepada Bank sejumlah uang sebagaimana disebut dalam Pasal 1 di atas berupa hutang pokok tidak termasuk bunga, provisi dan biaya-biaya lainnya karena pemberian kredit tersebut serta denda yang mungkin timbul di kemudian hari. Sebagai tanda penerimaan uang tersebut Debitor akan menerbitkan surat aksep/promissory note atau tanda bukti----- penerimaan uang lainnya yang ditentukan oleh Bank dan bermeterai cukup. Perjanjian Kredit ini merupakan juga tanda penerimaan uang tersebut.-----

3.2 Apabila penarikan kredit tersebut di atas dilakukan secara bertahap sesuai dengan ketentuan-ketentuan--- yang telah dan akan ditentukan oleh Bank, maka----



untuk tiap-tiap penarikan jumlah kredit tersebut-----  
Debitor wajib menerbitkan tanda bukti penerimaan---  
uang yang ditentukan oleh Bank dan bermeterai cukup  
dan penarikan kredit tersebut harus sesuai dengan  
jadwal penarikan yang telah ditentukan oleh Bank  
sebagaimana terlampir selanjutnya disebut "Jadwal  
Penarikan"), Jadwal Penarikan mana berikut-----  
perubahan-perubahannya merupakan satu kesatuan  
serta bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian  
Kredit ini. Bank setiap saat berhak untuk mengubah  
Jadwal Penarikan dan/atau perubahan-perubahannya  
apabila menurut pertimbangan Bank terdapat alasan-  
alasan yang penting untuk itu dan untuk hal-hal  
tersebut di atas Debitor tidak berhak untuk-----  
mengajukan klaim/gugatan/tuntutan apapun kepada  
Bank.-----

3.3 Debitor wajib membayar kembali hutangnya-----  
sebagaimana dimaksud pada pasal 1 di atas sesuai  
Jadwal angsuran sebagaimana terlampir selanjutnya  
disebut "Jadwal Angsuran"), Jadwal Angsuran mana  
berikut perubahan-perubahannya merupakan satu  
kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dari  
Perjanjian Kredit ini.-----

3.4 Pembayaran kembali sebagian atau pelunasan seluruh  
hutang pokok tidak memberikan hak kepada Debitor  
untuk dapat menarik kembali hutang pokok yang telah  
dilunasi tersebut.-----



3.5 Mengenai hutang Debitur sebagaimana tercantum dalam pasal 1 ayat 1 serta pasal 3 ayat 1 dan 2 di atas beserta bunga, provisi dan biaya-biaya lainnya karena pemberian kredit tersebut serta denda yang mungkin timbul di kemudian hari dibuat catatan/administrasi oleh Bank dan catatan/administrasi tersebut----- merupakan bukti yang sah dan mengikat terhadap Debitur mengenai jumlah uang yang terhutang dan wajib dibayar oleh Debitur kepada Bank berdasarkan Perjanjian Kredit ini.-----

-----**Pasal 4**-----

-----**PENINJAUAN KEMBALI**-----

4.1 Bank berhak menunda penarikan fasilitas kredit atau--- mengadakan peninjauan kembali setiap saat maupun secara berkala dan/atau tidak----- mencairkan/memblokir/membekukan, menarik----- kembali, mengurangi jumlah fasilitas kredit yang telah disetujui sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 di atas dan Bank- juga berhak menolak atau menghentikan penarikan/pencairan dana untuk jumlah yang belum dicairkan dari fasilitas kredit tersebut kepada Debitur dengan alasan-alasan serta sebab-sebab apapun yang penting untuk itu dan untuk hal-hal tersebut diatas Debitur setuju serta melepaskan hak-haknya untuk mengajukan klaim/gugatan/tuntutan apapun kepada Bank.-----

4.2 Apabila dipandang perlu, Bank secara sepihak dapat sewaktu-waktu merubah/melakukan konversi atas



fasilitas kredit sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 di atas apabila fasilitas kredit tersebut dalam mata uang asing ke dalam mata uang rupiah atau mata uang asing lainnya dengan suku bunga sebagaimana yang akan ditetapkan oleh Bank.-----

-----**Pasal 5**-----

-----**BUNGA, PROVISI, BIAYA ADMINISTRASI,**-----  
-----**DENDA, DAN BIAYA-BIAYA LAINNYA**-----

5.1 Sehubungan dengan pemberian fasilitas kredit-----

tersebut, Debitor dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk membayar kepada Bank :-----

- a. Bunga sebesar 14 % (empat belas persen) per tahun dari fasilitas kredit yang dipergunakan oleh----- Debitor harus dibayar tiap-tiap bulan bersama-sama dengan angsuran pokok fasilitas kredit----- (selanjutnya disebut "**Angsuran**") sesuai dengan--- Jadwal Angsuran. Apabila tanggal pembayaran Angsuran jatuh waktu pada hari libur resmi di Indonesia atau pada hari-hari bank-bank ditutup berdasarkan izin Otoritas Jasa Keuangan (OJK),--- maka pembayaran harus dilakukan satu hari----- sebelumnya.-----
- b. Provisi untuk selama jangka waktu kredit ini--- adalah sebesar 1 % (satu persen) dari jumlah kredit sebagaimana disebutkan dalam pasal 1 ayat 1 di atas dan dibayar Debitor pada saat Perjanjian-- Kredit ini ditandatangani.-----



c. Biaya Administrasi sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), atas fasilitas yang telah diterima Debitor, dan dibayar Debitor pada saat Perjanjian Kredit ini ditandatangani.-----

5.2 Apabila Angsuran tidak dibayar pada waktu sesuai Jadwal Angsuran, Debitor wajib membayar denda--- sebesar 5 % (lima persen) per bulan dari jumlah----- kewajiban dan harus segera dibayar.-----

5.3 Pelunasan dipercepat baik sebagian maupun seluruhnya selama masa pinjaman sedang berjalan dikenakan denda 2% (dua persen) dari outstanding.---

5.4 Bank berhak sewaktu-waktu untuk mengubah tingkat suku bunga kredit, provisi dan denda tersebut di atas dengan memberitahukannya terlebih dahulu kepada Debitor. Perubahan suku bunga kredit tersebut akan ditetapkan oleh Bank, berdasarkan tingkat suku bunga pinjaman yang berlaku di pasar pada waktu itu.-----  
Dalam hal terjadi perubahan tingkat suku bunga kredit, maka perubahan tersebut otomatis merubah besarnya angsuran yang belum dilunasi Debitor sebagaimana dimuat dalam Jadwal Angsuran dan Debitor dengan ini menyetujui perubahan tingkat suku bunga yang ditetapkan oleh Bank tersebut.-----

-----Pasal 6-----

-----PEMBAYARAN KEMBALI-----

6.1 Debitor wajib membayar kembali hutangnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 3.5 diatas kepada Bank sesuai dengan waktu dan ketentuan-ketentuan



yang ditetapkan dalam Perjanjian Kredit ini atau surat penawaran, surat aksep/promissory note dan/atau perjanjian/surat lain dan kewajiban Debitor tersebut wajib dipenuhi tanpa Debitor berhak untuk----- memperhitungkannya dengan tagihan-tagihan Debitor (jika ada) terhadap Bank dan untuk menuntut suatu pembayaran lain. Debitor dengan ini melepaskan segala haknya seperti yang disebut dalam pasal 1425 dan 1426 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Republik Indonesia.-----

6.2 Semua pembayaran atas jumlah hutang pokok, bunga, provisi, biaya-biaya lainnya dan denda kepada Bank berdasarkan Perjanjian Kredit ini harus dilakukan di kantor Bank atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Bank dari waktu ke waktu dan Debitor akan menerima tanda terima yang sah dari Bank.-----

-----Pasal 7-----

-----PENGAKHIRAN PERJANJIAN/AKIBAT-----

-----KELALAIAN DEBITOR-----

Menyimpang dari ketentuan pasal 2 ayat 1 tersebut di atas, dengan mengesampingkan ketentuan-ketentuan dalam pasal 1266 dan pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Republik Indonesia, maka Bank berhak untuk setiap saat mengakhiri Perjanjian Kredit ini serta perjanjian-perjanjian lain yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit ini, atau mengurangi batas jumlah kredit yang dapat diberikan kepada Debitor berdasarkan----- Perjanjian Kredit ini dan berhak untuk menagih hutang



Debitor kepada Bank setiap saat tanpa perlu adanya somasi atau surat peringatan atau surat-surat lain sejenisnya atau adanya putusan hakim terlebih dahulu dan karenanya Debitor wajib membayar lunas seluruh hutangnya kepada Bank dengan seketika dan sekaligus baik berupa hutang pokok, bunga, provisi, denda dan biaya-biaya lainnya yang timbul karena diberikannya fasilitas kredit tersebut, dalam hal terjadi salah satu yang disebut di bawah ini :-----

1. Bilamana Debitor lalai atau tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank pada waktu dan menurut cara yang telah ditentukan dalam Perjanjian Kredit ini atau dokumen-dokumen lain yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit ini ;-----
2. Bilamana Debitor atau pihak yang memberikan jaminan atas pembayaran lunas hutang Debitor kepada Bank (selanjutnya disebut "Penjamin") meminta penundaan pembayaran hutangnya (surseance van betaling), dinyatakan pailit, tidak mampu membayar, ditaruh di bawah perwalian atau pengampuan atau karena sebab-sebab apapun juga tidak berhak lagi mengurus, mengelola atau menguasai harta bendanya ;
3. Bilamana Debitor atau Penjamin meninggal dunia (dibubarkan/bubar apabila Debitor atau Penjamin adalah suatu Badan Hukum CV, Firma dan sebagainya), meninggalkan tempat tinggalnya/ pergi ke tempat yang tidak diketahui untuk waktu yang lama dan tidak tertentu, melakukan atau terlibat dalam suatu



perbuatan/peristiwa yang menurut pertimbangan Bank dapat membahayakan pemberian kredit tersebut, ditangkap pihak yang berwajib atau dijatuhi hukuman penjara ;-----

4. Bilamana harta benda Debitor atau Penjamin, baik sebagian maupun seluruhnya baik yang dijaminan ataupun yang tidak dijaminan kepada Bank, diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atau sita eksekusi (executorial beslag) oleh pihak ketiga ;-----
5. Bilamana nilai jaminan untuk Perjanjian Kredit ini menurut pertimbangan dan penetapan Bank berkurang sedemikian rupa sehingga tidak lagi merupakan jaminan yang cukup atas seluruh hutang Debitor kepada Bank ;-----
6. Bilamana Debitor atau Penjamin memberi keterangan, baik lisan maupun tertulis kepada Bank, yang tidak----- benar dalam arti material tentang keadaan----- kekayaannya, penghasilan, perusahaan, barang----- jaminan dan segala keterangan atau dokumen yang diberikan kepada Bank sehubungan dengan hutang Debitor kepada Bank atau jika Debitor menyerahkan surat aksep/promissory note, tanda bukti penerimaan uang lainnya dan/atau surat pemindahbukuan yang ditandatangani oleh pihak(-pihak) yang tidak----- berwenang untuk menandatangani sehingga surat aksep/promissory note, tanda bukti penerimaan uang atau surat pemindahbukuan tersebut tidak sah ;-----





7. Bilamana Debitor, baik sebelum, maupun sesudah memperoleh kredit dari Bank, juga mempunyai hutang kepada pihak ketiga dan hal yang demikian tidak diberitahukan kepada Bank ;-----
8. Bilamana menurut pertimbangan Bank, keadaan----- keuangan Debitor atau Penjamin mundur sedemikian rupa karena keadaan kahar (force majeure), resesi ekonomi, kebijaksanaan pemerintah atau sebab-sebab lain di luar kekuasaan Debitor atau Penjamin sehingga Debitor tidak dapat membayar hutangnya lagi ;-----
9. Bilamana Debitor menggunakan fasilitas kredit----- sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 ayat 1 tersebut di atas menyimpang dari tujuan penggunaannya ;-----
10. Bilamana Debitor atau Penjamin lalai, melanggar, tidak dapat atau tidak memenuhi salah satu syarat dan----- ketentuan dalam Perjanjian Kredit ini dan/atau----- perubahan/tambahannya, perjanjian pemberian----- jaminan atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan Perjanjian Kredit ini, baik yang telah ada----- maupun yang akan dibuat dikemudian hari atau jika terjadi suatu keadaan yang menurut pendapat Bank akan dapat mengakibatkan Debitor atau Penjamin tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Bank ;-----
11. Bilamana Debitor atau Penjamin lalai atau melanggar salah satu ketentuan dalam suatu perjanjian kredit atau perjanjian-perjanjian lain dengan pihak Bank atau pihak ketiga manapun dimana pihak yang meminjam atau menjamin adalah Debitor dan/atau Penjamin dan



kelalaian atau pelanggaran tersebut menyebabkan  
bahwa Debitor atau Penjamin harus membayar seluruh  
hutangnya dengan seketika dan sekaligus pada saat  
ditagih ;-----

12. Bilamana Debitor masuk dalam Daftar Kredit Macet---  
dan/atau Daftar Hitam (blacklist) yang dikeluarkan---  
oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK).-----

-----Pasal 8-----

-----JAMINAN-----

8.1 Untuk lebih menjamin pembayaran kembali dengan  
tertib dan secara sebagaimana mestinya hutang-----  
Debitor kepada Bank yang telah dan akan ada di  
kemudian hari berikut bunga, provisi, denda dan---  
biaya-biaya lainnya yang mungkin timbul karena-----  
hutang berdasarkan Perjanjian Kredit ini atau-----  
perjanjian kredit yang akan dibuat dikemudian hari  
atau karena apapun juga, Debitor dan/atau Penjamin  
dengan ini berjanji dan oleh karena itu mengikatkan  
diri akan memberikan jaminan yang diterima oleh  
Bank, berupa : -----

---Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama), II (Kedua),  
III (ketiga) dan seterusnya atas 3 (tiga) bidang hak-hak  
atas tanah yaitu :-----

1. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1528/Desa-----  
Banjarbendo, seluas 63 m2 (enam puluh tiga meter  
persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah  
(NIB) : 12.10.08.03.03295, Surat Ukur tanggal :-----  
06-12-2011 (enam Desember dua ribu sebelas),-----



- Nomor : 00031/08.03/2011, sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo tanggal 10-02-2012 (sepuluh Pebruari dua ribu dua belas), tertulis atas nama MUDJI SANTOSO (01-01-1969), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Sidoarjo, Kecamatan Sidoarjo, Desa Banjarbendo, setempat dikenal dengan Ruko Green Village Residence 39 (dalam SPPT PBB 2015 tertulis Kompleks Green Village Residence III/39) ;
2. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1527/Desa Banjarbendo, seluas 63 m2 (enam puluh tiga meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.10.08.03.03294, Surat Ukur tanggal : 06-12-2011 (enam Desember dua ribu sebelas), Nomor : 00030/08.03/2011, sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, tanggal 10-02-2012 (sepuluh Pebruari dua ribu dua belas), tertulis atas nama MUDJI SANTOSO (01-01-1969), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Sidoarjo, Kecamatan Sidoarjo, Desa Banjarbendo, setempat dikenal dengan Ruko Green Village Residence 40 (dalam SPPT PBB 2015 tertulis Kompleks Green Village Residence III/40) ;
  3. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1526/Desa Banjarbendo, seluas 63 m2 (enam puluh tiga meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.10.08.03.03293, Surat Ukur tanggal : 06-12-2011 (enam Desember dua ribu sebelas),



Nomor : 00029/08.03/2011, sertifikat diterbitkan  
oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo,  
tanggal 10-02-2012 (sepuluh Pebruari dua ribu dua  
belas), tertulis atas nama MUDJI SANTOSO (01-01-  
1969), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten--  
Sidoarjo, Kecamatan Sidoarjo, Desa Banjاربendo,---  
setempat dikenal dengan Ruko Green Village-----  
Residence 41 (dalam SPPT PBB 2015 tertulis-----  
Kompleks Green Village Residence III/41).-----

---berikut bangunan dan segala sesuatu yang---  
berada di atas tanah hak tersebut yang menurut-  
sifat peruntukkan dan peraturan perundang-  
undangan dapat dianggap sebagai barang-----  
tetap.-----

---Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : -----  
501/2015, Akta Jual Beli Nomor : 500/2015,  
dan Akta Jual Beli Nomor : 499/2015, -----  
ketiganya tertanggal hari ini, yang dibuat  
dihadapan saya, Notaris selaku Pejabat  
Pembuat Akta Tanah telah menjadi hak dan  
milik Debitor.-----

---Satu dan lain Pemberian Hak Tanggungan atas hak  
tersebut akan dilakukan dengan penandatanganan---  
Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan-----  
(SKMHT) tertanggal hari ini, yang nantinya akan----  
ditingkatkan menjadi Akta Pemberian Hak-----  
Tanggungan (APHT).-----



---Sedangkan jaminan-jaminan lainnya, akan dibuat---  
dalam perjanjian tersendiri, dan semua jaminan-  
jaminan tersebut merupakan satu kesatuan dan-----  
merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dalam  
Perjanjian Kredit.-----

---Segala kebendaan Debitor sebagaimana dimaksud  
dalam pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum-----  
Perdata juga menjadi jaminan atas hutang Debitor  
berdasarkan Perjanjian ini. Debitor menyetujui,-----  
sehingga Bank berhak untuk menentukan, menarik /-  
mengambil segala kebendaan Debitor, dengan-----  
memberikan keleluasaan kepada Bank untuk-----  
menentukan jaminan dan/atau kebendaan lainnya,---  
yang akan diambil terlebih dahulu sebagai pelunasan  
pinjaman Debitor. -----

8.2 Apabila menurut pendapat Bank nilai dari harta benda  
yang diberikan sebagai jaminan tidak lagi cukup untuk  
menjamin hutang Debitor kepada Bank, maka atas---  
permintaan pertama dari Bank, Debitor wajib-----  
menambah jaminan sesuai dengan kemerosotan nilai  
harta benda yang dijaminan tersebut menurut-----  
penilaian dan penetapan Bank.-----

8.3. Apabila Debitor dan/atau Penjamin tidak dapat atau---  
lalai memenuhi kewajibannya (mereka) sesuai dengan  
ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Kredit ini-----  
dan/atau perubahan/tambahannya, perjanjian-----  
pemberian jaminan atau dokumen-dokumen lain----  
sehubungan dengan Perjanjian Kredit ini, baik yang



telah ada maupun yang akan dibuat di kemudian hari, maka Bank berhak, dengan memperhatikan peraturan-perundang-undangan yang berlaku, untuk langsung menjual harta benda yang dijaminan oleh Debitor dan/atau Penjamin kepada Bank baik di bawah tangan maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Bank, dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan----- dipergunakan untuk pembayaran seluruh hutang Debitor kepada Bank dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada Debitor dan/atau Penjamin sebagai pemilik harta benda yang----- dijaminan kepada Bank tanpa kewajiban pada Bank untuk membayar bunga atas sisa tersebut. Sebaliknya, apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh hutang Debitor kepada Bank, maka -kekurangan tersebut tetap menjadi hutang Debitor---- kepada Bank dan wajib dibayar oleh Debitor dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh Bank.----

-----Pasal 9-----

-----ASURANSI-----

- 9.1 Selama hutang belum dibayar lunas, Debitor atas tanggungan sendiri harus selalu mengasuransikan harta benda yang dijaminan oleh Debitor dan/atau Penjamin kepada Bank pada perusahaan asuransi yang disetujui dahulu oleh Bank, dengan nilai pertanggungan yang ditetapkan oleh Bank, terhadap kerugian karena kebakaran dan bahaya-bahaya lain



yang menurut pertimbangan Bank dapat memip  
harta benda tersebut.-----

Setiap polis asuransi harus memuat "Banker's-----  
Clause", yakni bahwa selama harta benda yang-----  
diasuransikan masih merupakan jaminan hutang----  
kepada Bank, maka uang pertanggungan yang-----  
dibayar oleh perusahaan asuransi akan diserahkan  
langsung oleh perusahaan asuransi tersebut kepada  
Bank, dan selanjutnya akan diperhitungkan dengan  
hutang Debitor kepada Bank dan jika masih ada sisa,  
sisa tersebut akan diserahkan kepada Debitor atau  
Penjamin sebagai pemilik harta benda yang-----  
dijamin kepada Bank tanpa ada kewajiban pada  
Bank untuk membayar bunga atas sisa tersebut.-----  
Dalam hal uang pertanggungan tidak cukup untuk  
melunasi seluruh hutang Debitor kepada Bank maka  
sisa hutang tersebut tetap menjadi hutang Debitor  
kepada Bank dan harus dibayar dengan seketika dan  
sekaligus oleh Debitor pada saat ditagih oleh Bank.  
Asli kwitansi atau bukti pembayaran premi asuransi  
dan asli polis asuransi yang memuat "Banker's-----  
Clause" harus diserahkan kepada Bank.-----

9.2 Apabila menurut pertimbangan Bank, Debitor lalai  
memenuhi kewajiban sebagaimana yang dimaksud  
dalam ayat 1 pasal ini, maka tanpa mengurangi----  
kewajiban Debitor tersebut kepada Bank. Bank----  
berhak dan dengan ini diberi kuasa oleh Debitor  
untuk dan atas tanggungan Debitor mengasuransikan



harta benda yang dijamin dan mendebet rekening Debitur pada Bank sejumlah premi asuransi dan biaya-biaya lain yang harus dibayar atau dikeluarkan oleh Bank, dengan pengertian bahwa hal tersebut bukan merupakan kewajiban Bank.-----

9.3 Apabila Debitur lalai atau tidak melaksanakan haknya pada saat hak tersebut timbul untuk mengajukan klaim kepada perusahaan asuransi sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 pasal ini, maka Bank atas tanggungan Debitur dengan ini diberi kuasa oleh Debitur untuk mengajukan klaim kepada perusahaan asuransi untuk dan atas nama Debitur dan melaksanakan segala sesuatu yang diperlukan untuk itu termasuk tetapi tidak terbatas pada pengurusan surat surat/dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pengajuan klaim tersebut kepada perusahaan asuransi serta Debitur wajib menyerahkan segala dokumen yang diperlukan oleh Bank untuk melaksanakan pengajuan klaim asuransi tersebut, dengan pengertian bahwa pengajuan klaim tersebut bukan merupakan kewajiban Bank.-----

-----Pasal 10-----

-----BIAYA DAN PAJAK-----

10.1 Disamping Debitur wajib membayar bunga, provisi, biaya-biaya lainnya dan denda sebagaimana yang ditetapkan dalam pasal 5 di atas yang besarnya---- ditetapkan oleh Bank, maka segala biaya pada waktu pemberian kredit, penambahan,-----





perubahan/pembaharuan atau perpanjangannya dan biaya-biaya lainnya yang timbul karena pemberian jaminan, pelunasan serta usaha-usaha yang----- dilakukan oleh Bank atau kuasanya untuk----- melaksanakan dan melindungi hak dan kepentingan-kepentingan Bank sehubungan dengan pemberian kredit tersebut, termasuk tetapi tidak terbatas pada biaya Notaris/PPAT, saksi, pengacara/penasehat----- hukum, hipotik, hak tanggungan, pendaftaran----- fiducia, sertipikat, balik nama, pengadilan, lelang,----- roya, asuransi, penilai dan materai, menjadi----- tanggungan Debitor dan harus dibayar seketika dan sekaligus oleh Debitor pada saat ditagih oleh Bank.---

10.2 Segala pajak yang akan ada/timbul sehubungan----- dengan pemberian kredit kepada Debitor adalah----- menjadi tanggungan Debitor kecuali Pajak----- Penghasilan Perusahaan Bank.-----

-----Pasal 11-----

-----PEMBATASAN TINDAKAN DEBITOR-----

Sebelum fasilitas kredit dalam bentuk apapun yang----- diberikan oleh Bank kepada Debitor beserta bunga,----- provisi, biaya-biaya lainnya dan denda yang terhutang--- oleh Debitor kepada Bank dibayar lunas oleh Debitor,----- maka tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank, Debitor tidak diperkenankan untuk melakukan hal-hal berikut di bawah ini :-----

1. Menerima kredit dalam bentuk apapun dari bank lain atau pihak lain atau meminjamkan uang kepada pihak



- lain kecuali dalam rangka menjalankan usaha Debitor sehari-hari.-----
2. Mengikatkan diri sebagai penjamin/ penanggung-----  
terhadap hutang pihak lain atau-----  
menjaminkan/ mengagunkan kepada pihak lain-----  
seluruh atau sebagian harta kekayaan yang telah-----  
dijaminkan kepada Bank. -----
  3. Menjual dan/atau memindahtangankan atau dengan  
cara apapun juga melepaskan sebagian dan/atau-----  
seluruh harta kekayaan perusahaan, kecuali dalam-----  
rangka menjalankan usaha Debitor sehari-hari.-----
  4. Menjaminkan harta kekayaan perusahaan Debitor  
kepada pihak lain.-----
  5. Menyerahkan kepada pihak lain seluruh atau sebagian  
dari hak atau kewajiban Debitor berdasarkan-----  
Perjanjian Kredit serta perjanjian-perjanjian lain yang  
berhubungan dengan Perjanjian Kredit ini.-----
  6. Membuka usaha baru selain dari usaha yang telah ada  
atau mengubah bidang usaha Debitor. -----
  7. Membubarkan perusahaan Debitor, atau-----  
menggabungkan usaha dengan perusahaan atau  
memasukkan (inbreng) ke dalam perseroan terbatas.---
  8. Mengambilalih dan/atau mengalihkan dan/atau-----  
memisahkan perusahaan Debitor baik sebagian-----  
maupun seluruhnya dengan nama dan maksud  
apapun juga kepada pihak ketiga.-----



9. Memindahtangankan perusahaan Debitor dalam bentuk atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga.-----
10. Menyewakan perusahaan Debitor kepada pihak ketiga.
11. Merubah bentuk hukum atau status hukum perusahaan Debitor-----

-----Pasal 12-----

-----HAK-HAK BANK-----

- 12.1 Dalam hal Bank menjalankan hak-hak dan hak-hak--- istimewa yang diberikan oleh Undang-undang--- ataupun berdasarkan Perjanjian Kredit ini dan----- perjanjian-perjanjian lainnya yang berhubungan----- dengan pemberian kredit, maka baik tentang adanya maupun tentang jumlah hutang Debitor kepada Bank tidak perlu terlebih dahulu ditetapkan oleh atau terbukti bagi para pihak, akan tetapi Bank berhak menetapkan sendiri jumlah yang dapat ditagih kepada Debitor yaitu hutang pokok, bunga, provisi, denda dan biaya-biaya lainnya yang mungkin timbul karena hutang tersebut, demikian dengan tidak----- mengurangi hak Debitor untuk setelah membayar--- seluruh hutang tersebut kepada Bank, meminta----- pembayaran kembali dari Bank atas jumlah yang ternyata telah kelebihan dibayar oleh Debitor kepada Bank. Untuk kelebihan pembayaran tersebut Debitor tidak berhak meminta bunga dan/atau ganti rugi apapun juga dari Bank.-----



12.2 Bank berhak untuk mengalihkan atau menggadaikan kredit ini kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) atau kepada pihak ketiga lainnya termasuk tetapi tidak terbatas pada bank dan lembaga keuangan, baik di dalam maupun di luar negeri, apabila dianggap perlu oleh Bank, dengan melakukan endossement, menggadaikan atau menjual surat aksep/promissory note atau tanda bukti penerimaan uang lainnya berdasarkan Perjanjian Kredit ini. Dalam hal Bank mengalihkan atau menggadaikan ulang kredit ini, baik sebagian maupun seluruhnya, Debitor tetap terikat dan tunduk pada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Kredit ini dan perjanjian-perjanjian lainnya yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit ini.-----

-----Pasal 13-----

-----KEWAJIBAN DEBITOR-----

Terhitung sejak tanggal Perjanjian Kredit ini-----ditandatangani, Debitor wajib dan karenanya mengikatkan diri selama Debitor masih mempunyai pinjaman uang-----kepada Bank untuk melakukan tindakan atau hal-hal-----sebagai berikut :-----

13.1 Debitor wajib mempunyai rekening pada Bank-----selama Debitor memperoleh fasilitas kredit dari-----Bank-----

13.2 Mengizinkan wakil-wakil dari Bank dan atau orang yang ditunjuk oleh Bank sewaktu-waktu dan pada jam-jam kerja, memeriksa tempat usaha Debitor dan



barang-barang jaminan yang telah diserahkan oleh Debitor kepada Bank.-----

13.3 Debitor tunduk kepada semua peraturan dan-----  
kebiasaan mengenai perjanjian kredit/pemberian----  
kredit dan perjanjian pemberian jaminan yang ada  
dan yang khususnya berlaku pada Bank serta yang---  
ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK), baik--  
yang telah maupun yang akan ditetapkan di-----  
kemudian hari.-----

13.4 Segera memberitahukan kepada Bank setiap kejadian,  
termasuk dan tidak terbatas pada adanya gugatan  
secara perdata, pidana atau dimohonkan pailit oleh  
pihak lain atau kejadian-kejadian lainnya yang dapat  
memberikan pengaruh buruk terhadap usaha Debitor  
dan/atau yang mungkin menyebabkan terlambatnya  
atau kealpaan Debitor dalam melakukan pembayaran  
kembali secara tertib dan sebagaimana mestinya----  
semua jumlah yang sewaktu-waktu terhutang oleh  
Debitor berdasarkan Perjanjian Kredit ini, demikian  
berikut perubahan, penambahan, penggantian dan  
pembaharuannya, perjanjian-perjanjian Jaminan-----  
(sebagaimana didefinisikan dalam pasal 8 di atas)  
atau berdasarkan surat aksep/promissory note atau  
tanda bukti penerimaan uang lainnya yang telah----  
diterbitkan, maupun perjanjian-perjanjian lain yang  
telah ada maupun yang di kemudian hari akan----  
dibuat oleh dan antara Debitor dan Bank, baik berupa  
hutang pokok, bunga, provisi, biaya-biaya lainnya-



dan denda yang wajib dibayar oleh Debitor. Bilamana Debitor melakukan pelanggaran terhadap ketentuan ini, maka berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat 11 Perjanjian Kredit ini.-----

13.5 Setiap saat memberikan kepada Bank segala-----  
keterangan yang diperlukan dan diminta oleh Bank tentang keadaan perusahaan Debitor, memberikan kesempatan kepada Bank untuk memeriksa-----  
pembukuan perusahaan Debitor, daftar persediaan barang, neraca/daftar laba-rugi dan laporan-----  
- keuangan, daftar ikhtisar permodalan dan apapun yang diminta oleh Bank dalam rangka dan selama Perjanjian Kredit ini berlangsung.-----

-----**Pasal 14**-----

-----**PERNYATAAN DAN JAMINAN DEBITOR**-----

Debitor dengan ini menyatakan dan menjamin Bank-----  
sebagai berikut : -----

1. Bahwa tidak ada ketentuan undang-undang,-----  
peraturan, ketetapan/keputusan peradilan atau badan-  
administrasi, dan tidak ada ketentuan dari suatu-----  
kontrak, perjanjian atau dokumen lain yang mengikat  
Debitor atau setiap kekayaannya yang akan dilanggar  
dengan diadakannya dan dilaksanakannya Perjanjian  
Kredit ini maupun perjanjian-perjanjian Jaminan-----  
(sebagaimana didefinisikan dalam pasal 8 di atas) atau  
salah satu syarat dalam Perjanjian Kredit ini dan/atau  
perjanjian-perjanjian Jaminan.-----



2. bahwa Debitor tidak pernah cidera janji dan saat Perjanjian Kredit ini ditandatangani tidak sedang cidera janji berdasarkan perjanjian apapun yang berakibat sangat merugikan kegiatan operasional perusahaan Debitor dan kondisi kekayaan atau keuangan Debitor dan Debitor tidak tersangkut suatu perkara pengadilan atau tindakan administratif yang saat Perjanjian Kredit ini ditandatangani sedang berlangsung atau mengancam Debitor atau kekayaannya yang berakibat atau dapat berakibat merugikan Debitor secara material.

-----Pasal 15-----

-----KUASA-----

- Bank berhak dan dengan ini diberi kuasa oleh Debitor :-----
1. Dalam hal penyediaan dana untuk pemberian fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit ini, maka surat-surat berharga yang diserahkan oleh Debitor kepada Bank dapat dipindahkan haknya oleh Bank kepada Lembaga Keuangan/Pasar Uang.
  2. Untuk setiap saat mendebet/memotong dari rekening-Debitor pada Bank baik di kantor pusat maupun cabang Bank di manapun juga baik dari rekening giro, deposito, tabungan atau rekening lain berupa apapun untuk jumlah-jumlah yang besarnya setiap kali ditetapkan sendiri oleh Bank, guna membayar kembali semua dan setiap jumlah uang yang sekarang telah ada/atau di kemudian hari akan dipinjam atau terutang atau wajib dibayar oleh Debitor baik jumlah



hutang pokok, bunga, provisi, biaya-biaya lainnya dan denda yang harus dibayar oleh Debitur kepada Bank karena sebab apapun berdasarkan Perjanjian Kredit ini, berikut setiap penambahan, penggantian,----- pembaharuan atau perpanjangannya maupun----- Perjanjian-perjanjian Jaminan, serta perjanjian- ----- perjanjian lain yang mungkin dibuat di kemudian hari serta surat aksep/promissory note atau tanda bukti penerimaan uang lainnya yang diterbitkan----- berdasarkan Perjanjian Kredit ini dan/atau perjanjian-perjanjian Jaminan, demikian pula semua biaya-biaya tersebut dalam Pasal 5 di atas.-----

3. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, Debitur----- dengan ini pula, sekarang dan untuk kemudian hari, melepaskan semua dan setiap haknya untuk----- mengajukan keberatan atau perlawanan berupa dan dengan alasan apapun juga terhadap----- pendebitan/pemotongan atas rekening Debitur yang dilakukan oleh Bank.-----

4. Kuasa-kuasa yang diberikan atau tercantum dalam----- Perjanjian Kredit ini merupakan bagian yang----- terpenting dan tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian Kredit ini dan setiap penambahan, penggantian, pembaharuan atau perpanjangannya maupun----- perjanjian-perjanjian lain yang berhubungan dan yang tidak akan dibuat tanpa adanya kuasa-kuasa tersebut, oleh karenanya maka kuasa-kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab





apapun juga, termasuk sebab-sebab yang tersebut dalam pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berlaku di Republik Indonesia. Debitor dengan tegas melepaskan ketentuan-ketentuan yang termaktub dalam pasal 1813, 1814 dan 1816 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berlaku di Republik Indonesia.

5. Untuk melakukan segala tindakan yang dipandang perlu oleh Bank dan jika untuk melakukan tindakan tersebut diperlukan "Kuasa Khusus" yang lebih tegas-lagi, maka hal-hal yang sedemikian itu dipandang telah tercantum di dalam Perjanjian Kredit ini.

**Pasal 16**

**KEADAAN KAHAR**

- 16.1 Yang dimaksud dengan Keadaan Kahar adalah hal-hal yang mempengaruhi jalannya pelaksanaan kewajiban Bank berdasarkan Perjanjian Kredit ini, keadaan mana berada di luar kemampuan Bank untuk mencegahnya, antara lain gempa bumi, huru-hara yang bersifat massal, kebakaran, banjir, peristiwa alam/keadaan cuaca lainnya, tindakan pemerintah dalam bidang moneter atau kebijaksanaan pemerintah lainnya, sehingga Bank tidak dapat melaksanakan/menyelesaikan kewajibannya secara tepat waktu.
- 16.2 Bank harus memberitahukannya kepada Debitor selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kerja sejak terjadinya Keadaan Kahar tersebut. Apabila Bank



lalai memberitahukan kejadian tersebut secara tertulis, dalam jangka waktu yang telah ditentukan tersebut, maka Bank tidak dapat lagi menggunakan peristiwa Keadaan Kahar sebagai alasan----- keterlambatan pelaksanaan kewajiban Bank----- berdasarkan Perjanjian Kredit ini.-----

16.3 Jika Keadaan Kahar tersebut mengakibatkan Bank tidak dapat lagi melaksanakan kewajibannya, maka mengenai kelanjutan dari Perjanjian Kredit ini, Bank akan memberitahukan dan menyelesaikannya secara musyawarah dengan Debitor.-----

-----Pasal 17-----

-----PEMBERITAHUAN-----

17.1 Kecuali ditentukan lain dalam Perjanjian Kredit ini, maka setiap komunikasi yang dilakukan maupun---- dokumen yang dikirimkan berdasarkan Perjanjian--- Kredit ini harus disampaikan melalui surat tercatat, perusahaan ekspedisi, teleks atau faksimili-----

17.2 Setiap komunikasi maupun dokumen dari Bank---- kepada Debitor berdasarkan Perjanjian Kredit ini,---- kecuali apabila Debitor telah menyampaikan----- pemberitahuan tertulis 15 (lima belas) hari----- sebelumnya kepada Bank tentang perubahan alamat, harus dilakukan atau dikirimkan ke alamat-alamat tersebut dibawah ini dan dianggap telah disampaikan atau dikirimkan pada (i) tanggal penerimaannya,---- apabila dikirimkan secara langsung, (ii) tanggal yang jatuh 1 (satu) hari setelah tanggal pengirimannya----



melalui kantor pos atau perusahaan ekspedisi apabila dikirimkan melalui surat, (iii) tanggal transmisinya dengan konfirmasi tertulis, apabila dikirimkan melalui teleks, atau (iv) tanggal transmisinya dengan konfirmasi tertulis bahwa nomor halaman yang benar yang telah ditransmisikan dan bahwa pengiriman tersebut telah dilakukan dengan benar, apabila dikirimkan melalui faksimili-----

17.3 Setiap komunikasi yang dilakukan oleh Debitor----- kepada Bank berdasarkan Perjanjian Kredit ini,----- kecuali apabila Bank telah menyampaikan----- pemberitahuan tertulis 15 (lima belas) hari----- sebelumnya kepada Debitor tentang perubahan----- alamat, harus dilakukan atau dikirimkan kepada Bank pada alamat tersebut dibawah ini dan hanya----- berlaku efektif sejak tanggal penerimaannya oleh Bank-----

➤ DEBITOR-----

Nama-----: Tuan NUR RACHMAN-----

Alamat-----: Jalan Gayung Kebonsari 4,-----  
Perum Andalusia Blok A-----  
Nomor 2, Rukun Tetangga 003,--  
Rukun Warga 005, Kelurahan---  
Ketintang, Kecamatan-----  
Gayungan, Kota Surabaya.-----

Telepon -----: 081217799982-----

Faksimili-----: -----

Contact Person : Tuan NUR RACHMAN.-----



> **BANK**-----

**PT. BANK ARTHA GRAHA INTERNASIONAL,**

**Tbk.**-----

Alamat-----: Jalan Kertajaya 187 Surabaya-----

Telepon -----: 031-5036135-----

Faksimili-----: 031-5038712-----

Contact Person : Pemimpin Cabang-----

17.4 Setiap komunikasi atau dokumen yang dibuat atau dikirimkan oleh salah satu pihak kepada pihak----- lainnya berdasarkan Perjanjian Kredit ini harus----- dibuat dalam Bahasa Indonesia-----

-----**Pasal 18**-----

-----**KEABSAHAN**-----

Dalam hal salah satu persyaratan atau ketentuan dalam Perjanjian Kredit ini dinyatakan batal berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan, maka pernyataan batal tersebut tidak mengurangi keabsahan atau menyebabkan batalnya persyaratan atau ketentuan lain dalam Perjanjian Kredit ini, dan oleh karenanya dalam hal demikian, persyaratan dan ketentuan lain dalam Perjanjian Kredit ini tetap sah dan mempunyai kekuatan mengikat diantara para pihak sebagaimana termuat dalam Perjanjian Kredit ini -----

-----**Pasal 19**-----

-----**LAIN-LAIN**-----

Pemakaian judul dalam pasal-pasal Perjanjian Kredit ini dibuat hanya untuk mempermudah pembacaan dan tidak



mempunyai pengaruh terhadap penafsiran Perjanjian Kredit ini.

**Pasal 20**

**PENAMBAHAN/PERUBAHAN**

Hal-hal yang belum atau belum cukup diatur dalam Perjanjian Kredit ini akan ditetapkan berdasarkan musyawarah oleh Bank dan Debitor serta diatur secara tertulis yang merupakan bagian yang mutlak dan tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit ini.

**Pasal 21**

**DOMISILI HUKUM**

21.1 Para pihak dengan ini sepakat bahwa Pengadilan Negeri Sidoarjo mempunyai yurisdiksi yang non-eksklusif untuk memeriksa dan memutuskan segala gugatan, tuntutan atau tindakan hukum yang timbul berkenaan dengan Perjanjian Kredit ini. Penundukan pada yurisdiksi ini tidak boleh dianggap membatasi hak dari Bank untuk mengajukan gugatan terhadap Debitor dalam yurisdiksi lainnya dalam wilayah Indonesia maupun di luar Indonesia.

21.2 Dalam hal timbulnya suatu gugatan atau tindakan hukum sehubungan dengan Perjanjian Kredit ini, Debitor dengan ini setuju atas diberikannya pembebasan atau dimulainya proses peradilan sehubungan dengan gugatan atau tindakan hukum tersebut, termasuk tetapi tidak terbatas untuk menyetujui pelaksanaan eksekusi atas setiap harta



kekayaan dalam bentuk apapun berdasarkan perintah atau putusan yang dikeluarkan dalam proses peradilan tersebut (tanpa memperhatikan penggunaannya atau manfaat yang diharapkan).

21.3 Bilamana Debitor dalam suatu yurisdiksi menyatakan tidak berlakunya suatu gugatan, tuntutan atau sitaan (baik sita jaminan sebelum adanya putusan pengadilan atau dalam hal lain) maupun tindakan hukum lain terhadap dirinya maupun harta bendanya dan bilamana pengadilan yang bersangkutan memberikan hak kekebalan tersebut kepada Debitor atau harta bendanya, Debitor dengan ini melepaskan haknya atas kekebalan tersebut dan tunduk sepenuhnya pada hukum dari yurisdiksi tersebut.

-----DEMIKIAN AKTA INI -----

---Dibuat dan dilangsungkan di Sidoarjo pada hari dan tanggal tersebut pada bagian awal akta, dengan dihadiri oleh :-----

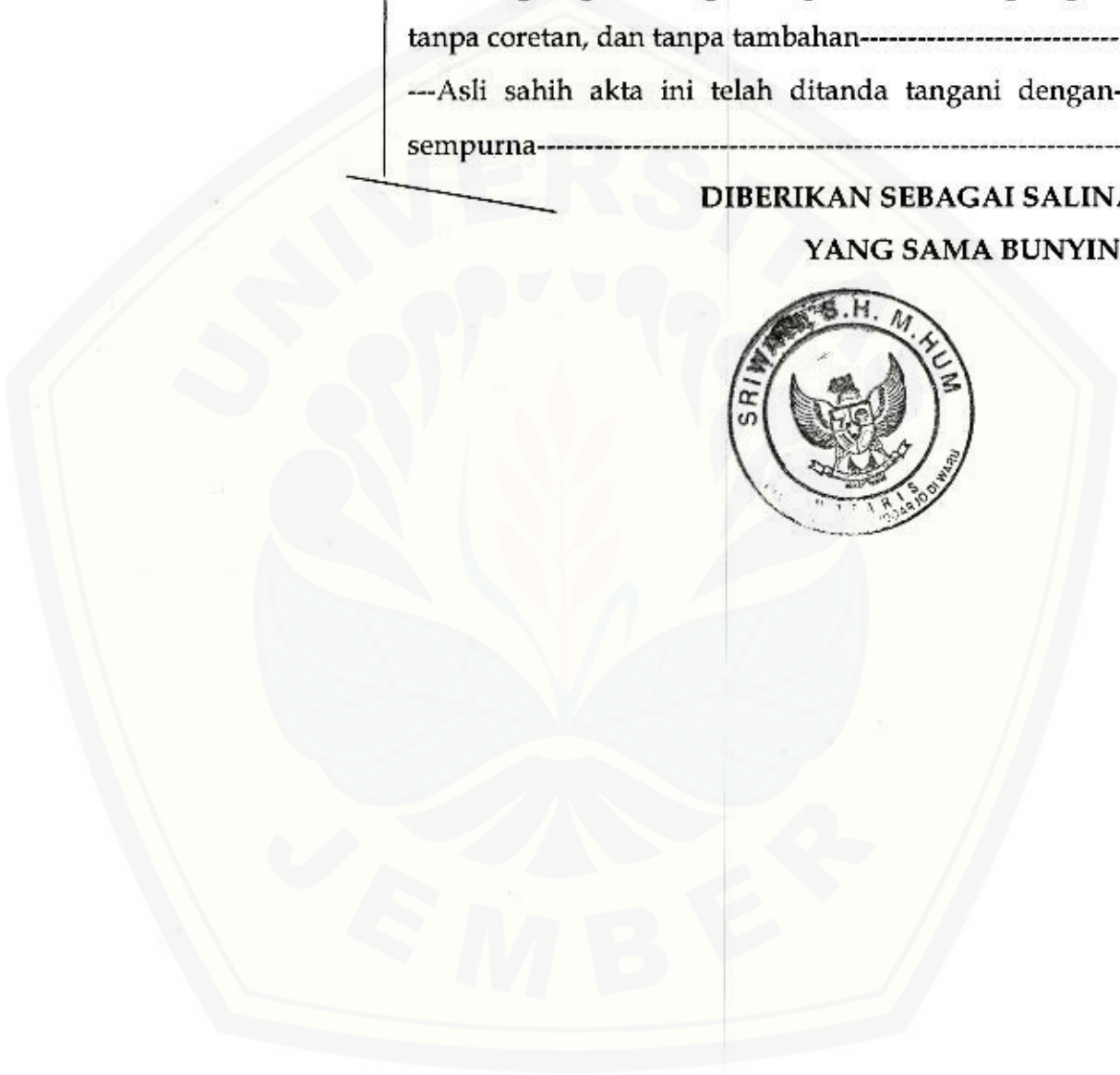
1. Nyonya Emma Aryanti, lahir di Surabaya, pada tanggal 07-05-1978 (tujuh Mei seribu sembilan ratus tujuh puluh delapan), bertempat tinggal di Kota Surabaya, Krukah Selatan 11-B/9, dan ; -----
2. Nona Moektikasari Cerpino Tasesa, lahir di Surabaya, pada tanggal 06-07-1985 (enam Juli seribu sembilan ratus delapan puluh lima), bertempat tinggal di Sidoarjo, Deltasari Indah AK-9, keduanya pegawai Notaris sebagai saksi-saksi-----

---Setelah akta ini, saya Notaris, bacakan kepada para---  
penghadap dan saksi-saksi, maka akta ini segera-----  
ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan saya,  
Notaris. -----

---Dilaksanakan dengan tanpa coretan dengan gantian,  
tanpa coretan, dan tanpa tambahan-----

---Asli sah akta ini telah ditanda tangani dengan----  
sempurna-----

**DIBERIKAN SEBAGAI SALINAN  
YANG SAMA BUNYINYA**



PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH

Nomor : 166



14/08/15

---Pukul 09.30 WIB (sembilan lewat tiga puluh menit Waktu Indonesia Bagian Barat)-----

---Pada hari ini, Rabu, tanggal 29-07-2015 (dua puluh sembilan Juli dua ribu lima belas)-----

---Menghadap kepada saya, SRIWATI, Sarjana Hukum,---  
Magister Humaniora, Notaris di Sidoarjo berkedudukan di Waru, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris kenal dan yang akan disebutkan pada bagian akhir akta ini :-

I. Tuan KO TJEN SIUNG alias HARTONO, Sarjana-----  
Ekonomi, lahir di Kediri, pada tanggal 23-09-1969 (dua puluh tiga September seribu sembilan ratus enam-----  
puluh sembilan), Warganegara Indonesia, Pemimpin---  
Cabang pada Perseroan Terbatas PT. BANK ARTHA---  
GRAHA INTERNASIONAL, Tbk., Cabang Kertajaya -  
Surabaya, bertempat tinggal di Kota Surabaya,-----  
Kalikepiting 143/2-B, Rukun Tetangga 008, Rukun---  
Warga 005, Kelurahan Pacar Kembang, Kecamatan-----  
Tambak Sari, pemegang Kartu Tanda Penduduk-----  
Provinsi Jawa Timur Kota Surabaya dengan Nomor---  
Identitas Kependudukan (NIK) : 3578102309690006 ;---  
yang untuk sementara ini berada di Kabupaten-----  
Sidoarjo-----

-----Menurut keterangannya dalam hal ini menjalankan jabatannya tersebut dan bertindak berdasarkan Akta---  
Kuasa Nomor 8, tanggal 06-11-2013 (enam Nopember---  
dua ribu tiga belas), yang dibuat dihadapan MYRA---  
YUWONO, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, selaku-  
kuasa Direksi, dari dan oleh karenanya untuk dan atas



nama, serta sah mewakili Perseroan Terbatas **PT. BANK ARTHA GRAHA INTERNASIONAL, Tbk.**, berkedudukan di Kotamadya Jakarta Selatan, berkantor pusat di Gedung Artha Graha, Kawasan Niaga Terpadu Sudirman, Jalan Jendral Sudirman Kaveling 52-53, Jakarta 12190, yang seluruh perubahan anggaran dasarnya dimuat dalam akta tanggal 29-07-2008 (dua puluh sembilan Juli dua ribu delapan), Nomor 105, dibuat dihadapan IMAS FATIMAH, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta dan telah mendapat persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dari Surat Keputusan tertanggal 12-09-2008 (dua belas September dua ribu delapan), Nomor AHU-62169.AH.01.02.Tahun 2008, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 24-10-2008 (dua puluh empat Oktober dua ribu delapan) Nomor 86, Tambahan Nomor 21051/2008

Berikut para penerus dan pengganti haknya yang selanjutnya disebut "**Bank**"

II. Tuan NUR RACHMAN, lahir di Klaten, pada tanggal 23-06-1969 (dua puluh tiga Juni seribu sembilan ratus enam puluh sembilan), Warganegara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kota Surabaya, Jalan Gayung Kebonsari 4 Perumahan Andalusia Blok A Nomor 2, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 005, Kelurahan Ketintang, Kecamatan Gayungan, pemegang Kartu Tanda Penduduk Provinsi Jawa Timur Kota Surabaya dengan Nomor Identitas Kependudukan (NIK): 3578222306690002

Menurut keterangannya di dalam melakukan  
perbuatan hukum menurut akta ini telah mendapat  
persetujuan dari isterinya, yaitu

Nyonya PRISCILIA MEIRY PUSPITASARI,  
lahir di Kediri, pada tanggal 03-05-1982 (tiga Mei  
seribu sembilan ratus delapan puluh dua),  
Warganegara Indonesia, Karyawan Swasta,  
bertempat tinggal sama dengan suaminya  
pada alamat tersebut diatas, pemegang Kartu-  
Tanda Penduduk Provinsi Jawa Timur Kota-  
Surabaya dengan Nomor Identitas  
Kependudukan (NIK) : 3578224305820002

demikian berdasarkan Akta Persetujuan  
Nomor 387, tertanggal 25-2-2015 (dua puluh-  
lima Pebruari dua ribu lima belas), dibuat  
dihadapan EKA SUCI  
RUSDIANINGRUM, Sarjana Hukum,  
Magister Kenotariatan, Notaris di Sidoarjo.

Berikut para ahli waris, penerima dan atau pengganti  
haknya yang sah, selanjutnya disebut "Debitor"

Bank, dan Debitor secara bersama-sama disebut "Para-  
Pihak" dan masing-masing disebut "Pihak"

Bank dan Debitor menerangkan terlebih dahulu hal-hal  
sebagai berikut :

Bahwa berdasarkan :

Akta Perjanjian Kredit tertanggal hari ini, Nomor : 165, yang  
dibuat dihadapan saya, Notaris, oleh dan diantara Debitor  
dan Bank telah dibuat perjanjian.

Dalam perjanjian tersebut Bank telah menerima dan  
menyetujui untuk memberikan fasilitas kredit kepada  
Debitor dalam bentuk :





- Fixed Loan (FL) Anuitas sampai sejumlah  
Rp. 1.524.600.000,- (satu milyar lima ratus dua puluh  
empat juta enam ratus ribu rupiah)

---Satu dan lain dengan syarat-syarat dan ketentuan-  
ketentuan sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit  
tersebut di atas.

---Bahwa jangka waktu berlakunya perjanjian tersebut akan  
berakhir pada tanggal 29-07-2015 (dua puluh sembilan Juli  
dua ribu lima belas)

---Bahwa guna menjamin pelunasan pembayaran  
pinjamannya tersebut pada BANK, DEBITOR telah  
menyerahkan barang jaminan berupa 3 (tiga) hak-hak atas  
tanah, yang diuraikan dibawah ini :

1. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1528/Desa  
Banjarbendo, seluas 63 m<sup>2</sup> (enam puluh tiga meter  
persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah  
(NIB): 12.10.08.03.03295, Surat Ukur tanggal : 06-12-2011  
(enam Desember dua ribu sebelas), Nomor :  
00031/08.03/2011, sertifikat diterbitkan oleh Kantor  
Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, tanggal 10-02-2012  
(sepuluh Pebruari dua ribu dua belas), tertulis atas nama  
MUDJI SANTOSO (01-01-1969), terletak di Propinsi Jawa  
Timur, Kabupaten Sidoarjo, Kecamatan Sidoarjo, Desa---  
Banjarbendo, setempat dikenal dengan Ruko Green-----  
Village Residence 39 (dalam SPPT PBB 2015 tertulis-----  
Kompleks Green Village Residence III/39) ;

---Demikian dengan segala sesuatu yang berdiri,-----  
tertanam dan ditempatkan diatasnya yang karena---  
jenis dan ketentuannya menurut hukum dapat-----  
dianggap sebagai benda tetap, diantaranya tetapi  
tidak terbatas pada bangunan (bangunan), tanaman  
dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada---  
dan merupakan satu kesatuan dengan tanah-----

tersebut, yang menurut keterangannya seluruhnya merupakan hak dan milik Debitor.

2. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1527/Desa Banjarbendo, seluas 63 m<sup>2</sup> (enam puluh tiga meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 12.10.08.03.03294, Surat Ukur tanggal : 06-12-2011 (enam Desember dua ribu sebelas), Nomor : 00030/08.03/2011, sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, tanggal 10-02-2012 (sepuluh Pebruari dua ribu dua belas), tertulis atas nama MUDJI SANTOSO (01-01-1969), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Sidoarjo, Kecamatan Sidoarjo, Desa Banjarbendo, setempat dikenal dengan Ruko Green Village Residence 40 (dalam SPPT PBB 2015 tertulis Kompleks Green Village Residence III/40) ;

Demikian dengan segala sesuatu yang berdiri, tertanam dan ditempatkan di atasnya yang karena jenis dan ketentuannya menurut hukum dapat dianggap sebagai benda tetap, diantaranya tetapi tidak terbatas pada bangunan (bangunan), tanaman dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada dan merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, yang menurut keterangannya seluruhnya merupakan hak dan milik Debitor.

3. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1526/Desa Banjarbendo, seluas 63 m<sup>2</sup> (enam puluh tiga meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 12.10.08.03.03293, Surat Ukur tanggal : 06-12-2011 (enam Desember dua ribu sebelas), Nomor : 00029/08.03/2011, sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, tanggal 10-02-2012 (sepuluh Pebruari dua ribu dua belas), tertulis atas nama MUDJI SANTOSO (01-01-1969), terletak di Propinsi Jawa

Timur, Kabupaten Sidoarjo, Kecamatan Sidoarjo, Desa---  
Banjarbendo, setempat dikenal dengan Ruko Green-----  
Village Residence 41 (dalam SPPT PBB 2015 tertulis-----  
Kompleks Green Village Residence III/41)-----

Demikian dengan segala sesuatu yang berdiri,-----  
tertanam dan ditempatkan di atasnya yang karena  
jenis dan ketentuannya menurut hukum dapat  
dianggap sebagai benda tetap, diantaranya tetapi  
tidak terbatas pada bangunan (bangunan), tanaman  
dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada---  
dan merupakan satu kesatuan dengan tanah-----  
tersebut, yang menurut keterangannya seluruhnya---  
merupakan hak dan milik Debitur.-----

---Pengikatan jaminan tersebut dibuat dalam suatu  
perjanjian tersendiri yang merupakan satu---  
kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari---  
Perjanjian ini.-----

---Bahwa saat ini DEBITOR berkehendak  
mengajukan permohonan kepada BANK untuk  
memperoleh tambahan fasilitas pinjaman dalam  
bentuk : -----

**Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sampai sejumlah-  
Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) -----**

--- Bahwa untuk menjamin pelaksanaan secara  
tertib, tepat waktu dan sebagaimana mestinya  
pembayaran kembali Fasilitas Kredit Pemilikan  
Rumah (KPR) maupun pelaksanaan kewajiban  
lainnya oleh Debitur kepada Bank, maka Debitur  
dengan ini bersedia untuk memberikan jaminan  
tambahan yang disyaratkan oleh Bank, termasuk  
tetapi tidak terbatas pada jaminan atas tanah di atas  
mana bangunan didirikan, bangunan mana dibeli,  
diperbaiki atau dibangun dengan mempergunakan

Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dimaksud,  
yaitu berupa :-----

Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1529/Desa-----  
Banjarbendo, seluas 91 m<sup>2</sup> ( Sembilan puluh satu meter--  
persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah-----  
(NIB): 12.10.08.03.03296, Surat Ukur tanggal : 06-12-2011-  
(enam Desember dua ribu sebelas), Nomor :-----  
00032/08.03/2011, sertifikat diterbitkan oleh Kantor----  
Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, tanggal 10-02-2012-----  
(sepuluh Pebruari dua ribu dua belas), tertulis atas nama  
MUDJI SANTOSO (01-01-1969), terletak di Propinsi Jawa  
Timur, Kabupaten Sidoarjo, Kecamatan Sidoarjo, Desa---  
Banjarbendo, setempat dikenal dengan Perumahan  
Green Village Residence Kavling Nomor 1 (dalam SPPT  
PBB 2015 tertulis Kompleks Green Village Residence  
III/1).-----

-----Demikian dengan segala sesuatu yang berdiri,-----  
tertanam dan ditempatkan di atasnya yang karena  
jenis dan ketentuannya menurut hukum dapat  
dianggap sebagai benda tetap, diantaranya tetapi  
tidak terbatas pada bangunan (bangunan), tanaman  
dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada---  
dan merupakan satu kesatuan dengan tanah-----  
tersebut, yang menurut keterangannya seluruhnya---  
merupakan hak dan milik Debitor.-----

---Bahwa Bank menyetujui untuk memberikan-----  
tambahan fasilitas pinjaman kepada Debitor berikut  
tambahan jaminan tersebut menurut syarat-syarat  
dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam  
perjanjian kredit ini dan atau perjanjian-perjanjian  
lainnya, baik yang dibuat secara notariil maupun  
dibawah tangan, yang merupakan satu kesatuan dan  
bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit

ini ( selanjutnya disebut "Fasilitas KPR), demikian berdasarkan Surat PT. BANK ARTHA GRAHA INTERNASIONAL, Tbk, yang dibuat secara dibawah tangan bermaterai cukup, tertanggal : ---- 08-06-2015 (delapan Juni dua ribu lima belas) Nomor : SBY/BAGI-KTJ/OL/08/VI/15, perihal : Surat Persetujuan Fasilitas Kredit)----- yang menjadi kesatuan yang tidak terpisahkan----- dengan perjanjian kredit ini. -----

----Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Bank dan Debitor telah saling setuju dan sepakat untuk membuat Perjanjian Kredit ini dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan ketentuan sebagai berikut :-----

-----**Pasal 1**-----

-----**FASILITAS KREDIT**-----

Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagaimana----- diuraikan dalam Perjanjian Kredit ini berarti suatu jumlah----- uang yang disetujui untuk diberikan oleh Bank kepada----- Debitor untuk tujuan sebagaimana diuraikan di bawah ini----- dengan jumlah pinjaman pokok sebesar **Rp. 200.000.000,-** (dua ratus juta rupiah)-----

-----**Pasal 2**-----

-----**TUJUAN PENGGUNAAN KREDIT**-----

2.1 Debitor dengan ini berjanji dan mengikat diri kepada----- Bank bahwa Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR)----- yang diterima oleh Debitor hanya akan dipergunakan----- untuk pembelian sebidang tanah dan bangunan----- diatasnya yaitu :-----

----Sebidang hak atas tanah bersertifikat Hak Milik----- Nomor 1529/Desa Banjarbendo, seluas 91 m2----- (sembilan puluh satu meter persegi), lebih lanjut----- diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 06-12-2011 (enam Desember dua ribu sebelas), Nomor-----

00032/08.03/2011, yang dikeluarkan oleh Kantor  
Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, tanggal 10-02-2012  
(sepuluh Pebruari dua ribu dua belas), tertulis atas  
nama : MUDJI SANTOSO, (01-01-1969) (yang akan  
di balik nama ke atas nama Tuan -----  
NUR RACHMAN).-----

-----Demikian berikut dengan segala sesuatu yang-----  
berdiri, tertanam dan ditempatkan diatasnya-----  
yang karena jenis dan ketentuannya menurut-----  
hukum dapat dianggap sebagai benda tetap,-----  
diantaranya tetapi tidak terbatas pada bangunan,  
tanaman dan hasil karya yang telah ada yang-----  
merupakan satu kesatuan dengan tanah-----  
tersebut-----

-----Terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten-  
Sidoarjo, Kecamatan Sidoarjo, Desa-----  
Banjarbendo.-----

-----setempat dikenal dengan Green Village---  
Residence Kavling Nomor 1 (dalam  
SPPT PBB 2015 tertulis Kompleks Green  
Village Residence III/1), Bangunan  
dimaksud didirikan berdasarkan-----  
Keputusan Kepala Badan Pelayanan  
Perijinan Terpadu Kabupaten Sidoarjo  
Nomor : 377 Tahun 2013 Tentang  
Pemberian Ijin Mendirikan Bangunan  
tertanggal 03-05-2013 (tiga Mei dua ribu  
tiga belas)-----

------(selanjutnya disebut "**Tanah dan Bangunan**")-----

2.2. Bahwa Tanah dan Bangunan tersebut akan-----  
dipergunakan dan dihuni oleh Debitor dan/atau-----  
keluarganya atau dipergunakan untuk menjalankan usaha  
Debitor dan Debitor berjanji bahwa tanpa persetujuan-----



tertulis terlebih dahulu dari Bank, Debitur tidak akan-----  
menyewakan, meminjam pakaikan menjual-----  
atau memberikan/ membebaskan sebagai jaminan kepada-----  
siapapun juga atau memindahtangankan kepada pihak-----  
lain. -----



-----Pasal 3-----

-----JANGKA WAKTU-----

- 3.1 Perjanjian Kredit ini berlangsung untuk jangka waktu----  
180 (seratus delapan puluh) bulan, terhitung sejak-----  
tanggal 29-07-2015 (dua puluh sembilan Juli dua ribu  
lima belas) dan akan berakhir pada 29-07-2030 (dua  
puluh sembilan Juli dua ribu tiga puluh)-----  
atau jangka waktu lain sebagaimana disetujui secara----  
tertulis oleh Bank.-----
- 3.2 Tanpa mengurangi berlakunya ketentuan yang-----  
tercantum dalam Pasal 11 dan Pasal 14 Perjanjian Kredit-  
ini, atas permintaan tertulis dari Debitur, Bank dapat-----  
memberikan persetujuan untuk perubahan Perjanjian----  
Kredit ini dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan  
yang akan ditetapkan kemudian oleh Bank.-----

-----Pasal 4-----

-----PENARIKAN KREDIT-----

- 4.1 Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut di atas  
dapat ditarik secara sekaligus, maupun secara bertahap--  
oleh Debitur. Sebagai tanda penerimaan uang tersebut,---  
Debitur akan menerbitkan surat aksep/promissory note-  
atau tanda bukti penerimaan uang lainnya yang-----  
ditetapkan oleh Bank. Dengan diterimanya jumlah uang  
tersebut dalam pasal 1 diatas, maka Debitur dengan ini  
sekarang untuk nanti pada waktunya mengakui benar-  
benar dengan sah telah berutang uang karena pinjaman  
kepada Bank dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah.-----



- 4.2 Apabila penarikan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut di atas dilakukan secara bertahap sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah dan akan ditentukan oleh Bank, maka untuk tiap-tiap penarikan fasilitas tersebut, Debitor wajib menerbitkan surat aksept/promissory note atau tanda bukti penerimaan uang lainnya yang ditentukan oleh Bank. Penarikan fasilitas tersebut harus sesuai dengan jadwal penarikan yang telah ditentukan oleh Bank sebagaimana terlampir (selanjutnya disebut "**Jadwal Penarikan**"), yang merupakan satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit ini. Bank setiap saat berhak untuk mengubah Jadwal Penarikan dan/atau perubahan perubahannya apabila menurut pertimbangan Bank terdapat alasan-alasan yang penting untuk itu dan untuk hal-hal tersebut di atas Debitor tidak berhak untuk mengajukan klaim/gugatan/tuntutan apapun terhadap Bank.
- 4.3 Debitor wajib membayar kembali Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sesuai jadwal angsuran sebagaimana terlampir (selanjutnya disebut "**Jadwal Angsuran**"), Jadwal Angsuran mana berikut perubahannya merupakan satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit ini.
- 4.4 Pembayaran sebagian atau pelunasan seluruh Fasilitas KPR tidak memberikan hak kepada Debitor untuk dapat menarik kembali fasilitas yang telah dibayar sebagian atau dilunasi tersebut.
- 4.5 Mengenai Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagaimana tercantum dalam pasal 1 ayat 1 dan pasal 4-beserta bunga, provisi dan biaya-biaya lainnya karena pemberian fasilitas tersebut serta denda yang mungkin timbul di kemudian hari dibuat catatan/administrasi

oleh Bank dan catatan/administrasi tersebut merupakan bukti yang sah dan mengikat terhadap Debitor mengenai jumlah uang yang terhutang dan wajib dibayar oleh Debitor kepada Bank berdasarkan Perjanjian Kredit ini.--

-----Pasal 5-----

-----BUNGA, PROVISI, ADMINISTRASI, DENDA-----

-----DAN BIAYA-BIAYA LAINNYA-----

5.1 Sehubungan dengan pemberian Fasilitas Kredit-----

Pemilikan Rumah (KPR), Debitor dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk membayar kepada Bank :-----

a. Bunga sebesar 13 % (tiga belas persen) per tahun-----

yang dihitung dari Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dipergunakan oleh Debitor harus dibayar tiap-tiap bulan bersama-sama dengan angsuran pokok Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (selanjutnya disebut "Angsuran") sesuai dengan Jadwal Angsuran. Apabila tanggal pembayaran Angsuran jatuh waktu pada hari libur resmi di Indonesia atau pada hari-hari bank-bank ditutup berdasarkan izin Otoritas Jasa Keuangan (OJK), maka pembayaran harus dilakukan satu hari sebelumnya.-----

b. Provisi untuk selama jangka waktu Fasilitas Kredit---

Pemilikan Rumah (KPR) adalah sebesar 1 % (satu---- persen) sekaligus dari jumlah Fasilitas KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dan dibayar Debitor pada saat Perjanjian Kredit ini ditandatangani-----

c. Biaya administrasi sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) atas fasilitas yang telah diterima Debitor dan dibayar pada saat perjanjian kredit ini----- ditandatangani.-----

5.2 Apabila Angsuran tidak dibayar pada waktu sesuai-----

Jadwal Angsuran, Debitor wajib membayar denda -----

sebesar 5 % (lima persen) perbulan dari jumlah kewajiban dan harus segera dibayar.

5.3 Pelunasan dipercepat baik sebagian maupun seluruhnya selama masa pinjaman berjalan dikenakan denda sebesar 2% (dua persen) dari outstanding.

5.4 Bank dengan ini diberi kuasa oleh Debitur untuk pada setiap saat mendebet rekening Debitur pada Bank sebagaimana dimaksud dalam ayat 4 pasal ini guna pembayaran Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), bunga, denda, provisi, denda dan biaya-biaya lainnya sehubungan dengan pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini termasuk biaya-biaya yang dimaksud dalam pasal 10 di bawah ini.

5.5 Bank berhak sewaktu-waktu untuk mengubah tingkat suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR), provisi, biaya administrasi dan denda tersebut di atas dengan memberitahukannya terlebih dahulu kepada Debitur. Perubahan suku bunga kredit tersebut akan ditetapkan oleh Bank, berdasarkan tingkat suku bunga pinjaman yang berlaku di pasar pada waktu itu. Dalam hal terjadi perubahan tingkat suku bunga kredit, maka perubahan tersebut otomatis merubah besarnya Angsuran yang belum dilunasi Debitur sebagaimana dimuat dalam Jadwal Angsuran dan Debitur dengan ini menyetujui perubahan tingkat suku bunga kredit yang ditetapkan oleh Bank tersebut dan kepada Debitur oleh Bank akan diberikan perubahan jadwal angsuran tersebut.

#### **Pasal 6**

#### **PEMBAYARAN KEMBALI**

6.1 Debitur wajib membayar kembali Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada Bank sesuai dengan Jadwal Angsuran dan kewajiban Debitur tersebut wajib

dipenuhi tanpa Debitur berhak untuk-----  
memperhitungkannya dengan tagihan-tagihan Debitur---  
(jika ada) terhadap Bank dan untuk menuntut suatu-----  
pembayaran lain. Debitur dengan ini melepaskan segala-  
hak-haknya berdasarkan pasal 1425 dan 1426 Kitab Undang-  
Undang Hukum Perdata yang berlaku di Republik-----  
Indonesia.-----

6.2 Semua pembayaran atas Fasilitas Kredit Pemilikan  
Rumah (KPR), bunga, provisi, biaya-biaya lainnya dan  
denda kepada Bank berdasarkan Perjanjian Kredit ini  
harus dilakukan di kantor Bank atau di tempat lain yang  
ditetapkan oleh Bank dari waktu ke waktu dan Debitur  
akan menerima tanda terima yang sah dari Bank.-----

-----Pasal 7-----

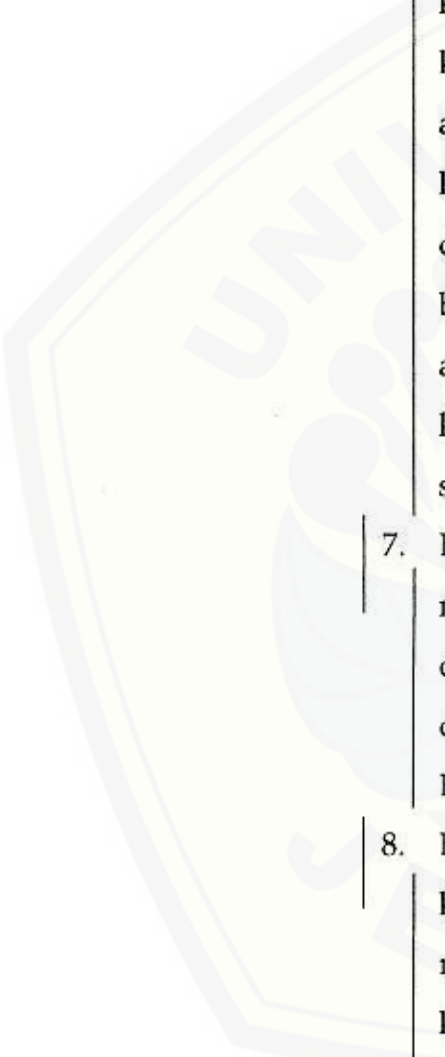

**---PENGAKHIRAN PERJANJIAN/AKIBAT KELALAIAN---**

**-----DEBITOR-----**

Menyimpang dari ketentuan pasal 3 ayat 1 tersebut di atas,  
dengan mengesampingkan ketentuan-ketentuan dalam pasal  
1266 dan pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata  
yang berlaku di Republik Indonesia, maka Bank berhak---  
untuk setiap saat mengakhiri Perjanjian Kredit ini serta----  
perjanjian-perjanjian lain yang berhubungan dengan-----  
Perjanjian Kredit ini, atau mengurangi batas jumlah kredit  
yang dapat diberikan kepada Debitur berdasarkan Perjanjian  
Kredit ini dan berhak untuk menagih hutang Debitur kepada  
Bank setiap saat tanpa perlu adanya somasi atau surat  
peringatan atau surat-surat lain sejenisnya atau adanya----  
putusan hakim terlebih dahulu dan karenanya Debitur wajib  
membayar lunas seluruh hutangnya kepada Bank dengan  
seketika dan sekaligus baik berupa Fasilitas Kredit Pemilikan  
Rumah (KPR), bunga, provisi, biaya-biaya lainnya dan  
denda yang timbul karena diberikannya Fasilitas Kredit

Pemilikan Rumah (KPR) yaitu dalam hal terjadi salah satu dari kejadian yang disebut di bawah ini :-----

1. Bilamana Debitor lalai atau tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya kepada Bank pada waktu dan menurut---cara yang telah ditentukan dalam Perjanjian Kredit ini---atau dokumen dokumen lain yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit ini ;-----
2. Bilamana Debitor atau pihak yang memberikan jaminan-atas pembayaran lunas hutang Debitor kepada Bank----- (selanjutnya disebut "Penjamin") meminta penundaan-pembayaran hutangnya (surseance van betaling),----- dinyatakan pailit, tidak mampu membayar, ditaruh di--- bawah perwalian atau pengampuan atau karena sebab-sebab apapun juga tidak berhak lagi mengurus,----- mengelola atau menguasai harta bendanya ;-----
3. Bilamana Debitor atau Penjamin meninggal dunia----- (dibubarkan/bubar apabila Debitor atau Penjamin----- adalah suatu Badan Hukum, CV, Firma dan sebagainya), meninggalkan tempat tinggalnya/pergi ke tempat yang tidak diketahui untuk waktu yang lama dan tidak----- tertentu, melakukan atau terlibat dalam suatu----- perbuatan/peristiwa yang menurut pertimbangan Bank dapat membahayakan pemberian Fasilitas Kredit----- Pemilikan Rumah (KPR) ditangkap pihak yang berwajib atau dijatuhi hukuman penjara ;-----
4. Bilamana harta benda Debitor atau Penjamin, baik sebagian maupun seluruhnya baik yang dijaminan ataupun yang tidak dijaminan kepada Bank, diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atau sita eksekusi (executorial beslag) oleh pihak ketiga ;-----
5. Bilamana nilai jaminan untuk Perjanjian Kredit ini----- menurut pertimbangan dan penetapan Bank berkurang--

- 
- 
- sedemikian rupa sehingga tidak lagi merupakan jaminan yang cukup atas seluruh hutang Debitur kepada Bank ;---
6. Bilamana Debitur atau Penjamin memberikan-----  
keterangan baik lisan maupun tertulis kepada Bank,-----  
yang tidak benar dalam arti material tentang keadaan---  
kekayaannya, penghasilan, perusahaan, barang jaminan  
dan segala keterangan atau dokumen yang diberikan  
kepada Bank sehubungan dengan hutang Debitur-----  
kepada Bank atau jika Debitur menyerahkan surat-----  
aksep/promissory note, tanda bukti penerimaan uang---  
lainnya dan/atau surat pemindahbukuan yang-----  
ditandatangani oleh pihak(-pihak) yang tidak-----  
berwenang untuk menandatangani sehingga surat  
aksep/promissory note, tanda bukti penerimaan uang  
lainnya dan/atau surat pemindahbukuan tersebut tidak  
sah; -----
  7. Bilamana Debitur, baik sebelum maupun sesudah-----  
memperoleh Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR)----  
dari Bank, juga mempunyai hutang kepada pihak ketiga  
dan hal yang demikian tidak diberitahukan kepada  
Bank;-----
  8. Bilamana menurut pertimbangan Bank, keadaan-----  
keuangan Debitur atau Penjamin mundur sedemikian---  
rupa karena force majeure, resesi ekonomi,-----  
kebijaksanaan pemerintah atau sebab-sebab lain di luar  
kekuasaan Debitur atau Penjamin sehingga Debitur atau  
Penjamin tidak dapat membayar hutangnya lagi ;-----
  9. Bilamana Debitur menggunakan Fasilitas Kredit-----  
Pemilikan Rumah (KPR) menyimpang dari tujuan-----  
penggunaannya ;-----
  10. Bilamana Debitur atau Penjamin lalai, melanggar, tidak  
dapat atau tidak memenuhi salah satu syarat dan----  
ketentuan dalam Perjanjian Kredit ini dan/atau-----

perubahan/tambahannya, perjanjian pemberian jaminan atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan Perjanjian Kredit ini, baik yang telah ada maupun yang akan dibuat di kemudian hari atau jika terjadi suatu keadaan yang menurut pendapat Bank akan dapat mengakibatkan Debitor atau Penjamin tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Bank ;-----

11. Bilamana Debitor atau Penjamin lalai atau melanggar salah satu ketentuan dalam suatu perjanjian kredit atau perjanjian perjanjian lain dengan pihak Bank atau pihak ketiga manapun dimana pihak yang meminjam atau menjamin adalah Debitor dan/atau Penjamin dan kelalaian atau pelanggaran tersebut menyebabkan bahwa Debitor atau Penjamin harus membayar seluruh hutangnya dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih ;-----
12. Bilamana Debitor masuk dalam Daftar Kredit Macet----- dan/atau Daftar Hitam (blacklist) yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK).-----

-----Pasal 8-----

-----JAMINAN-----

- 8.1 Untuk lebih menjamin pembayaran kembali dengan tertib dan secara sebagaimana mestinya hutang Debitor kepada Bank yang telah dan akan ada di kemudian hari berikut bunga, provisi, denda dan biaya-biaya lainnya yang mungkin timbul karena hutang berdasarkan Perjanjian Kredit ini atau perjanjian kredit yang akan dibuat di kemudian hari atau karena apapun juga, Debitor dan/atau Penjamin dengan ini berjanji dan oleh karena itu mengikatkan diri akan memberikan jaminan yang diterima oleh Bank, berupa :-----





Hak Tanggungan Peringkat Pertama, Kedua, Ketiga dan seterusnya atas 4 (empat) bidang hak-hak atas tanah yaitu :-----

1. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1528/Desa-----  
Banjarbendo, seluas 63 m<sup>2</sup> (enam puluh tiga meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.10.08.03.03295, Surat Ukur tanggal : 06-12-2011 (enam Desember dua ribu sebelas), Nomor : 00031/08.03/2011, sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, tanggal 10-02-2012 (sepuluh Pebruari dua ribu dua belas), tertulis atas nama MUDJI SANTOSO (01-01-1969), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten--Sidoarjo, Kecamatan Sidoarjo, Desa Banjarbendo, setempat dikenal dengan Ruko Green Village Residence 39 (dalam SPPT PBB 2015 tertulis Kompleks Green Village Residence III/39) ;-----
2. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1527/Desa----  
Banjarbendo, seluas 63 m<sup>2</sup> (enam puluh tiga meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.10.08.03.03294, Surat Ukur tanggal : 06-12-2011 (enam Desember dua ribu sebelas), Nomor : 00030/08.03/2011, sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, tanggal 10-02-2012 (sepuluh Pebruari dua ribu dua belas), tertulis atas nama MUDJI SANTOSO (01-01-1969), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten--Sidoarjo, Kecamatan Sidoarjo, Desa-----  
Banjarbendo, setempat dikenal dengan Ruko Green Village Residence 40 (dalam SPPT PBB



- 2015 tertulis Kompleks Green Village Residence III/40) ;-----
3. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1526/Desa--- BanjARBendo, seluas 63 m<sup>2</sup> (enam puluh tiga meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.10.08.03.03293, Surat--- Ukur tanggal : 06-12-2011 (enam Desember dua ribu sebelas), Nomor : 00029/08.03/2011,----- sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, tanggal 10-02-2012----- (sepuluh Pebruari dua ribu dua belas), tertulis atas nama MUDJI SANTOSO (01-01-1969),---- terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten-- Sidoarjo, Kecamatan Sidoarjo, Desa----- BanjARBendo, setempat dikenal dengan Ruko--- Green Village Residence 41 (dalam SPPT PBB--- 2015 tertulis Kompleks Green Village Residence III/41) ;-----
- berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atas tanah hak tersebut yang menurut sifat peruntukkan dan peraturan perundang-undangan dapat dianggap sebagai barang tetap.
- Yang Berdasarkan :
- Akta Jual Beli Nomor : 501/2015,-----**  
**Akta Jual Beli Nomor : 500/2015,-----**  
**Akta Jual Beli Nomor : 499/2015,-----**
- Ketiganya tertanggal hari ini, dibuat dihadapan saya, Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah telah menjadi hak dan milik Debitor.-----
4. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1529/Desa--- BanjARBendo, seluas 91 m<sup>2</sup> (sembilan puluh satu meter persegi), lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 06-12-2011 (enam Desember

dua ribu sebelas), Nomor 00032/08.03/2011, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, tanggal 10-02-2012 (sepuluh Pebruari dua ribu dua belas) atas nama MUDJI SANTOSO (01-01-1969), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Sidoarjo, Kecamatan Sidoarjo, Desa Banjarbendo, setempat dikenal dengan Green Village Residence Kavling Nomor 1 (dalam SPPT PBB 2015 tertulis Kompleks Green Village Residence III/1).

berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atas tanah hak tersebut yang menurut sifat peruntukkan dan peraturan perundang-undangan dapat dianggap sebagai barang tetap.

yang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 502/2015, tertanggal hari ini, yang dibuat dihadapan saya, Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah telah menjadi hak dan milik Debitor.

Satu dan lain Pemberian Hak Tanggungan atas hak tersebut akan dilakukan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tertanggal hari ini, yang nantinya akan ditingkatkan menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sedangkan jaminan-jaminan lainnya, akan dibuat dalam perjanjian tersendiri, dan semua jaminan-jaminan tersebut merupakan satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dalam perjanjian kredit ini.

Bahwa penyerahan jaminan untuk fasilitas Fixed Loan (FL) Anuitas berdasarkan Akta Perjanjian

Kredit tertanggal hari ini, Nomor : 165, yang dibuat dihadapan saya, Notaris, dijaminan pula terhadap Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam akta ini sehingga kelalaian yang dilakukan oleh Debitor terhadap Bank pada akta Perjanjian Kredit tertanggal hari ini, Nomor : 165 tersebut diatas merupakan kelalaian pula terhadap akta ini, demikian pula apabila terjadi sebaliknya, karena kedua fasilitas pinjaman dimaksud merupakan bagian dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.-----

---Segala kebendaan Debitor sebagaimana yang-----  
dimaksud dalam pasal 1131 Kitab Undang-Undang-----  
Hukum Perdata juga menjadi jaminan atas hutang-----  
Debitor berdasarkan Perjanjian ini. Debitor menyetujui,  
sehingga Bank berhak untuk menentukan,-----  
menarik/mengambil segala kebendaan Debitor, dengan  
memberikan keleluasaan kepada Bank untuk-----  
menentukan jaminan dan/atau kebendaan lainnya yang  
akan diambil terlebih dahulu sebagai pelunasan-----  
pinjaman Debitor.-----

8.2 Apabila menurut pendapat Bank nilai dari harta benda yang diberikan sebagai jaminan tidak lagi cukup untuk menjamin hutang Debitor kepada Bank, maka atas-----  
permintaan pertama dari Bank, Debitor wajib menambah jaminan sesuai dengan penurunan nilai harta benda-----  
yang dijaminan tersebut menurut penilaian dan-----  
penetapan Bank.-----

8.3 Apabila Debitor dan/atau Penjamin tidak dapat atau-----  
lalai memenuhi kewajibannya (mereka) sesuai dengan---  
ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Kredit ini-----  
dan/atau perubahan/tambahannya, perjanjian-----  
pemberian jaminan atau dokumen-dokumen lain----  
sehubungan dengan Perjanjian Kredit ini, baik yang

telah ada maupun yang akan dibuat di kemudian hari, maka Bank berhak, dengan memperhatikan peraturan-perundang-undangan yang berlaku, untuk langsung menjual harta benda yang dijaminan oleh Debitor dan/atau Penjamin kepada Bank baik di bawah tangan maupun di muka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Bank, dengan ketentuan bahwa pendapatan bersih dari penjualan dipergunakan untuk pembayaran seluruh hutang Debitor kepada Bank dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada Debitor dan/atau Penjamin sebagai pemilik harta benda yang dijaminan kepada Bank tanpa ada kewajiban pada Bank untuk membayar bunga atas sisa tersebut. Sebaliknya, apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh hutang Debitor kepada Bank, maka kekurangan tersebut tetap menjadi hutang Debitor kepada Bank dan wajib dibayar oleh Debitor dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh Bank.

-----Pasal 9-----

-----ASURANSI-----

- 9.1 Selama hutang belum dibayar lunas, Debitor atas tanggungan sendiri harus selalu mengasuransikan jiwa dan harta benda yang dijaminan oleh Debitor dan/atau Penjamin kepada Bank pada perusahaan asuransi yang disetujui dahulu oleh Bank, dengan nilai pertanggungan yang ditetapkan oleh Bank, terhadap kerugian karena kebakaran dan bahaya-bahaya lain yang menurut pertimbangan Bank dapat menimpa harta benda tersebut.
- Setiap polis asuransi harus memuat "Banker's Clause", yakni bahwa selama masih menjadi debitor dan harta benda yang diasuransikan masih merupakan jaminan



hutang kepada Bank, maka uang pertanggungan yang dibayar oleh perusahaan asuransi akan diserahkan langsung oleh perusahaan asuransi tersebut kepada Bank, dan selanjutnya akan diperhitungkan dengan hutang Debitor kepada Bank dan jika masih ada sisa, sisa tersebut akan diserahkan kepada Debitor atau Penjamin sebagai pemilik harta benda yang dijaminkan kepada Bank tanpa ada kewajiban pada Bank untuk membayar bunga atas sisa tersebut. Dalam hal uang pertanggungan tidak cukup untuk melunasi seluruh hutang Debitor kepada Bank maka sisa hutang tersebut tetap menjadi hutang Debitor kepada Bank dan harus dibayar dengan seketika dan sekaligus oleh Debitor pada saat ditagih oleh Bank. Asli kwitansi atau bukti pembayaran premi asuransi dan asli polis asuransi yang memuat "Banker's Clause" harus diserahkan kepada Bank.-----

9.2 Apabila menurut pertimbangan Bank, Debitor lalai----- memenuhi kewajiban sebagaimana yang dimaksud----- dalam ayat 1 pasal ini, maka tanpa mengurangi----- kewajiban Debitor tersebut kepada Bank. Bank berhak dan dengan ini diberi kuasa oleh Debitor untuk dan atas tanggungan Debitor mengasuransikan harta benda yang dijaminkan dan mendebet rekening Debitor pada Bank sejumlah premi asuransi dan biaya-biaya lain yang harus dibayar atau dikeluarkan oleh Bank, dengan pengertian bahwa hal tersebut bukan merupakan kewajiban Bank.---

9.3 Apabila Debitor lalai atau tidak melaksanakan haknya pada saat hak tersebut timbul untuk mengajukan klaim kepada perusahaan asuransi sebagaimana dimaksud----- dalam ayat 1 pasal ini, maka Bank atas tanggungan----- Debitor dengan ini diberi kuasa oleh Debitor untuk----- mengajukan klaim kepada perusahaan asuransi untuk dan atas nama Debitor dan melaksanakan segala sesuatu

yang diperlukan untuk itu termasuk tetapi tidak terbatas pada pengurusan surat surat/dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pengajuan klaim tersebut kepada perusahaan asuransi serta Debitor wajib menyerahkan segala dokumen yang diperlukan oleh Bank untuk melaksanakan pengajuan klaim asuransi tersebut, dengan pengertian bahwa pengajuan klaim tersebut bukan merupakan kewajiban Bank.

**Pasal 10**

**BIAYA DAN PAJAK**

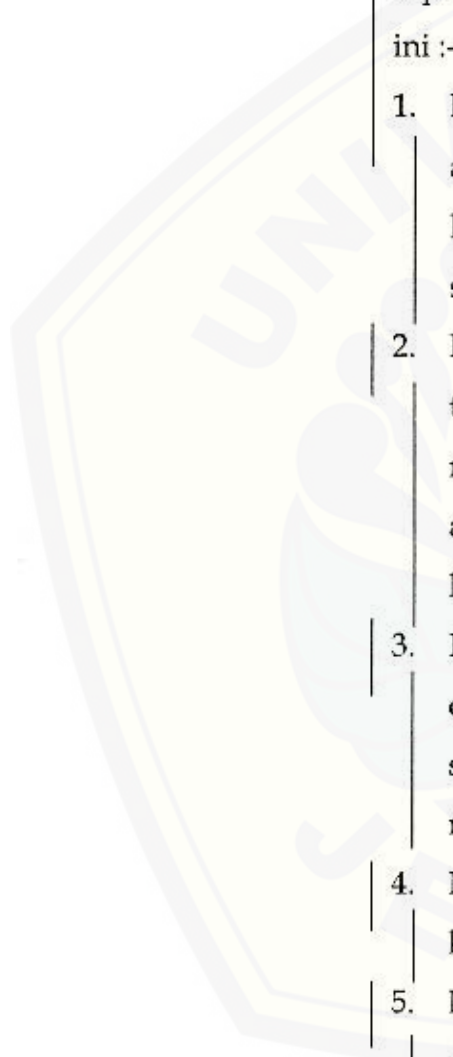
- 10.1 Disamping Debitor wajib membayar bunga, provisi, biaya-biaya lainnya dan denda sebagaimana yang ditetapkan dalam pasal 5 di atas yang besarnya ditetapkan oleh Bank, maka segala biaya pada waktu pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), penambahan, perubahan/pembaharuan atau perpanjangannya dan biaya-biaya lainnya yang timbul karena pemberian jaminan, pelunasan dan usaha lain yang dilakukan oleh Bank atau kuasanya untuk melaksanakan dan melindungi hak-hak dan kepentingan-kepentingan Bank sehubungan dengan pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut, termasuk tetapi tidak terbatas pada biaya Notaris/PPAT, saksi, pengacara/penasehat hukum, agunan/jaminan, hipotik, hak tanggungan, pendaftaran fidusia, sertipikat, balik nama, pengadilan, lelang, roya, asuransi, penilai dan materai, menjadi tanggungan Debitor dan harus dibayar seketika dan sekaligus oleh Debitor pada saat ditagih oleh Bank.
- 10.2 Segala pajak yang akan ada atau timbul sehubungan dengan pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada Debitor adalah menjadi tanggungan Debitor kecuali Pajak Penghasilan Perusahaan Bank.

Pasal 11

**PEMBATASAN TINDAKAN DEBITOR**

Sebelum Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan oleh Bank kepada Debitur beserta bunga, provisi, biaya-biaya lainnya dan denda yang terhutang oleh Debitur kepada Bank dibayar lunas oleh Debitur, maka tanpa----- persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank, Debitur tidak diperkenankan untuk melakukan hal-hal berikut di bawah ini :-----

1. Menerima kredit dalam bentuk apapun dari bank lain atau pihak lain atau meminjamkan uang kepada pihak lain kecuali dalam rangka menjalankan usaha Debitur sehari-hari.-----
2. Mengikatkan diri sebagai penjamin/penanggung----- terhadap hutang pihak lain atau----- menjaminkan/mengagunkan kepada pihak lain seluruh atau sebagian harta kekayaan yang telah dijaminkan----- kepada Bank.-----
3. Menjual dan/atau memindahtangankan atau dengan cara apapun juga melepaskan sebagian dan/atau seluruh harta kekayaan perusahaan, kecuali dalam rangka menjalankan usaha Debitur sehari-hari.-----
4. Menjaminkan harta kekayaan perusahaan Debitur ---- kepada pihak lain-----
5. Menyerahkan kepada pihak lain seluruh atau sebagian dari hak atau kewajiban Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit serta perjanjian-perjanjian lain yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit ini. -----
6. Membuka usaha baru selain dari usaha yang telah ada atau mengubah bidang usaha baik dengan atau tanpa melakukan Pemisahan Usaha dengan secara murni----- maupun tidak murni-----







7. Membubarkan perusahaan Debitor atau-----  
menggabungkan usaha dengan perusahaan atau-----  
memasukkan (inbreg) ke dalam perseroan terbatas-----
8. Mengambilalih dan/atau mengalihkan dan/atau-----  
memisahkan perusahaan baik sebagian maupun-----  
seluruhnya dengan nama dan maksud apapun juga-----  
kepada pihak ketiga-----
9. Memindahtangankan perusahaan Debitor dalam bentuk-----  
atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun-----  
juga kepada pihak ketiga-----
10. Menyewakan perusahaan Debitor kepada pihak ketiga---
11. Merubah bentuk hukum atau status hukum perusahaan-----  
Debitor-----

-----**HAK-HAK BANK**-----

12.1 Dalam hal Bank menjalankan hak-hak dan hak-hak-----  
istimewanya yang diberikan oleh Undang-Undang-----  
ataupun berdasarkan Perjanjian Kredit ini dan-----  
perjanjian-perjanjian lainnya yang berhubungan dengan-----  
Perjanjian Kredit, maka baik tentang adanya maupun-----  
tentang jumlah hutang Debitor kepada Bank tidak perlu-----  
terlebih dahulu ditetapkan oleh atau terbukti bagi para-----  
pihak, akan tetapi Bank berhak untuk menetapkan-----  
sendiri jumlah yang dapat ditagih kepada Debitor yaitu-----  
hutang pokok, bunga, provisi, denda dan biaya-biaya-----  
lainnya yang mungkin timbul karena hutang tersebut,-----  
namun demikian dengan tidak mengurangi hak bagi-----  
Debitor untuk setelah membayar seluruh hutang-----  
tersebut kepada Bank, meminta pembayaran kembali-----  
dari Bank atas jumlah yang ternyata telah kelebihan-----  
dibayar oleh Debitor kepada Bank. Untuk kelebihan-----  
pembayaran tersebut Debitor tidak berhak meminta-----  
bunga dan/atau ganti rugi apapun juga dari Bank.-----

12.2 Bank berhak untuk mengalihkan atau menggadaikan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) atau kepada pihak ketiga lainnya termasuk tetapi tidak terbatas pada bank dan lembaga keuangan, baik di dalam maupun di luar negeri, apabila dianggap perlu oleh Bank, dengan melakukan----- endossement, menggadaikan atau menjual surat----- aksep/promissory note atau tanda bukti penerimaan uang lainnya berdasarkan Perjanjian Kredit ini. Dalam hal Bank mengalihkan atau menggadaikan ulang Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), baik sebagian maupun seluruhnya, Debitor tetap terikat dan tunduk pada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Kredit ini dan perjanjian-perjanjian lain yang-- berhubungan dengan Perjanjian Kredit ini.-----

-----Pasal 13-----

-----KEWAJIBAN DEBITOR-----

Terhitung sejak tanggal Perjanjian Kredit ini ditandatangani, Debitor wajib dan karenanya mengikatkan diri selama----- Debitor masih mempunyai pinjaman uang kepada Bank---- untuk melakukan tindakan atau hal-hal sebagai berikut :-----

13.1 Debitor wajib mempunyai rekening pada Bank selama

Debitor memperoleh fasilitas kredit dari Bank ;-----

13.2 Mengikatkan diri untuk memelihara pembukuan, administrasi dan catatan-catatan yang baik dan teratur mengenai usaha yang dijalankan Debitor sesuai dengan prinsip akuntansi yang umum berlaku di Indonesia dan yang sewaktu-waktu manakala diminta oleh Bank-----

13.3 Mengizinkan wakil-wakil dari Bank dan atau orang yang ditunjuk oleh Bank untuk sewaktu-waktu dan pada jam-jam kerja, memeriksa tempat usaha Debitor dan barang-barang jaminan yang telah diserahkan oleh Debitor kepada Bank-----

13.4 Debitur tunduk kepada semua peraturan dan kebiasaan mengenai perjanjian kredit/pemberian kredit dan perjanjian pemberian jaminan yang ada dan yang khususnya berlaku pada Bank serta yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, baik yang telah maupun yang akan ditetapkan di kemudian hari.-----

13.5 Segera memberitahukan kepada Bank setiap kejadian, termasuk akan tetapi tidak terbatas pada adanya gugatan secara perdata, pidana atau dimohonkan pailit oleh pihak lain atau kejadian-kejadian lainnya yang dapat memberikan pengaruh buruk terhadap usaha Debitur dan/atau yang mungkin menyebabkan terlambatnya atau kealpaan Debitur dalam melakukan pembayaran kembali secara tertib dan sebagaimana mestinya semua jumlah yang sewaktu-waktu terhutang oleh Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit ini, berikut perubahan, penambahan, penggantian dan----- pembaharuannya, perjanjian-perjanjian Jaminan ----- (sebagaimana didefinisikan dalam pasal 8 di atas) atau berdasarkan surat aksep/promissory note atau tanda bukti penerimaan uang lainnya yang telah diterbitkan, maupun perjanjian-perjanjian lain yang telah ada maupun yang di kemudian hari akan dibuat oleh dan antara Debitur dan Bank, baik berupa Fasilitas KPR, bunga, provisi, biaya-biaya lainnya dan denda yang wajib dibayar oleh Debitur. Bilamana Debitur melakukan pelanggaran terhadap ketentuan ini, maka berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat 11 Perjanjian Kredit ini-----

13.6 Setiap saat memberikan kepada Bank segala keterangan yang diperlukan dan diminta oleh Bank tentang keadaan perusahaan Debitur, memberikan kesempatan kepada Bank untuk memeriksa pembukuan perusahaan Debitur,

daftar persediaan barang, neraca/daftar laba-rugi dan laporan keuangan, daftar ikhtisar permodalan dan apapun yang diminta oleh Bank dalam rangka dan selama Perjanjian Kredit ini berlangsung.



-----Pasal 14-----

-----PERNYATAAN DAN JAMINAN DEBITOR-----

Debitor dengan ini menyatakan dan menjamin Bank sebagai berikut : -----

1. bahwa tidak ada ketentuan undang-undang, peraturan, ketetapan/keputusan peradilan atau badan administrasi, dan tidak ada ketentuan dari suatu kontrak, perjanjian--- atau dokumen lain yang mengikat Debitor atau setiap--- kekayaannya yang akan dilanggar dengan diadakannya dan dilaksanakannya Perjanjian Kredit ini maupun----- perjanjian-perjanjian Jaminan (sebagaimana----- didefinisikan dalam pasal 8 di atas) atau salah satu----- syarat dalam Perjanjian Kredit ini dan/atau perjanjian-perjanjian Jaminan.-----
2. bahwa Debitor tidak pernah cidera janji dan saat----- Perjanjian Kredit ini ditandatangani tidak sedang cidera janji berdasarkan perjanjian apapun yang berakibat----- sangat merugikan kegiatan operasi Debitor dan kondisi kekayaan atau keuangan Debitor dan Debitor tidak----- tersangkut suatu perkara pengadilan atau tindakan----- administratif yang saat Perjanjian Kredit ini----- ditandatangani sedang berlangsung atau mengancam Debitor atau kekayaannya yang berakibat atau dapat berakibat merugikan Debitor secara material.-----
3. Bahwa Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah yang----- diperoleh Debitor maupun isteri berdasarkan Perjanjian Kredit ini adalah fasilitas yang ke 2 ----- Dalam hal Debitor atau nasabah menyampaikan----- pernyataan yang tidak benar, maka Debitor atau-----



nasabah bersedia melaksanakan langkah-langkah yang ditetapkan oleh Bank dalam rangka pemenuhan ketentuan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mengenai Loan To Value (LTV) atau Financing To Value (FTV)

**Pasal 15**

**KUASA**

Bank berhak dan dengan ini diberi kuasa oleh Debitur :-----

1. Dalam hal penyediaan dana untuk pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berdasarkan Perjanjian Kredit ini, maka surat-surat berharga yang diserahkan oleh Debitur kepada Bank dapat dipindahkan haknya oleh Bank kepada Lembaga Keuangan/Pasar Uang.-----
2. Untuk setiap saat mendebet/memotong dari rekening Debitur pada Bank baik di kantor pusat maupun cabang Bank di manapun juga baik dari rekening giro, deposito, tabungan atau rekening lain berupa apapun, untuk jumlah-jumlah yang besarnya setiap kali ditetapkan sendiri oleh Bank, guna membayar kembali semua dan setiap jumlah uang yang sekarang telah ada/atau di kemudian hari akan dipinjam atau terhutang atau wajib dibayar oleh Debitur baik Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), provisi, bunga, biaya-biaya lainnya dan denda yang harus dibayar oleh Debitur kepada Bank karena sebab apapun berdasarkan Perjanjian Kredit ini berikut setiap penambahan, penggantian, pembaharuan atau perpanjangannya maupun perjanjian-perjanjian Jaminan, serta perjanjian perjanjian lain yang mungkin dibuat di kemudian hari serta surat aksep/promissory note atau tanda bukti penerimaan uang lainnya yang diterbitkan berdasarkan Perjanjian Kredit ini dan/atau perjanjian-perjanjian Jaminan, demikian pula semua biaya-biaya tersebut dalam Pasal 5 di atas.-----

3. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, Debitur dengan ini pula, sekarang dan untuk kemudian hari,----- melepaskan semua dan setiap haknya untuk----- mengajukan keberatan atau perlawanan berupa dan----- dengan alasan apapun juga terhadap----- pendebitan/pemotongan atas rekening Debitur yang dilakukan oleh Bank.-----
4. Kuasa-kuasa yang diberikan atau tercantum dalam Perjanjian Kredit ini merupakan bagian yang terpenting dan tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian Kredit ini dan setiap penambahan, penggantian, pembaharuan atau perpanjangannya maupun perjanjian-perjanjian lain yang berhubungan dan yang tidak akan dibuat tanpa adanya kuasa-kuasa tersebut, oleh karenanya maka kuasa-kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab apapun juga, termasuk sebab-sebab yang tersebut dalam pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berlaku di Republik Indonesia. Debitur dengan tegas melepaskan ketentuan-ketentuan yang termaktub dalam pasal 1813, 1814 dan 1816 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berlaku di Republik Indonesia.-----
5. Untuk melakukan segala tindakan yang dipandang----- perlu oleh Bank dan jika untuk melakukan tindakan----- tersebut diperlukan "Kuasa Khusus" yang lebih tegas-- lagi, maka hal-hal yang sedemikian itu dipandang telah tercantum di dalam Perjanjian Kredit ini.-----

-----Pasal 16-----

-----KEADAAN KAHAR-----

16.1 Yang dimaksud dengan Keadaan Kahar adalah hal-hal yang mempengaruhi jalannya pelaksanaan kewajiban Bank berdasarkan Perjanjian Kredit ini, keadaan mana berada di luar kemampuan Bank untuk mencegahnya,



antara lain gempa bumi, huru hara yang bersifat massal, kebakaran, banjir, peristiwa alam/keadaan cuaca lainnya, tindakan pemerintah dalam bidang moneter atau kebijaksanaan pemerintah lainnya, sehingga Bank tidak dapat melaksanakan/menyelesaikan kewajibannya secara tepat waktu.

16.2 Bank harus memberitahukannya kepada Debitor selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kerja sejak terjadinya Keadaan Kahar tersebut. Apabila Bank lalai memberitahukan kejadian tersebut secara tertulis, dalam jangka waktu yang telah ditentukan tersebut, maka Bank tidak dapat lagi menggunakan peristiwa Keadaan Kahar sebagai alasan keterlambatan pelaksanaan kewajiban Bank berdasarkan Perjanjian Kredit ini.

16.3 Jika Keadaan Kahar tersebut mengakibatkan Bank tidak dapat lagi melaksanakan kewajibannya, maka mengenai kelanjutan dari Perjanjian Kredit ini, Bank akan memberitahukan dan menyelesaikannya secara musyawarah dengan Debitor.

**Pasal 17**

**PEMBERITAHUAN**

17.1 Kecuali ditentukan lain dalam Perjanjian Kredit ini, maka setiap komunikasi yang dilakukan maupun dokumen yang dikirimkan berdasarkan Perjanjian Kredit ini harus disampaikan melalui surat tercatat, perusahaan ekspedisi, teleks atau faksimili.

17.2 Setiap komunikasi maupun dokumen dari Bank kepada Debitor berdasarkan Perjanjian Kredit ini, kecuali apabila Debitor telah menyampaikan pemberitahuan tertulis 15 (lima belas) hari sebelumnya kepada Bank tentang perubahan alamat, harus dilakukan atau dikirimkan ke alamat-alamat tersebut di bawah ini dan dianggap telah disampaikan atau dikirimkan pada (i)



tanggal penerimaannya, apabila dikirimkan secara langsung, (ii) tanggal yang jatuh 7 (tujuh) hari setelah tanggal pengirimannya melalui kantor pos atau perusahaan ekspedisi apabila dikirimkan melalui surat, (iii) tanggal transmisinya dengan konfirmasi tertulis, apabila dikirimkan melalui teleks, atau (iv) tanggal transmisinya dengan konfirmasi tertulis bahwa nomor halaman yang benar yang telah ditransmisikan dan bahwa pengiriman tersebut telah dilakukan dengan benar, apabila dikirimkan melalui faksimili.-----

17.3 Setiap komunikasi yang dilakukan oleh Debitor kepada Bank berdasarkan Perjanjian Kredit ini, kecuali apabila Bank telah menyampaikan pemberitahuan tertulis 15---- (lima belas) hari sebelumnya kepada Debitor tentang---- perubahan alamat, harus dilakukan atau dikirimkan---- kepada Bank pada alamat tersebut di bawah ini dan hanya berlaku efektif sejak tanggal penerimaannya oleh Bank.-----

➤ **DEBITOR**-----

Alamat-----: Jalan Gayung Kebonsari 4, Perumahan Andalusia Blok A Nomor 2,----- Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 005, Kelurahan Ketintang,----- Kecamatan Gayungan, Surabaya.----

Telepon -----: 081217799982-----

Faksimili-----: -----

Contact Person----: Tuan NUR RACHMAN-----

➤ **PT. BANK ARTHA GRAHA INTERNASIONAL, Tbk.**---

Alamat -----: Jalan Kertajaya 187 Surabaya.-----

Telepon -----: 031-5036135-----

Faksimili-----: 031-5038712-----

Contact Person----: Pemimpin Cabang-----





17.4 Setiap komunikasi atau dokumen yang dibuat atau dikirimkan oleh salah satu pihak kepada pihak lainnya berdasarkan Perjanjian Kredit ini harus dibuat dalam Bahasa Indonesia.

**Pasal 18**

**KEABSAHAN**

Dalam hal salah satu persyaratan atau ketentuan dalam Perjanjian Kredit ini dinyatakan batal berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan, maka pernyataan batal tersebut tidak mengurangi keabsahan atau menyebabkan batalnya persyaratan atau ketentuan lain dalam Perjanjian Kredit ini, dan oleh karenanya dalam hal demikian, persyaratan dan ketentuan lain dalam Perjanjian Kredit ini tetap sah dan mempunyai kekuatan mengikat diantara para pihak sebagaimana termuat dalam perjanjian Kredit ini.

**Pasal 19**

**LAIN-LAIN**

Pemakaian judul dalam pasal-pasal Perjanjian Kredit ini dibuat hanya untuk mempermudah pembacaan dan tidak mempunyai pengaruh terhadap penafsiran Perjanjian Kredit ini.

**Pasal 20**

**PENAMBAHAN/PERUBAHAN**

Hal-hal yang belum atau belum cukup diatur dalam Perjanjian Kredit ini akan ditetapkan berdasarkan musyawarah oleh Bank dan Debitor serta diatur secara tertulis yang merupakan bagian yang mutlak dan tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit ini.

**Pasal 21**

**DOMISILI HUKUM**

21.1 Para pihak dengan ini sepakat bahwa Pengadilan Negeri Sidoarjo mempunyai yurisdiksi yang non-eksklusif untuk memeriksa dan memutuskan segala gugatan,



tuntutan atau tindakan hukum yang timbul berkenaan dengan Perjanjian Kredit ini.-----

Penundukan pada yurisdiksi ini tidak boleh dianggap membatasi hak dari Bank untuk mengajukan gugatan terhadap Debitor dalam yurisdiksi lainnya dalam wilayah Indonesia maupun diluar Indonesia-----

21.2 Dalam hal timbulnya suatu gugatan atau tindakan hukum sehubungan dengan Perjanjian Kredit ini, Debitor dengan ini setuju atas diberikannya pembebasan atau dimulainya proses peradilan sehubungan dengan gugatan atau tindakan hukum tersebut, termasuk tetapi tidak terbatas untuk menyetujui pelaksanaan eksekusi atas setiap harta kekayaan dalam bentuk apapun----- berdasarkan perintah atau putusan yang dikeluarkan-- dalam proses peradilan tersebut (tanpa memperhatikan penggunaannya atau manfaat yang diharapkan).-----

21.3 Bilamana Debitor dalam suatu yurisdiksi menyatakan tidak berlakunya suatu gugatan, tuntutan atau sitaan--- (baik sita jaminan sebelum adanya putusan pengadilan atau dalam hal lain) maupun tindakan hukum lain--- terhadap dirinya maupun harta bendanya dan bilamana pengadilan yang bersangkutan memberikan hak----- kekebalan tersebut kepada Debitor atau harta bendanya, Debitor dengan ini melepaskan haknya atas kekebalan tersebut dan tunduk sepenuhnya pada hukum dari---- yurisdiksi tersebut.-----

-----DEMIKIAN AKTA INI-----

----Dibuat dan dilangsungkan di Sidoarjo, pada hari dan--- tanggal tersebut pada bagian awal akta, dengan dihadiri----- oleh: -----

1. Nyonya Emma Aryanti, lahir di Surabaya, pada tanggal- 07-05-1978 (tujuh Mei seribu sembilan ratus tujuh puluh-

delapan), bertempat tinggal di Kota Surabaya, Krukah---  
Selatan 11-B/9, dan -----

2. Nona Moektikasari Cerpino Tasesa, lahir di Surabaya,  
pada tanggal 06-07-1985 (enam Juli seribu sembilan ratus  
delapan puluh lima), bertempat tinggal di Sidoarjo,-----  
Deltasari Indah AK-9, keduanya pegawai Notaris-----  
sebagai saksi-saksi-----

---Setelah akta ini, saya Notaris, bacakan kepada para-----  
penghadap dan saksi-saksi, maka akta ini segera-----  
ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan saya,---  
Notaris. -----

---Dilangsungkan dengan tiga tambahan satu coretan, dan  
tanpa coretan dengan gantian-----

---Asli sah akta ini telah ditanda tangani dengan sempurna

**DIBERIKAN SEBAGAI SALINAN**

**YANG SAMA BUNYINYA**

