



**SKRIPSI**

**AKIBAT HUKUM DEBITUR WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN  
KREDIT DENGAN JAMINAN TANAH DAN BANGUNAN PADA  
LEMBAGA PERBANKAN**

*Due To The Law Of The Debtor Wanprestasi In Credit Agreement With The  
Guarantee Of Land And Building On The Banking Institution*

**YOLANDA RACHEL MEDIARSARI BERU BARUS**

**NIM. 140710101292**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2018**



**SKRIPSI**

**AKIBAT HUKUM DEBITUR WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN  
KREDIT DENGAN JAMINAN TANAH DAN BANGUNAN PADA  
LEMBAGA PERBANKAN**

*Due To The Law Of The Debtor Wanprestasi In Credit Agreement With The  
Guarantee Of Land And Building On The Banking Institution*

**YOLANDA RACHEL MEDIARSARI BERU BARUS**

**NIM. 140710101292**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2018**

**MOTTO**

*“Keberhasilan adalah kemampuan untuk melewati dan mengatasi dari satu kegagalan ke kegagalan berikutnya tanpa kehilangan semangat.”*

*(Winston Churchill)\**



---

\*Antonius Halim, 2012, *KATAKATABIJAK.COM*, dikutip dari <http://katakatabijak.com/tag/winston-churchill> pada tanggal 12 April 2018, jam 20.00

## PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan puji syukur kepada Tuhan Yesus Kristus yang senantiasa membimbing, menemani dan memberikan ketenangan dan kedamaian sehingga penulis dapat menuangkan tulisan ini dengan lancar, tak lupa pula penulis juga mengucapkan banyak terima kasih dan mempersembahkan skripsi ini kepada :

1. Mami Diah Ariyani Permana Sari, S.H., dan Papi Ir. Esra Barus sebagai orang tua penulis yang saya hormati dan banggakan yang telah membimbing, menjadi motivator terbaikku, dan telah memberikan pengorbanan tanpa batas dalam hal apapun selama ini. Do'a, kerja keras, kasih sayang, dan kesabaran Mami Papi tercinta;
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang selalu kucintai dan kubanggakan;
3. Bapak/Ibu guru TK sampai dengan SMA dan Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah tulus membimbing, mengajarkan, dan membekali ilmu pengetahuan dengan penuh kesabaran dan keikhlasan yang tak kenal lelah.

**PRASYARAT GELAR**

**AKIBAT HUKUM DEBITUR WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN  
KREDIT DENGAN JAMINAN TANAH DAN BANGUNAN PADA  
LEMBAGA PERBANKAN**

*Due To The Law Of The Debtor Wanprestasi In Credit Agreement With The  
Guarantee Of Land And Building On The Banking Institution*

Diajukan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu  
Hukum  
Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh :

**YOLANDA RACHEL MEDIARSARI BERU BARUS**  
**NIM : 140710101292**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2018**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI**

**TANGGAL 10 APRIL 2018**

Oleh:

**Dosen Pembimbing Utama**



**PROF. DR. DOMINIKUS RATO, S.H., M.SI**  
**NIP. 195701051986031002**

**Dosen Pembimbing Anggota**



**NANANG SUPARTO S.H., M.H.**  
**NIP. 195711211984031001**

PENGESAHAN

SKRIPSI DENGAN JUDUL :

AKIBAT HUKUM DEBITUR WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN  
KREDIT DENGAN JAMINAN TANAH DAN BANGUNAN PADA  
LEMBAGA PERBANKAN

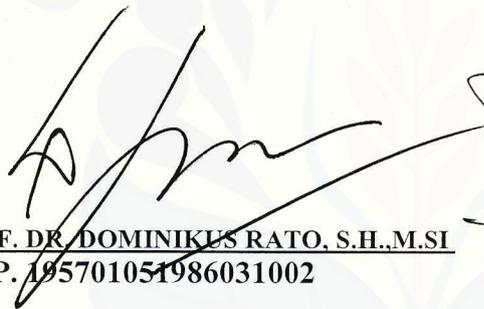
OLEH :

YOLANDA RACHEL MEDIARSARI BERU BARUS

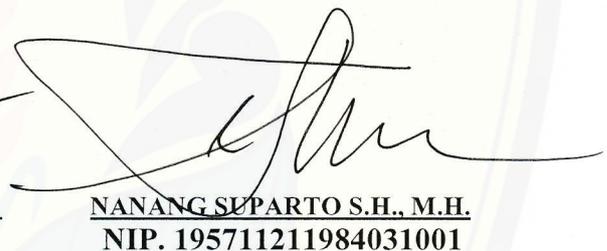
NIM : 140710101292

Dosen Pembimbing Utama

Dosen Pembimbing Anggota



PROF. DR. DOMINIKUS RATO, S.H., M.SI  
NIP. 195701051986031002



NANANG SUPARTO S.H., M.H.  
NIP. 195711211984031001

Mengesahkan :

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER

Fakultas Hukum

Dekan,



Dr. Nurul Ghufron, S.H. M.H.

NIP. 197409221999031003

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Selasa

Tanggal : 10

Bulan : April

Tahun : 2018

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

**Panitia Penguji:**

Ketua,



I Wayan Yasa, S.H., M.H.  
NIP. 196010061989021001

Sekretaris,



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

**Anggota Penguji:**

Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si.  
NIP. 195701051986031002



Nanang Suparto, S.H., M.H.  
NIP. 195711211984031001



**PERNYATAAN**

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan di bawah ini :

**Nama** : **YOLANDA RACHEL M. B. B.**  
**Nim** : **140710101292**  
**Fakultas/Program studi** : **Hukum/Ilmu Hukum**

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul : **AKIBAT HUKUM DEBITUR WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN TANAH DAN BANGUNAN PADA LEMBAGA PERBANKAN** adalah benar-benar hasil karya sendiri dan di dalam skripsi ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi atau lembaga pendidikan manapun, kecuali jika ada pengambilan karya orang lain dalam skripsi ini disebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka.

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

Jember, 10 April 2018

Penulis



Yolanda Rachel Mediarsari Beru Barus

140710101292

## UCAPAN TERIMA KASIH

Dengan mengucap puji syukur kepada Tuhan Yesus Kristus yang senantiasa membimbing, menemani dan memberikan ketenangan dan kedamaian sehingga penulis dapat menuangkan tulisan ini dengan lancar dan penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“AKIBAT HUKUM DEBITUR WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN TANAH DAN BANGUNAN PADA LEMBAGA PERBANKAN”**. Skripsi ini disusun guna memenuhi salah satu syarat menyelesaikan program studi ilmu hukum dan mencapai gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, dorongan, bantuan serta do'a dari berbagai pihak, penulis tidak dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si., sebagai dosen pembimbing utama sekaligus sebagai ketua bagian keperdataan, yang telah banyak memberi bimbingan, masukan, saran dan pengarahan dalam penulisan hingga terselesaikannya skripsi ini;
2. Bapak Nanang Suprpto, S.H., M.H., sebagai dosen pembimbing anggota, yang telah banyak meluangkan waktu dalam memberi bimbingan, ilmu, pengarahan, masukan dan saran serta mendampingi penulis hingga terselesaikannya skripsi ini;
3. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H., ketua penguji yang telah menguji dan memberikan pengarahan demi perbaikan skripsi ini;
4. Ibu Iswi Hariyani, S.H., M.H., sekretaris penguji yang telah menguji dan memberikan pengarahan demi perbaikan skripsi ini;
5. Dr. H. Nurul Ghufron, S.H., M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember,
6. Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum., Bapak Echwan Irianto, S.H., M.H., Dr. Aries Harianto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I,II,III Fakultas Hukum Universitas Jember, yang telah memberikan bantuan selama perkuliahan;

7. Prof. Dr. Widodo Ekatjahjana S.H., M.Hum. dan Ibu Rosita Indrayati, S.H., M.H., sebagai Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang selalu memberikan bimbingan selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Bapak Muhammad Bahrul Ulum S.H., LL.M. yang telah memberikan bantuan turnitin terhadap penyelesaian skripsi ini;
9. Seluruh Dosen beserta seluruh Staf Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah banyak memberikan bantuan selama perkuliahan;
10. Kedua Orang Tua penulis, Bapak Ir. Esra Barus dan Ibu Diyah Ariyani Permana Sari, S.H. tercinta, terima kasih atas segala dukungan, kasih sayang, ketulusan, kesabaran, semangat serta do'a kepada penulis selama ini;
11. Kakek, Nenek, serta keluarga besar penulis yang telah memberikan motivasi, semangat, dukungan serta do'a kepada penulis;
12. Bapak Tamyis, selaku om penulis yang telah memberikan dukungan semangat, motivasi serta do'a kepada penulis;
13. Sahabat-sahabat penulis, Jimmy, Tommy, dan Natalia yang telah memberikan dukungan semangat dan motivasi kepada penulis;
14. Teman-teman seperjuangan Rizal, Sultan, Widia, Fitri, serta teman-teman di jurusan perdata ekonomi dan bisnis serta teman-teman seperjuangan TK, SD, SMP, SMA yang tidak dapat disebutkan satu persatu oleh penulis, terima kasih untuk segala dukungan, semangat dan kebersamaan selama ini semoga kita akan selalu menjadi saudara;
15. Teman-teman KKN 60, serta Keluarga besar Desa Grujugan, Bondowoso;
16. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak memberikan bantuan dan dorongan kepada penulis.

Tiada balas jasa yang dapat penulis berikan dan lakukan, kecuali harapan semoga amal kebaikan akan mendapatkan imbalan kebaikan dari Tuhan Yang Maha Esa dan penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca dan masyarakat.

Jember, 10 April 2018

Penulis

## RINGKASAN

Penulisan skripsi ini pada dasarnya dilatarbelakangi adanya perbuatan hukum yaitu wanprestasi yang dilakukan oleh pihak debitur yang merugikan pihak kreditur, di mana dalam perjanjian kredit yang telah dibuat disertai dengan jaminan tanah dan bangunan. Perjanjian kredit dibuat oleh kedua belah pihak mengenai kesepakatan-kesepakatan dalam isi perjanjian tersebut berisi prestasi yang wajib dipenuhi oleh pihak debitur. Selama berlangsungnya kredit sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak, ada prestasi yang wajib untuk dilakukan oleh pihak kreditur terhadap pihak debitur. Dalam perjanjian tersebut, pihak debitur menyanggupi kewajiban-kewajiban yang wajib dipenuhi. Namun, dalam situasi tertentu, pihak debitur tidak melakukan prestasi yang telah disanggupinya dalam perjanjian, sehingga apa yang dilakukan pihak debitur tersebut merugikan pihak kreditur. Berdasarkan latar belakang tersebut diambil judul **“AKIBAT HUKUM DEBITUR WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN TANAH DAN BANGUNAN PADA LEMBAGA PERBANKAN”**. Penulis merumuskan beberapa masalah sebagai berikut: Pertama, akibat hukum apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan berbentuk tanah dan bangunan. Kedua, perlindungan hukum bagi kreditur apabila debitur wanprestasi dengan jaminan berbentuk tanah dan bangunan. Ketiga, upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh kreditur apabila debitur wanprestasi. Tujuan dari penulisan skripsi ini terdiri dari tujuan umum guna untuk meraih gelar sarjana hukum serta pengalaman langsung bagi penulis dalam mengerjakan sebuah penelitian secara konseptual dan tujuan khusus untuk mengetahui akibat hukum yang terjadi apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan berbentuk tanah dan bangunan, mengetahui perlindungan hukum bagi kreditur apabila debitur melakukan wanprestasi dengan jaminan berbentuk tanah dan bangunan, serta mengetahui upaya penyelesaian yang harus dilakukan oleh kreditur apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit. Metode penelitian meliputi tipe penelitian yang bersifat yuridis normatif, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier dengan menggunakan analisa bahan hukum secara deduktif.

Tinjauan pustaka dari skripsi ini membahas mengenai pertama yaitu perbuatan hukum, berisi pengertian perbuatan hukum dan pengertian akibat hukum. Kedua membahas tentang ingkar janji/wanprestasi yang berisi pengertian ingkar janji/wanprestasi dan macam-macam ingkar janji/wanprestasi. Ketiga mengenai perjanjian yang berisi pengertian perjanjian, syarat syahnya perjanjian dan macam-macam perjanjian. Keempat mengenai jaminan yang berisi pengertian jaminan, asas/prinsip hukum jaminan dan macam-macam jaminan. Kelima membahas tentang lembaga perbankan berisi tentang pengertian perbankan dan asas-asas perbankan. Kelima mengenai perlindungan hukum berisi tentang pengertian perlindungan hukum dan macam-macam perlindungan hukum.

Pembahasan dari skripsi ini yang pertama mengenai akibat hukum debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan berbentuk tanah dan bangunan. Kedua, perlindungan hukum bagi kreditur apabila debitur wanprestasi dengan jaminan berbentuk tanah dan bangunan. Kemudian, yang ketiga mengenai

upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh kreditur apabila debitur wanprestasi. Pertama, dalam hal debitur wanprestasi pasti terdapat akibat hukum yang timbul akibat debitur wanprestasi. wanprestasi sendiri terdiri dari 4 (empat) macam, yaitu tidak melaksanakan prestasi, terlambat melaksanakan prestasi, melaksanakan prestasi tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, serta melakukan prestasi yang tidak boleh dilakukan dalam perjanjian. Tidak melaksanakan prestasi dengan melaksanakan prestasi tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan memiliki maksud yang sama. Artinya tidak melaksanakan prestasi dan tidak melaksanakan prestasi sesuai dengan perjanjian memiliki arti yang sama di mana pihak debitur tidak melakukan prestasi yang telah dibuatnya dengan pihak kreditur, di mana pihak debitur sendiri sebelum dibuatnya perjanjian menyatakan mampu melaksanakan prestasi yang telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak. Dalam hal terlambat melaksanakan prestasi yang berarti pihak debitur melaksanakan prestasinya namun dalam pelaksanaannya tidak sesuai dengan waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak sehingga pihak debitur di sini dikatakan terlambat memenuhi prestasi, sedangkan dalam hal melakukan prestasi yang tidak boleh dilakukan dalam perjanjian berarti pihak debitur melakukan hal yang dilarang dalam perjanjian sehingga timbul akibat hukum yang terjadi akibat perbuatan debitur sendiri.

Kedua, perlindungan hukum dibedakan menjadi 2 (dua) jenis yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif tersebut dibuat untuk berjaga-jaga apabila terjadi hal yang tidak terduga setelah dibuatnya perjanjian kredit tersebut. Sedangkan perlindungan represif merupakan perlindungan yang bersifat untuk menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum secara represif di sini perlindungan secara intern yang dilakukan oleh pihak bank atau pihak pihak kreditur terhadap pihak debitur. Apabila preventif untuk mencegah terjadinya masalah, maka represif untuk menyelesaikan masalah yang telah terjadi.

Ketiga, upaya penyelesaian yang dilakukan oleh pihak kreditur apabila debitur wanprestasi, dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu penyelesaian secara non-litigasi dan secara litigasi. Secara non-litigasi yang berarti penyelesaian di luar pengadilan seperti alternatif penyelesaian sengketa, penjualan jaminan di bawah tangan, dan lainnya, sedangkan litigasi merupakan penyelesaian di dalam ruang pengadilan. Tahap litigasi merupakan jalur penyelesaian yang dilakukan melalui pengadilan, yang berarti penyelesaian sengketa yang terjadi di antara kedua belah pihak tersebut diselesaikan di dalam pengadilan. Tahap litigasi sendiri baru dilakukan apabila dalam tahap non-litigasi tersebut tidak ditemukan penyelesaian dari sengketa tersebut sehingga pihak kreditur sendiri menempuh tahap litigasi untuk menyelesaikan sengketa.

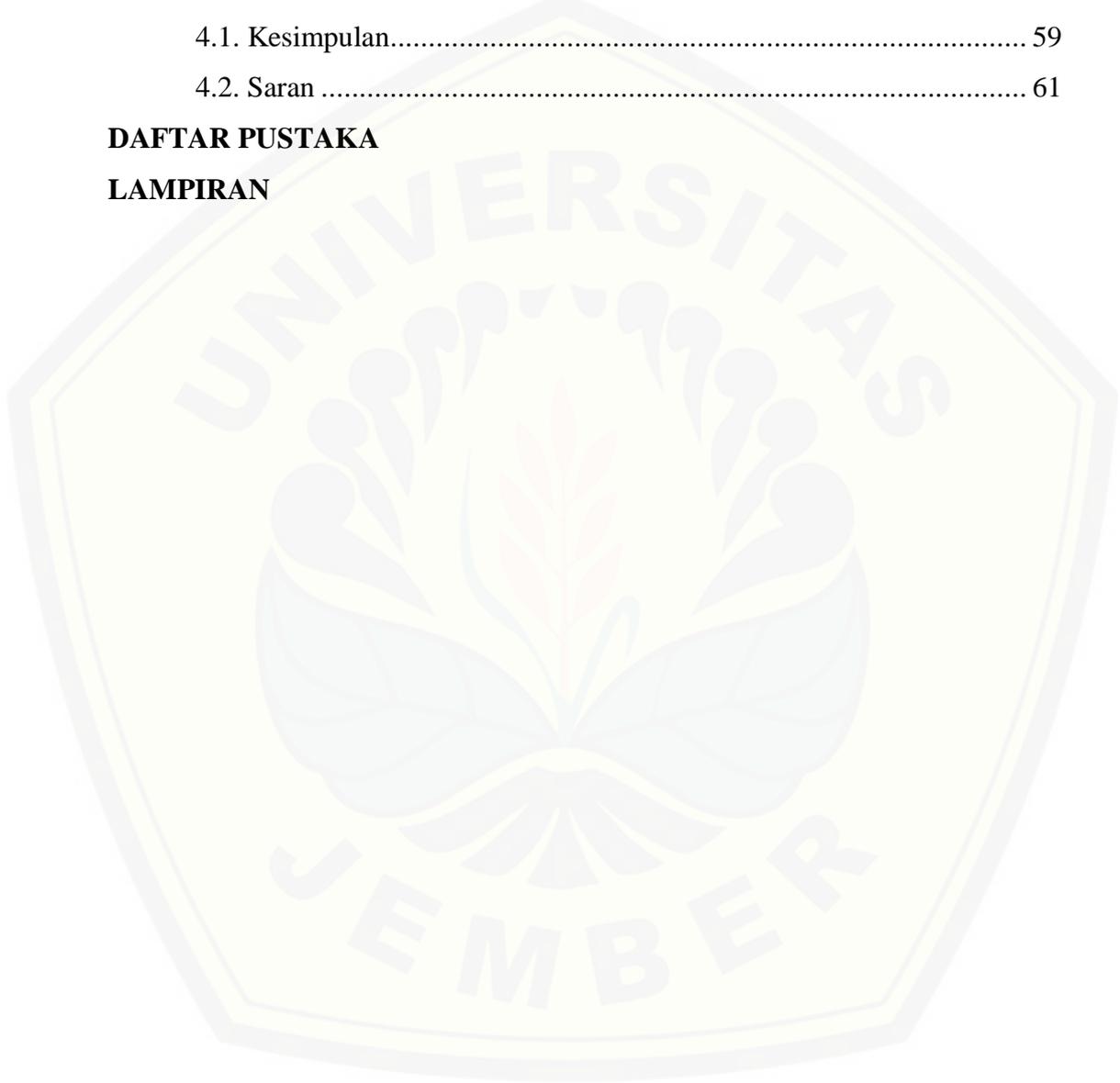
Saran dari skripsi ini adalah ditujukan kepada Pertama, hendaknya pihak kreditur atau pihak bank harus lebih meningkatkan kehati-hatiannya dalam memberikan pinjaman kredit kepada calon debitur serta memperkuat pengawasan dan pemeriksaan yang dilakukan oleh pihak kreditur, serta pihak kreditur atau pihak bank juga harus mempelajari watak seseorang dalam menentukan pemberian kredit supaya kredit tersebut dapat dipergunakan sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian. Kedua, hendaknya pada calon debitur harus siap untuk bertanggung jawab dalam mengambil pinjaman kredit kepada bank.

DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PRASYARAT GELAR</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN</b> .....	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	<b>x</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN</b> .....	<b>xii</b>
<b>HALAMAN DAFTAR ISI</b> .....	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xvii</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	3
1.3. Tujuan Penelitian.....	3
1.3.1. Tujuan Umum .....	3
1.3.2. Tujuan Khusus .....	4
1.4. Metode Penelitian .....	4
1.4.1. Tipe Penelitian .....	4
1.4.2. Metode Pendekatan .....	5
1.5. Bahan Hukum.....	5
1.5.1. Bahan Hukum Primer .....	5
1.5.2. Bahan Hukum Sekunder .....	6
1.5.3. Bahan Hukum Tertier.....	6
1.6. Analisis Bahan Hukum .....	6
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>7</b>
2.1. Perbuatan Hukum .....	7
2.1.1. Pengertian Perbuatan Hukum .....	7
2.1.2. Pengertian Akibat Hukum .....	9

2.2. Perjanjian .....	10
2.3.1. Pengertian Perjanjian.....	10
2.3.2. Syarat Syahnya Perjanjian .....	11
2.3.3. Macam-Macam Perjanjian.....	14
2.3. Wanprestasi .....	16
2.3.1. Pengertian Ingkar Janji/Wanprestasi .....	16
2.3.2. Macam-Macam Ingkar Janji/Wanprestasi .....	18
2.4. Jaminan .....	19
2.4.1. Pengertian Jaminan .....	19
2.4.2. Asas/Prinsip Hukum Jaminan .....	20
2.4.3. Macam-Macam Jaminan.....	21
2.5. Lembaga Perbankan.....	24
2.5.1. Pengertian Perbankan.....	24
2.5.2. Asas-Asas Perbankan.....	26
2.6. Perlindungan Hukum.....	27
2.6.1. Pengertian Perlindungan Hukum.....	27
2.6.2. Macam-Macam Perlindungan Hukum.....	28
<b>BAB 3 PEMBAHASAN .....</b>	<b>29</b>
3.1. Akibat Hukum Debitur Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit .....	29
3.1.1. Akibat Hukum Debitur Wanprestasi Tidak Melaksanakan Prestasi Sama Sekali.....	29
3.1.2. Akibat Hukum Debitur Wanprestasi Terlambat Memenuhi Prestasi .....	32
3.1.3. Akibat Hukum Debitur Wanprestasi Melaksanakan Prestasi Tetapi Tidak Sesuai Dengan Yang Diperjanjikan.....	36
3.1.4. Akibat Hukum Debitur Wanprestasi Melaksanakan Prestasi Yang Menurut Perjanjian Tidak Boleh Dilakukan .....	37
3.2. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur.....	39
3.2.1. Perlindungan Hukum Secara Preventif .....	39

3.2.2. Perlindungan Hukum Secara Represif.....	48
3.3. Upaya Penyelesaian Kreditur Dalam Hal Debitur	
Wanprestasi.....	50
3.3.1. Upaya Penyelesaian Secara Non-Litigasi.....	50
3.3.2. Upaya Penyelesaian Secara Litigasi .....	55
<b>BAB 4 PENUTUP .....</b>	<b>59</b>
4.1. Kesimpulan.....	59
4.2. Saran .....	61
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	



**DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran I : Perjanjian Kredit



## BAB 1. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Dalam kehidupan sehari-hari, sering dilihat dan didengar suatu peristiwa, di dalam ranah hukum disebut peristiwa hukum. Peristiwa hukum pasti didahului oleh perbuatan hukum kemudian timbul suatu akibat hukum, sehingga hal inilah yang menjadi ukuran sebuah peristiwa hukum, karena peristiwa hukum adalah semua kejadian atau fakta yang terjadi di dalam kehidupan masyarakat yang mempunyai akibat hukum. Peristiwa hukum banyak terjadi di sekitar masyarakat, kadang seseorang dengan sendirinya juga dapat melakukan perbuatan hukum yang memiliki akibat hukum di dalamnya. Perbuatan hukum seperti pinjam-meminjam yaitu seseorang meminjam suatu benda dari orang lain dan nantinya berkewajiban untuk mengembalikan benda tersebut.

Seseorang sering kali melakukan perbuatan hukum, antara lain utang piutang. Perjanjian utang piutang dapat diartikan sebagai perjanjian pinjam-meminjam uang antara dua pihak, yaitu pihak kreditur (pemberi utang) dengan pihak debitur (penerima utang).<sup>1</sup> Pinjam-meminjam sudah ada sejak seseorang sudah mulai membuat kesepakatan dengan orang lain. Sebelumnya pinjam-meminjam belum dituangkan secara tertulis. Sesuai dengan perkembangan jaman, pinjam-meminjam ini dituangkan dalam suatu akta perjanjian secara tertulis. Perjanjian merupakan bentuk dari kesepakatan antara dua orang atau lebih yang melakukan suatu perbuatan hukum secara tertulis. Perjanjian tertulis dinamakan akta otentik dikarenakan dibuat oleh pejabat yang berwenang. Sedangkan akta di bawah tangan dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Perjanjian utang piutang, yang berlaku khusus di dunia perbankan, dinamakan dengan Perjanjian Kredit.<sup>2</sup>

Dalam membuat perjanjian pinjam-meminjam, tidak lepas juga dari yang namanya jaminan. Jaminan digunakan sebagai pengaman apabila debitur tidak dapat melunasi hutangnya. Jadi dalam perjanjian, jaminan adalah suatu tanggungan pihak debitur terhadap pihak kreditur apabila nanti debitur tidak dapat

---

<sup>1</sup> Iswi Hariyani dan R. Serfianto D.P., 2010, *Bebas Jeratan Utang Piutang*, Yogyakarta: Penerbit Pustaka Yustisia, hlm. 57

<sup>2</sup> Iswi Hariyani dan R. Serfianto D.P., 2010, *Ibid*, hlm. 58

melunasi hutangnya. Bahwa perjanjian pinjam-meminjam merupakan perjanjian pokok, sedangkan perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan. Jaminan yang digunakan bisa merupakan benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Salah satunya dalam jaminan yang berupa benda tidak bergerak adalah tanah dan bangunan, lazim digunakan sebagai jaminan hutang dalam perjanjian pinjam-meminjam salah satunya di dalam lembaga perbankan.

Perbankan merupakan lembaga yang menghimpun dan menyalurkan dana bagi masyarakat, dalam pembangunan memerlukan dana yang besar, karena itu peranan perbankan dalam hal ini sangat diperlukan. Dana-dana yang dimiliki bank sebagian besar dialokasikan untuk kredit, dikarenakan pemberian kredit merupakan kegiatan utama suatu bank. Pemberian kredit ini dituangkan dalam suatu perjanjian yang dikenal dengan sebutan perjanjian kredit, yang diikuti dengan perjanjian penyerahan benda jaminan dalam bentuk tanah dan bangunan selanjutnya diikat dengan Akta pembebanan Hak Tanggungan seperti contoh yang terdapat dalam skripsi ini, di dalamnya diuraikan sebagai berikut antara lain:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 294/Desa Pugerwetan
2. Nama pemilik tanah dan bangunan adalah Nyonya A
3. Luas tanah yang dijaminakan 295 m<sup>2</sup> (duaratus Sembilan puluh lima meter persegi)
4. Letak tanah yang dijaminakan:
  - Propinsi : Jawa Timur
  - Kabupaten : Jember
  - Kecamatan : Puger
  - Desa : Pugerwetan

Hal ini diperlukan oleh pihak bank untuk berhati-hati apabila sewaktu-waktu debitur ingkar janji dan tidak melunasi hutangnya terhadap lembaga perbankan.

Dalam suatu perjanjian yang telah dibuat, seringkali salah satu pihak wanprestasi. Ingkar janji atau yang disebut dengan wanprestasi ini menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak yang posisinya pada saat itu sangat dirugikan. Kerugian ini merupakan dampak negatif bagi tiap pihak karena tiap pihak pastinya

menghindari dampak negatif yang ada dan karena itu dibutuhkan suatu upaya untuk menyelesaikan suatu masalah.

Menanggulangi masalah tersebut agar dapat diselesaikan dengan baik dan tidak merugikan pihak manapun. Suatu issue hukum di dalam penelitian ini ialah apabila debitur melakukan ingkar janji/wanprestasi terhadap kesepakatan yang dituangkan dalam suatu perjanjian, maka ada suatu akibat hukum yang timbul dan perlu dihadapi oleh pihak debitur. Dibuatlah penelitian secara konseptual dengan judul “**Akibat Hukum Debitur Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Tanah Dan Bangunan Pada Lembaga Perbankan**”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan pada uraian latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan rumusan masalah sebagai berikut:

- 1.2.1. Apa akibat hukum apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan berbentuk tanah dan bangunan?
- 1.2.2. Apa perlindungan hukum bagi kreditur apabila debitur wanprestasi dengan jaminan berbentuk tanah dan bangunan?
- 1.2.3. Apa upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh kreditur apabila debitur wanprestasi?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pada uraian latar belakang dan rumusan masalah di atas, maka dapat dirumuskan tujuan penelitian. Tujuan penelitian tersebut dialokasikan menjadi 2 tujuan yaitu tujuan umum dan tujuan khusus:

### **1.3.1 Tujuan Umum**

1. Sebagai prasyarat kelulusan studi Sarjana I Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Sebagai pengalaman langsung bagi penulis dalam mengerjakan sebuah penelitian secara konseptual.

### 1.3.2 Tujuan Khusus

1. Untuk mengetahui akibat hukum yang terjadi apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan berbentuk tanah dan bangunan.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi kreditur apabila debitur melakukan wanprestasi dengan jaminan berbentuk tanah dan bangunan.
3. Untuk mengetahui upaya penyelesaian yang harus dilakukan oleh kreditur apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit.

## 1.4 Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan faktor penting untuk penulisan yang bersifat ilmiah. Suatu karya ilmiah harus mengandung kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah sehingga hasil karya ilmiah tersebut dapat mendekati suatu kebenaran sesungguhnya. Penelitian hukum dilakukan dalam rangka upaya pengembangan hukum serta menjawab isu – isu hukum baru yang berkembang dalam masyarakat. Tanpa penelitian hukum maka pengembangan hukum tidak akan berjalan maksimal.<sup>3</sup> Metode penelitian ini yang memberikan dasar pengetahuan kepada penulis untuk menggunakan metode-metode yang tepat dalam menciptakan suatu karya ilmiah yang sesuai dengan aturan-aturan, terarah, sistematis dan menghasilkan sebuah argumentasi hukum sehingga karya ilmiah tersebut dapat diterima oleh masyarakat. Penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

### 1.4.1 Tipe Penelitian

Penulisan skripsi ini menggunakan penelitian yang bersifat hukum normatif. Penelitian hukum normatif juga dikenal dengan penelitian kepustakaan dikarenakan dalam penelitian hukum normatif peneliti menggunakan teori-teori, peraturan perundang-undangan, serta bahan hukum yang lainnya seperti buku-buku, jurnal serta dokumen lain berkaitan dengan skripsi ini.

---

<sup>3</sup>Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), Hlm. 5

### 1.4.2 Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan skripsi adalah pendekatan perundang – undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan perundang – undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang diketengahkan. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dalam rangka penelitian hukum untuk kepentingan praktis maupun penelitian hukum untuk kepentingan akademis.<sup>4</sup>

Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan karena memang belum ada atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi. Dalam menggunakan pendekatan konseptual peneliti perlu merujuk prinsip-prinsip hukum yang dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan para sarjana hukum ataupun doktrin-doktrin hukum.<sup>5</sup>

### 1.5 Bahan Hukum

Dalam penelitian normatif, data sekunder sebagai sumber/bahan informasi dapat diklasifikasikan sebagai bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tertier.

#### 1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang digunakan terdiri dari:

- a. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*)
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Dagang
- c. Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- d. Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
- e. Undang – Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
- f. Undang – Undang Nomor 40 Tahun 2014 tentang Peransuransian

---

<sup>4</sup> Dyah Octorina Susanti, dan A'an Efendi, *Ibid.* hlm. 110

<sup>5</sup> Dyah Octorina Susanti, dan A'an Efendi, *Ibid.* hlm. 110

g. Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum

## 2. Bahan Hukum Sekunder

Dalam penulisan skripsi ini, bahan sekunder yang digunakan adalah literatur-literatur yang memiliki keterkaitan dengan masalah yang diambil.

## 3. Bahan Hukum Tertier

Dalam penulisan skripsi ini, bahan tertier yang digunakan adalah kamus hukum dan ensiklopedia.

### 1.6 Analisa Bahan Hukum

Analisis penelitian ini akan menggunakan analisis kualitatif, yang artinya memaparkan secara rinci secara deskriptif (kalimat-kalimat). Untuk menarik kesimpulan dari bahan-bahan yang telah terkumpulkan, akan menggunakan metode deduktif, yaitu berawal dari konsep-konsep yang bersifat umum (bahan-bahan hukum) yang lalu diaplikasikan khusus untuk menjelaskan seperangkat informasi guna mengkomparasi dengan isu atau permasalahan hukum yang terjadi.

Langkah-langkah yang dapat dilakukan dalam penelitian normatif yaitu:

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan,
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan bahan non hukum yang sekiranya dipandang mempunyai relevansi terhadap masalah,
3. Melakukan telaah pada isu hukum berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan,
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum,
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Langkah-langkah yang dikemukakan oleh Peter Mahmud lebih cocok juga digunakan dalam penelitian hukum pada taraf dogmatik hukum, yaitu bersifat preskripsi dan terapan.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Jakarta, Prenadamedia Group, hlm. 213.

## BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

Dalam tinjauan pustaka, akan diuraikan berbagai pengertian dari beberapa sumber hukum yang bisa diambil dari beberapa literatur dan jurnal hukum. Pengertian-pengertian ini dikaitkan dengan judul yang diambil dan memudahkan untuk dimengerti dan dikerjakan lebih dalam lagi.

Dalam menganalisis suatu permasalahan, dibutuhkan berbagai teori serta pendapat atau argumentasi para ahli hukum yang akan digunakan dalam membantu menganalisis suatu permasalahan yang diambil. Hal ini nantinya juga digunakan agar dalam menganalisis suatu permasalahan, penulis tidak lepas dari bahan hukum yang digunakan.

### 2.1 Perbuatan Hukum

#### 2.1.1 Pengertian Perbuatan Hukum

Seseorang pasti pernah melakukan sesuatu perbuatan, di mana perbuatan tersebut sengaja ataupun tidak disengaja. Di dalam rana hukum, perbuatan yang dilakukan oleh seseorang yang berkaitan dengan hukum disebut perbuatan hukum. Suatu peristiwa hukum, perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum harus menimbulkan akibat hukum, dan perbuatan tersebut diatur oleh hukum.

Menurut R. Soeroso<sup>1</sup> berpendapat bahwa:

“Perbuatan hukum adalah setiap perbuatan manusia yang dilakukan dengan sengaja untuk menimbulkan hak dan kewajiban. Perbuatan hukum adalah setiap perbuatan subyek hukum (manusia atau badan hukum) yang akibatnya diatur oleh hukum, karena akibat itu bisa dianggap sebagai kehendak dari yang melakukan hukum.”

Menurut Iskandar<sup>2</sup> mengatakan bahwa:

“Suatu perbuatan merupakan perbuatan hukum kalau perbuatan itu oleh hukum diberi akibat (memiliki akibat hukum) dan akibat itu dikehendaki oleh yang bertindak. Apabila akibat sesuatu perbuatan tidak dikehendaki oleh yang melakukannya atau salah satu dari yang melakukannya, maka perbuatan itu bukanlah suatu perbuatan hukum.”

---

<sup>1</sup> R. Soeroso, 2013, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 291

<sup>2</sup> Iskandar. *Konsepsi Intelektual Dalam Memahami Ilmu Hukum Indonesia*. diambil dari <https://books.google.co.id/books> diakses pada tanggal 19 September 2017, jam 20.00

Adanya suatu perbuatan hukum harus disertai dengan pernyataan kehendak. Untuk membuktikan pernyataan kehendak diperlukan:

- a. Adanya kehendak orang itu untuk bertindak, menerbitkan/menimbulkan akibat yang diatur oleh hukum.
- b. Pernyataan kehendak

Pernyataan kehendak pada dasarnya tidak terikat pada bentuk- bentuk tertentu dan tidak ada pengecualiannya, sebab dapat terjadi secara:

1. Secara tegas, dapat dilakukan dengan:
  - a. Tertulis, yang dapat terjadi antara lain:
    1. Ditulis sendiri
    2. Ditulis oleh pejabat tertentu dan ditandatangani oleh pejabat itu, disebut juga akta otentik atau akta resmi, seperti:
      - 1) Mendirikan PT. yang menurut Pasal 38 KUHD dilakukan pendiriannya dengan akta notaries,
      - 2) Suatu pernikahan, dengan surat nikah,
      - 3) Seorang lulus ujian, diberikan ijazah/sertifikat.
    - b. Mengucapkan kata, pernyataan kehendak ini cukup dengan mengucapkan kata setuju
    - c. Isyarat (*gebaren*), pernyataan kehendak secara tegas dengan isyaratnya
  2. Secara diam-diam dapat diketahui dari sikap dan perbuatan, misalnya:
    - a. Sikap diam yang ditunjukkan dalam rapat berarti setuju.
    - b. Seseorang gadis yang ditanya oleh orang tuanya untuk dinikahkan dengan seorang pemuda. Gadis itu diam berarti ia setuju.
  3. Perbuatan hukum terdiri dari:
    - a. Perbuatan hukum sepihak  
Ialah perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak saja dan menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak pula.  
Misalnya:
      1. Pembuatan surat wasiat (Pasal 875 KUH Perdata)
      2. Pemberian hibah sesuatu benda (Pasal 1666 KUH Perdata)

b. Perbuatan hukum dua pihak

Ialah perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi kedua pihak (timbang balik).

Misalnya:

1. Persetujuan jual beli (Pasal 1457 KUH Perdata)
2. Perjanjian sewa menyewa (Pasal 1548 KUH Perdata)
3. Dan lain-lain.<sup>3</sup>

Dalam uraian di atas, disebutkan bahwa suatu perbuatan hukum merupakan perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum dan akibat dari suatu perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum tersebut diatur oleh hukum. Jadi suatu perbuatan dapat digolongkan kedalam perbuatan hukum, apabila perbuatan tersebut akibatnya diatur oleh hukum. Dalam perbuatan hukum, juga harus ada pernyataan kehendak dari subyek hukum tersebut dalam melakukan suatu perbuatan hukum.

### 2.1.2 Pengertian Akibat Hukum

Menurut R. Soeroso<sup>4</sup> berpendapat bahwa:

“Akibat hukum ialah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan tindakan hukum. Jadi dengan perkataan lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum.”

Dalam Kamus Hukum mengatakan bahwa:

“Akibat hukum adalah akibat yang timbul dari hubungan hukum, misalnya perkawinan antara orang laki-laki dengan orang perempuan itu merupakan hubungan hukum yang memberikan hak-hak dan kewajiban-kewajiban kepada kedua belah pihak.”<sup>5</sup>

Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum.

Akibat hukum ini dapat berwujud:<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> R. Soeroso, 2013, *op. cit.*, hlm. 291 – hlm. 292

<sup>4</sup> R. Soeroso, 2013, *op. cit.*, hlm. 295

<sup>5</sup> J.C.T. Simorangkir, Rudy T. Erwin, dan J.T. Prasetyo, 2008, *Kamus Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 6

<sup>6</sup> R. Soeroso, 2013, *loc. cit.*, hlm. 296

- a. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum.

Contoh:

1. Usia menjadi 21 tahun, akibat hukumnya berubah-ubah dari tidak cakap hukum menjadi cakap hukum, atau
2. Dengan adanya pengampunan, lenyaplah kecakapan melakukan tindakan hukum.

- b. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subyek hukum, di mana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.

Contoh:

A mengadakan perjanjian jual-beli dengan B, maka lahirlah hubungan hukum antara A dan B. sesudah dibayar lunas, hubungan hukum tersebut menjadi lenyap.

- c. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.

Contoh:

Seorang pencuri diberi sanksi hukuman adalah suatu akibat hukum dari perbuatan si pencuri tersebut ialah mengambil barang orang lain tanpa hak dan secara melawan hukum.<sup>7</sup>

Dalam uraian tersebut, akibat hukum merupakan suatu akibat yang timbul dari suatu hubungan hukum, suatu tindakan yang dikehendaki oleh subyek hukum dan diatur oleh hukum. Hubungan hukum di sini adalah suatu hubungan yang diatur oleh hukum. Akibat hukum juga merupakan suatu akibat yang timbul dari suatu peristiwa hukum. Jadi dapat dikatakan, tanpa adanya suatu tindakan yang dikehendaki oleh subyek hukum dan tindakan tersebut tidak diatur oleh hukum, akibat hukum tersebut tidak dapat muncul.

## 2.2 Perjanjian

### 2.2.1 Pengertian Perjanjian

Definisi perjanjian diambil dari Pasal 1313 KUH Perdata, bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Menurut Wawan Muhwan Hariri<sup>8</sup>,

---

<sup>7</sup> R. Soeroso, 2013, *Ibid*

<sup>8</sup> Wawan Muhwan Hariri, 2011, *loc. cit.* hlm. 119

perjanjian adalah suatu peristiwa yang terjadi ketika para pihak saling berjanji untuk melaksanakan perbuatan tertentu.

Menurut Subekti<sup>9</sup> berpendapat bahwa:

“Suatu perjanjian adalah peristiwa ketika seorang atau lebih berjanji melaksanakan perjanjian atau saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.”

Perjanjian secara umum memiliki arti luas dan arti sempit. Dalam arti luas perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak termasuk di dalamnya, perkawinan, perjanjian kawin, dan lain-lain. Dalam arti sempit, perjanjian berarti perjanjian yang ditujukan pada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja seperti yang dimaksud oleh buku III KUH Perdata.<sup>10</sup>

Ahli hukum mengemukakan beberapa pendapat di atas bahwa dengan dibuatnya suatu perjanjian maka di situlah lahir suatu keterkaitan antara kedua belah pihak, melahirkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi, dan perjanjian tersebut menimbulkan akibat hukum yang dikehendaki oleh para pihak.

### 2.2.2 Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian akan mengikat kedua belah pihak dan sah di mata hukum apabila perjanjian dibuat dengan memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur Pasal 1320 KUH Perdata yang meliputi:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Syarat yang disebutkan Pasal 1320 KUH Perdata ini sendiri dapat dikelompokkan menjadi dua kelompok, Pertama adalah syarat yang menyangkut subjeknya yaitu syarat point (a.) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan syarat point (b.) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Kedua adalah syarat

---

<sup>9</sup> Subekti, 2005, *loc. cit.* hlm. 1

<sup>10</sup> Irawan Soerodjo, 2017, *Hukum Perjanjian Dan Pertanahan*, Yogyakarta: Laksbang PRESSindo, hlm. 14

yang menyangkut objeknya yaitu syarat point (c.) Suatu hal tertentu dan syarat point (d.) Suatu sebab yang halal.

Adanya pengelompokan syarat-syarat ini adalah karena kedua kelompok syarat tersebut memiliki akibat hukum yang berbeda, dilanggarnya syarat yang menyangkut subjek perjanjian, akan berakibat dapat dibatalkannya suatu perjanjian, yang berarti bahwa perjanjian tersebut akan tetap mengikat kedua belah pihak selama kedua belah pihak menyetujui perjanjian itu dan tidak membatalkannya, sedangkan dilanggarnya syarat yang menyangkut objek perjanjian akan berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum.<sup>11</sup>

Lebih memahami syarat-syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata, berikut ini akan dijabarkan satu persatu pengertian dari syarat-syarat tersebut:

Sepakat mereka yang saling mengikatkan dirinya, ini mengandung pengertian bahwa dalam pembuatan suatu perjanjian, harus ada kata sepakat dengan adanya persesuaian kemauan atau kehendak yang terjadi antara kedua belah pihak atau saling menyetujui kehendak masing-masing sehingga telah terciptanya suatu kesepakatan, tanpa mengandung adanya paksaan (Pasal 1324 KUH Perdata), penipuan (Pasal 1328 KUH Perdata), ataupun terdapat kekeliruan mengenai objek perjanjian (Pasal 1322 KUH Perdata).<sup>12</sup> Dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata suatu kontrak yang dibuat di antara kedua belah pihak didasari atas adanya syarat pertama “kesepakatan”, kesepakatan mengandung pengertian bahwa, para pihak saling menyatakan kehendak masing-masing untuk membuat suatu kehendak; pernyataan satu pihak sudah disetujui oleh pihak lain.<sup>13</sup>

Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, mengandung pengertian bahwa pada saat pembuatan suatu perjanjian, secara hukum para pihak harus sudah dewasa atau cakap untuk bertindak, merupakan orang-orang yang sehat akal pikirannya dan jika salah satu pihak belum dewasa, maka perjanjian dapat diwakilkan oleh walinya. Pada dasarnya, semua orang merupakan pihak yang cakap untuk membuat suatu perjanjian (Pasal 1329 KUH Perdata), namun undang-undang memberikan pengecualian terhadap orang-orang yang tergolong belum dewasa, yang di tempatkan di bawah pengampuan dan orang-orang yang

---

<sup>11</sup> Ricky Rustam, 2017, *Hukum Jaminan*, Yogyakarta: UII Press, hlm. 59 - 60

<sup>12</sup> Ricky Rustam, 2017, *Ibid*, hlm. 60

<sup>13</sup> Yahman, 2015, *loc. cit.* hlm. 56

dilarang oleh undang-undang untuk melakukan suatu perjanjian (Pasal 1330 KUH Perdata).<sup>14</sup>

Suatu hal tertentu, dalam pembuatan suatu perjanjian, para pihak harus menyebutkan secara rinci apa yang menjadi objek perjanjian, ketidakjelasan dan ketidak tegasan objek dapat menimbulkan keidakpastian dan kekeliruan mengenai objek tersebut.<sup>15</sup> Dalam Pasal 1320 ayat (3) KUH Perdata, yaitu suatu prestasi yang menjadi pokok dalam membuat kontrak, pernyataan-pernyataan yang sifat dan luasnya sama sekali tidak dapat ditentukan sifat dan luas kewajiban para pihak, sehingga tidak mempunyai daya mengikat. Syarat-syarat hal tertentu yaitu adanya objek tertentu dalam membuat atau menutup suatu kontrak, hal ini untuk memperjelas suatu ketika kontrak ditutup. Dimungkinkan untuk hal tertentu atau objek tertentu tersebut sekadar ditentukan jenisnya, sementara mengenai jumlah dapat ditentukan di kemudian hari.<sup>16</sup>

Suatu sebab yang halal, bahwa dalam pembuatan perjanjian adanya alasan atau sebab kenapa perjanjian itu dibuat harus dicantumkan untuk menghindari perjanjian yang bertentangan dengan hukum yang berlaku, kesusilaan, dan ketertiban umum. Maksud dari sebab yang halal disini adalah bukan kepada batin dari tujuan mengadakan perjanjian namun dititik beratkan pada isi perjanjian yang tertuang dalam kesepakatan, sebab yang dimaksud adalah jika isi perjanjian bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum.<sup>17</sup>

Berdasarkan uraian di atas, dapat diketahui syarat suatu perjanjian terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Syarat yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata dibedakan menjadi dua kelompok yaitu syarat yang menyangkut subjeknya dan syarat yang menyangkut objeknya. Syarat yang menyangkut subjeknya terdapat dalam point a dan b, sedangkan syarat yang menyangkut objeknya terdapat dalam point c dan d. dalam pembuatan suatu perjanjian, persyaratan yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata harus ditaati karena Pasal 1320 KUH Perdata merupakan syarat sahnya suatu perjanjian, apabila tidak

---

<sup>14</sup> Ricky Rustam, 2017, *op. cit.* hlm 60 – hlm. 61

<sup>15</sup> Ricky Rustam, 2017, *op. cit.* hlm. 61

<sup>16</sup> Yahman, 2015, *loc. cit.* hlm. 61 – hlm. 62

<sup>17</sup> Ricky Rustam, 2017, *op. cit.* hlm. 61

sesuai dengan persyaratan yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata maka perjanjian tersebut tidak sah.

### 2.2.3 Macam-Macam Perjanjian

Dalam Pasal 1314 KUH Perdata, macam – macam perjanjian didefinisikan:

“suatu perjanjian dibuat dengan cuma – cuma atau atas beban. Suatu perjanjian dengan cuma – cuma adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain, tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri.

Suatu perjanjian atas beban, adalah suatu perjanjian yang mewajibkan masing – masing pihak memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.”

Menurut Irawan Soerodjo<sup>18</sup>, jika menyimak KUH Perdata khususnya pada Buku III maka secara tersirat dapat ditafsirkan bahwa perjanjian terbagi dalam beberapa golongan, yaitu:

#### 1. Pembagian perjanjian berdasarkan sumber hukumnya

Ditinjau dari aspek sumber hukumnya, perjanjian terbagi atas:

- a. Perjanjian dalam lingkup hukum keluarga, seperti perkawinan, maupun waris;
- b. Perjanjian dalam lingkup hukum kebendaan, seperti perjanjian-perjanjian yang berhubungan dengan peralihan hak kebendaan, misalnya, peralihan hak milik, misalnya jual beli tanah;
- c. Perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban;
- d. Perjanjian dalam lingkup hukum perdata;
- e. Perjanjian dalam lingkup hukum administrasi.

#### 2. Pembagian perjanjian berdasarkan nama

Merujuk Pasal 1319 KUH Perdata, perjanjian digolongkan dalam 2 bagian, yaitu perjanjian bernama (*benoemde, nominaat*) dan perjanjian tidak bernama (*onbenoemde overeenkomst, innominaat*). Yang dimaksud perjanjian bernama adalah perjanjian yang telah dikenal dalam KUH Perdata, misalnya perjanjian jual beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, hibah, pinjam pakai, penitipan barang, penanggungan dan lain-lain.

---

<sup>18</sup> Irawan Soerodjo, 2017, *loc. cit.*, hlm. 35

Perjanjian tidak bernama adalah jenis perjanjian yang timbul dan berkembang dalam kehidupan masyarakat, misalnya perjanjian waralaba (*franchise*), perjanjian antara dua pihak atau lebih dalam bentuk kerja sama bisnis atau *joint venture agreement*, perjanjian distributor, perjanjian sewa beli dan lain sebagainya.

### 3. Pembagian perjanjian berdasarkan bentuknya

Menurut bentuknya perjanjian terbagi atas dua bagian, yaitu perjanjian tertulis dan perjanjian tidak tertulis (lisan). Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk secara tertulis, sedangkan perjanjian tidak tertulis (lisan) adalah perjanjian yang dibuat para pihak hanya berdasarkan kesepakatan secara lisan saja. Perjanjian yang dibuat secara tertulis atau lisan bukan merupakan tolak ukur untuk menilai keabsahan suatu perjanjian.

Pasal 1320 KUH Perdata tidak mensyaratkan perjanjian harus dibuat secara tertulis, melainkan hanya cukup kata sepakat di antara para pihak yang membuatnya. Perjanjian yang dibuat secara tertulis atau lisan berpengaruh pada pembuktian saja.

### 4. Perjanjian timbal balik

Perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang menimbulkan kewajiban bagi salah satu pihak, dan pihak lain wajib melakukan sesuatu. Dalam perjanjian timbal balik ini ada prestasi yang timbal balik, antara pihak satu dengan pihak yang lain. Hak dan kewajiban para pihak yang membuat perjanjian senantiasa beriringan satu sama lainnya dalam perjanjian timbal balik.

### 5. Perjanjian berdasarkan sifatnya

Menurut sifatnya, perjanjian terbagi menjadi 4 macam yaitu perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*), perjanjian *obligatoir*, perjanjian pokok dan perjanjian *accessoir*.

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian yang timbul oleh hak kebendaan. Misalnya perjanjian pembebanan jaminan, perjanjian penyerahan hak milik atas suatu benda atau barang. Perjanjian *obligatoir* adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak.

Perjanjian pokok adalah perjanjian utama yang dapat melahirkan perjanjian tambahan, misalnya perjanjian hutang piutang (perjanjian kredit).

Perjanjian *accessoir* adalah suatu perjanjian tambahan, yang lahir dan keberadaannya bergantung pada perjanjian pokok. Jika tidak ada perjanjian pokok maka tidaklah mungkin lahir perjanjian tambahan. Perjanjian *accessoir* sering disebut dengan perjanjian ikutan, di mana perjanjian ini mengikuti perjanjian pokok yang telah dibuat. Pada prinsipnya perjanjian tambahan (*accessoir*) ini merupakan perjanjian yang pembuatannya didasarkan pada perjanjian pokok, sehingga tanpa adanya perjanjian pokok, maka perjanjian tambahan (*accessoir*) tidak akan dan tidak dapat dibuat, misalnya: Perjanjian Pemberi Jaminan, tidak akan dibuat jika tidak ada perjanjian pokoknya (misalnya perjanjian kredit).<sup>19</sup>

Perjanjian kredit termasuk dalam jenis perjanjian pokok dan perjanjian jaminan merupakan perjanjian *accessoir* yang merupakan perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian pokok. Apabila tidak ada perjanjian pokoknya, maka perjanjian *accessoir* tidak akan dapat dibuat, karena pembuatan perjanjian *accessoir* didasarkan pada perjanjian pokok.

## 2.3 Wanprestasi

### 2.3.1 Pengertian Ingkar Janji/Wanprestasi

Dalam melakukan suatu perbuatan hukum, pasti ada perbuatan yang dilakukan oleh salah satu pihak yang dengan sengaja menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya, tidak lepas juga dari suatu perjanjian. Dalam suatu perjanjian, ada perbuatan hukum yang melanggar ketentuan hukum, dalam hal ini disebut cidera janji atau dengan kata lain wanprestasi, di mana perbuatan ini juga menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya.

Si berutang (debitur) apabila tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan “wanprestasi”. Ia alpa atau “lalai” atau ingkar janji. Atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang

---

<sup>19</sup> Irawan Soerodjo, 2017, *op. cit.*, hlm. 35 – hlm. 39

tidak boleh dilakukannya. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yang berarti prestasi buruk.<sup>20</sup>

Ingkar janji artinya tidak memenuhi kewajiban dalam suatu perikatan. Pengertian ini berlaku bagi perikatan untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.<sup>21</sup> Dalam Pasal 1239 KUHPerdara diuraikan:

“Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi, dan bunga.”

Di sini dijelaskan bahwa suatu wanprestasi dalam suatu perjanjian ialah berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu dengan kewajiban membayar ganti rugi. Debitur dalam hal ini tidak memenuhi kewajiban yang seharusnya dilakukannya sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak.

Menurut Prof. Dr. Mariam Darus Badruzalman<sup>22</sup>, istilah ingkar janji juga disebut dengan istilah wanprestasi. Ingkar janji mengakibatkan lahirnya hak dari pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi. Saat dimulainya ingkar janji adalah setelah debitur dinyatakan lalai oleh kreditur (somasi) dan telah lampau waktu untuk memenuhi perikatan-perikatan.

Menurut Yahman<sup>23</sup>, wanprestasi atau dikenal dengan istilah ingkar janji, yaitu kewajiban dari debitur untuk memenuhi suatu prestasi, jika dalam melaksanakan kewajiban bukan terpengaruh karena keadaan, maka debitur dianggap telah melakukan ingkar janji.

Menurut Wawan Muhwan Hariri<sup>24</sup> dalam bukunya Hukum Perikatan, mengungkapkan wanprestasi artinya tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan, seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan dua kemungkinan alasan, yaitu:

- a. karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak dipenuhi kewajiban maupun karena kelalaian;

---

<sup>20</sup> Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, hlm. 45

<sup>21</sup> Mariam Darus Badruzalman, 2015, *Hukum Perikatan dalam KUH Perdata*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 27

<sup>22</sup> Mariam Darus Badruzalman, 2015, *Ibid*, hlm. 30

<sup>23</sup> Yahman, 2015, *Karakteristik Wanprestasi Dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*, Jakarta: Prenadamedia Group, hlm. 81

<sup>24</sup> Wawan Muhwan Hariri, 2011, *Hukum Perikatan*, Bandung: Pustaka Setia, hlm. 103

- b. karena keadaan memaksa (*overmacht*), *force majeure*, artinya di luar kemampuan debitur.<sup>25</sup>

Antara lain, wanprestasi terjadi karena:

1. debitur yang sama sekali tidak memenuhi perikatan;
2. debitur terlambat memenuhi perikatan;
3. debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.<sup>26</sup>

Dalam uraian di atas, wanprestasi merupakan suatu perbuatan di mana perbuatan tersebut tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dalam suatu perjanjian. Dalam perjanjian, adanya suatu prestasi yang harus disepakati oleh kedua belah pihak. Apabila prestasi tersebut dilanggar oleh salah satu pihak, maka dalam hal inilah disebut sebagai wanprestasi.

### 2.3.2 Macam-Macam Ingkar Janji/Wanprestasi

Menurut Setiawan<sup>27</sup>, dalam praktik sering dijumpai ingkar janji dalam hukum perdata, ada tiga bentuk ingkar janji:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- b. Terlambat memenuhi prestasi;
- c. Memenuhi prestasi secara tidak baik.

Menurut Subekti<sup>28</sup>, wanprestasi seorang debitur terdiri dari 4 (empat) macam:

- 1) tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- 2) melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- 3) melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- 4) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Berdasarkan uraian di atas, ada berbagai macam bentuk wanprestasi antara lain di mana salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi prestasi ataupun memenuhi namun secara tidak baik maupun terlambat memenuhi. Pelaksanaan sesuatu yang tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan juga merupakan suatu bentuk dari wanprestasi.

---

<sup>25</sup> Wawan Muhwan Hariri, 2011, *Ibid*, hlm. 103

<sup>26</sup> Wawan Muhwan Hariri, 2011, *Ibid*, hlm. 103

<sup>27</sup> R. Setiawan, 1978, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Binacipta, hlm. 19

<sup>28</sup> Subekti, 2005, *op.cit.*, hlm. 45

## 2.4 Jaminan

### 2.4.1 Pengertian Jaminan

Dalam suatu perjanjian, pasti tidak lepas dari yang namanya jaminan. Jaminan di sini digunakan untuk menjamin atas utang yang telah diberikan oleh kreditur kepada debitur. Apabila debitur tidak dapat membayar hutangnya, maka jaminan ini akan dipakai untuk melunasi hutangnya. Istilah jaminan berasal dari kata “jamin” yang berarti “tanggung”, sehingga jaminan dapat diartikan juga sebagai “tanggungan”.<sup>29</sup>

Pengertian jaminan dapat dilihat di dalam KUH Perdata. Dalam Pasal 1131 KUH Perdata menyebutkan bahwa jaminan adalah :

“segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan seseorang.”

Dalam Pasal 1131 KUH Perdata mewajibkan bagi debitur atau yang berutang memberikan suatu benda bergerak maupun benda tidak bergerak untuk digunakan sebagai jaminan. Dalam dunia perbankan, jaminan dikenal dengan istilah agunan. Pasal 1 angka 23 Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan bahwa:

“Agunan adalah jaminan tambahan diserahkan nasabah (debitur) kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. “

Agunan dalam hal ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*) yang diserahkan oleh debitur kepada bank dengan tujuan untuk mendapatkan pinjaman dari bank. Berbeda dengan jaminan, hukum jaminan memiliki pengertian tersendiri yang berbeda dengan pengertian jaminan. J. Satrio<sup>30</sup> menyatakan bahwa hukum jaminan dalam literatur ilmu hukum dikenal dengan istilah *zekerheidsrechten*. Istilah *zekerheid* diartikan sebagai jaminan, sehingga istilah *zekerheidsrechten* kemudian diterjemahkan menjadi hukum jaminan. J. Satrio<sup>31</sup> mengartikan hukum jaminan sebagai peraturan hukum yang mengatur tentang

---

<sup>29</sup> Riky Rustam, 2017, *op. cit.*, hlm. 41

<sup>30</sup> J. Satrio, 2002, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 2 – hlm. 3

<sup>31</sup> J. Satrio, 2002, *Ibid*, hlm. 2 – hlm. 3

jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur. Ringkasnya hukum jaminan adalah hukum yang mengatur tentang jaminan piutang seseorang. Menurut M. Bahsan<sup>32</sup>, hukum jaminan merupakan himpunan ketentuan yang mengatur atau berkaitan dengan penjaminan dalam rangka utang piutang (pinjaman uang) yang terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini.

Jaminan dan hukum jaminan memiliki pengertian yang berbeda. Jaminan dapat dilihat di Pasal 1131 KUH Perdata dan Pasal 1 angka 23 Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, jaminan merupakan suatu benda bergerak maupun benda tidak bergerak, sedangkan hukum jaminan merupakan peraturan hukum yang mengatur jaminan piutang seseorang.

#### 2.4.2 Asas/Prinsip Hukum Jaminan

Dalam hukum jaminan terdapat beberapa asas, asas-asas hukum yang umumnya berlaku di dalam hukum jaminan maupun kebendaan dijabarkan sebagai berikut:

- a. *Asas publicitet* yaitu asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek harus didaftarkan. Hal ini dimaksudkan agar pihak ketiga mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan.
- b. *Asas specialitet* yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek hanya dapat dibebankan atas percil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas orang tertentu.
- c. Asas tak dapat dibagi-bagi yaitu asas dapat dibaginya utang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.
- d. *Asas inbezitstelling* yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai.
- e. Asas horizontal yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah Negara maupun tanah hak milik.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> M. Bahsan, 2010, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hlm. 3

<sup>33</sup> Riky Rustam, 2017, *op. cit.*, hlm. 44

Dalam hukum jaminan, terdapat beberapa asas-asas hukum yang secara umum berlaku di dalam hukum jaminan maupun kebendaan. Asas-asas tersebut antara lain asas *publiciet*, asas *specialitet*, asas tak dapat dibagi-bagi, asas *inbezitstelling*, dan asas *horizontal*. Asas-asas tersebut memiliki penjelasan yang berbeda. Lima asas tersebut merupakan lima asas penting yang terdapat dalam hukum jaminan.

### 2.4.3 Macam-Macam Jaminan

Ada berbagai macam bentuk dari jaminan. Menurut Ricky Rustam<sup>34</sup> dalam bukunya Hukum Jaminan, pada umumnya lembaga jaminan yang dikenal dalam tata hukum Indonesia dapat diklasifikasikan dalam beberapa jenis yaitu:

1. **Menurut bentuk golongannya, yaitu jaminan yang tergolong jaminan umum dan jaminan khusus.**
  - a. **Jaminan yang tergolong jaminan umum,**

Pasal 1131 KUH Perdata menyebutkan bahwa jaminan adalah segala kebendaan milik berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata tersebut menunjukkan bahwa jaminan umum adalah bentuk jaminan yang dibebankan kepada seluruh harta debitur dan ditujukan kepada seluruh kreditur.

Dalam jaminan umum, masing – masing kreditur memiliki kedudukan dan hak yang sama (kreditur *konkuren*) untuk mendapatkan pelunasan utang dari hasil penjualan semua harta debitur. Hasil penjualan harta debitur akan dibagikan secara seimbang di antara para kreditur sesuai dengan besarnya piutang masing – masing kreditur. Jika terdapat lebih dari satu orang kreditur dan hasil penjualan harta debitur cukup untuk melunasi utang – utangnya, maka siapa yang harus didahulukan dalam pembayaran utang di antara para kreditur tidaklah penting. Hal ini dikarenakan, selain semua kreditur memiliki kedudukan yang sama dan seimbang, masing – masing

---

<sup>34</sup> Ricky Rustam, 2017, *loc. cit.*, hlm. 50

kreditur juga akan mendapatkan bagiannya sesuai dengan besar kecilnya piutang yang mereka miliki.

b. **Jaminan yang tergolong jaminan khusus,**

Jaminan khusus adalah solusi untuk menghindari terjadinya resiko atau kelemahan yang ada pada jaminan umum. Jaminan khusus akan membebani piutang yang dimiliki kreditur dengan menggunakan hak jaminan yang bersifat khusus. Pembebanan jaminan khusus ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1132 KUH Perdata yang berbunyi:

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangannya itu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.

Ketentuan Pasal 1132 KUH Perdata ini kemudian dilanjutkan oleh Pasal 1133 KUH Perdata yang memberikan pernyataan yang lebih tegas lagi, yaitu:

“Hal untuk didahulukan di antara orang – orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai, dan dari hipotek”.

Ketentuan Pasal 1133 KUH Perdata di atas secara tersirat menunjukkan bahwa alasan untuk didahulukan dapat terjadi karena ketentuan undang – undang dan dapat juga terjadi karena diperjanjikan oleh para pihak. Terjadinya hak untuk didahulukan berdasarkan undang – undang adalah terkait dengan adanya hak istimewa yang disebutkan beberapa pasal dalam KUH Perdata, hak istimewa tersebut merupakan hak untuk mendahului yang ditentukan Pasal 1134 KUH Perdata (tentang *privilege*) sampai dengan Pasal 1149 KUH Perdata.

2. Menurut sifatnya, yaitu jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perseorangan.

a. Jaminan yang bersifat kebendaan,

Pengertian jaminan kebendaan adalah pemberian jaminan kebendaan yang selalu berupa menyendirikan suatu bagian dari kekayaan seseorang, si pemberi jaminan dan menyediakannya untuk pemenuhan (pembayaran) kewajiban (utang) seorang debitur.

Jaminan kebendaan dapat digolongkan menjadi 6 (enam) macam, yaitu:

- 1) Gadai (*pand*), yang diatur dalam Bab 20 Buku II KUH Perdata.
- 2) Jaminan hipotek, yang diatur dalam Bab 21 Buku II KUH Perdata.
- 3) *Credietverband*, yang diatur dalam Stb. 1908 Nomor 542 yang telah diubah dengan Stb. 1937 Nomor 190.
- 4) Hak tanggungan, diatur dalam Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996.
- 5) Jaminan Fidusia, diatur dalam Undang – Undang Nomor 42 Tahun 1999.
- 6) Jaminan Resi Gudang, diatur dalam Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang dan Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2006 tentang Resi Gudang.

b. Jaminan yang bersifat perorangan,

Jaminan yang bersifat perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu yang hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu dan terhadap harta kekayaan debitur umumnya. Jaminan perorangan (*immaterial*) adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang (kreditur) dengan seorang pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban yang berutang (debitur).

### 3. Menurut objeknya, yaitu jaminan yang mempunyai objek benda bergerak dan jaminan atas benda tidak bergerak.

Pembedaan antara jaminan benda bergerak dan jaminan benda tidak bergerak adalah sebagai akibat dikenalnya perbedaan antara benda bergerak dan benda tidak bergerak. Pembagian benda menjadi benda bergerak dan benda tidak bergerak dalam jaminan akan berdampak pada penentuan jenis lembaga jaminan yang akan dibebankan kepada masing – masing jenis benda tersebut. Jika benda berupa benda bergerak maka lembaga jaminan yang dapat dibebankan adalah berbentuk gadai atau fidusia, sedangkan jika benda berbentuk benda tidak bergerak (benda tetap) maka lembaga jaminan yang dapat dibebankan adalah berbentuk hipotek, fidusia dan hak tanggungan.<sup>35</sup>

Ada berbagai macam jaminan. Salah satunya adalah jaminan yang lahir dari suatu perjanjian, jaminan yang lahir dengan diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak. Selain itu juga ada jaminan khusus yang diatur dalam Pasal 1132 KUH Perdata, jaminan khusus akan membebani piutang yang dimiliki kreditur dengan menggunakan hak jaminan yang bersifat khusus. Hak tanggungan di sini termasuk dalam jaminan yang bersifat kebendaan.

## 2.5. Lembaga Perbankan

### 2.5.1 Pengertian Perbankan

Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya secara konvensional dan syariah sebagaimana dimaksud dalam Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan Undang - Undang Nomor 21 Tahun 2008 mengenai Perbankan Syariah. Berdasarkan penjelasan tersebut hukum perbankan adalah hukum positif yang mengatur segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses pelaksanaan kegiatan usahanya.<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> Riky Rustam, 2017, *loc. cit.*, hlm. 50 – hlm. 72

<sup>36</sup> Uswatun Hasanah, 2017, *Hukum Perbankan*, Malang: Setara Press, hlm. 20

Hukum yang mengatur masalah perbankan disebut hukum perbankan (*Banking Law*) yakni merupakan seperangkat kaidah hukum dalam bentuk peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, doktrin, dan lain-lain. Sumber hukum yang mengatur masalah-masalah perbankan sebagai lembaga, dan aspek kegiatannya sehari-hari, rambu-rambu yang harus dipenuhi oleh suatu bank, perilaku petugas-petugasnya, hak, kewajiban, tugas dan tanggung jawab, para pihak yang tersangkut dengan bisnis perbankan, apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan oleh bank, eksistensi bank, dan lain-lain yang berkenaan dengan dunia perbankan tersebut.<sup>37</sup>

Pengertian bank dalam Pasal 1 angka 2 Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, adalah:

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”

Menurut Sentosa Sembiring<sup>38</sup> berpendapat bahwa:

“Bank adalah suatu badan usaha yang berbadan hukum yang bergerak di bidang jasa keuangan, yang dapat menghimpun dana dari masyarakat secara langsung dan menyalurkan kembali ke masyarakat melalui pranata hukum pengkreditan.”

Sebelum memulai kegiatannya, bank wajib memiliki izin terlebih dahulu dengan memenuhi syarat tertentu. Biasanya bentuk badan usaha bank sebagai perseroan terbatas atau bentuk badan usaha lainnya yang ditentukan oleh perundang-undangan, misalnya perusahaan daerah, dan koperasi.<sup>39</sup>

Perbankan dan bank memiliki pengertian yang berbeda. Perbankan di Pasal 1 angka 1 Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan merupakan segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, sedangkan bank dalam Pasal 1 angka 2 Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan merupakan badan usaha yang

---

<sup>37</sup> H. Zainal Asikin, 2016, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hlm. 19

<sup>38</sup> Sentosa Sembiring, 2012, *Hukum Perbankan*, Bandung: Bandar Maju, hlm. 2

<sup>39</sup> Uswatun Hasanah, 2017, *op.cit.*, hlm. 21

menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Hukum yang mengatur masalah mengenai perbankan disebut hukum perbankan, hukum positif yang mengatur segala sesuatu tentang bank.

### 2.5.2 Asas-Asas Perbankan

Dalam menjalankan tugasnya, bank perlu memperhatikan asas-asas yang berlaku dalam perbankan. Dalam Pasal 2 Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyatakan Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.

Asas demokrasi ekonomi ditegaskan dalam Pasal 2 Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Pasal 2 tersebut menyatakan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi menggunakan prinsip kehati-hatian. Ini berarti, fungsi dan usaha perbankan diarahkan untuk melaksanakan prinsip-prinsip yang terkandung dalam demokrasi ekonomi yang berdasarkan Pancasila dan UUD NRI 1945. Dengan demikian, jelaslah bahwa perbankan dalam menjalankan fungsi dan usahanya harus memperhatikan prinsip-prinsip demokrasi ekonomi yang berdasarkan Pancasila dan UUD NRI 1945.

Menurut Uswatun Hasanah<sup>40</sup>, mengenai prinsip kehati-hatian sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 2 Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, tidak ada penjelasan secara resmi, tetapi dapat dikemukakan bahwa bank dan orang-orang yang terlibat di dalamnya, terutama dalam membuat kebijaksanaan dan menjalankan kegiatan usahanya wajib menjalankan tugas dan wewenangnya masing-masing secara cermat, teliti, dan professional sehingga memperoleh kepercayaan masyarakat. Selain itu bank dalam menjalankan usahanya harus selalu mematuhi seluruh peraturan perundang-undangan yang berlaku secara konsisten yang didasari oleh itikad baik.

---

<sup>40</sup> Uswatun Hasanah, 2017, *loc. cit.*, hlm. 15

Asas perbankan terdapat dalam Pasal 2 Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan bahwa Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Perbankan dalam melakukan usahanya menggunakan asas demokrasi ekonomi dengan prinsip kehati – hatian, di mana perbankan melakukan usahanya diarahkan untuk memperhatikan prinsip-prinsip demokrasi ekonomi yang berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Prinsip kehati-hatian yang dimaksud di sini bank menjalankan tugas dan wewenangnya selalu mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hal ini peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk mengatur bank merupakan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang .

## 2.6 Perlindungan Hukum

### 2.6.1 Pengertian Perlindungan Hukum

Dalam melakukan perbuatan hukum, pasti ada yang merugikan salah satu pihak. Untuk melindungi pihak yang dirugikan, lahirlah perlindungan hukum. Istilah teori perlindungan hukum berasal dari bahasa Inggris, yaitu *legal protection theory*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *theorie van de wettelijke bescherming*, dan dalam bahasa Jerman disebut dengan *theorie der rechtliche schutz*.<sup>41</sup>

Perlindungan hukum merupakan suatu upaya yang diberikan hukum kepada subjek hukum bilamana subjek hukum tersebut dirugikan oleh pihak yang lain. Para ahli hukum berpendapat mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

1. Menurut Satjipto Rahardjo<sup>42</sup> menyebutkan:

“Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.”

2. Menurut H. Salim<sup>43</sup> berpendapat bahwa:

“Definisi perlindungan dalam definisi di atas, kurang lengkap karena bentuk perlindungan dan subjek yang dilindungi berbeda

---

<sup>41</sup> H. Salim, 2013, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hlm. 259

<sup>42</sup> Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 54

<sup>43</sup> H. Salim, 2013, *op. cit.*, hlm. 262

antara satu dengan lainnya. Perlindungan adalah upaya atau bentuk pelayanan yang diberikan oleh hukum kepada subjek hukum serta hal-hal yang menjadi objek yang dilindungi.”

Perlindungan hukum ada untuk melindungi pihak-pihak yang dirugikan oleh suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak lain. Perlindungan hukum merupakan suatu upaya yang diberikan hukum kepada subjek hukum bilamana subjek hukum tersebut dirugikan oleh pihak lainnya.

### 2.6.2 Macam-Macam Perlindungan Hukum

Menurut Philipus M. Hadjon<sup>44</sup> secara teoretis, bentuk perlindungan hukum dibagi menjadi dua bentuk, yaitu:

1. Perlindungan hukum yang bersifat preventif; dan
2. Perlindungan represif.

Perlindungan hukum yang preventif merupakan perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan. Perlindungan memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dan sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak.

Perlindungan hukum yang represif berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Indonesia dewasa ini terdapat berbagai badan yang secara parsial menangani perlindungan hukum bagi rakyat, yang dikelompokkan menjadi dua badan, yaitu:

1. Pengadilan dalam lingkup Peradilan Umum; dan
2. Instansi Pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi.<sup>45</sup>

Perlindungan hukum dari yang dikemukakan para ahli hukum terdiri dari dua, yaitu perlindungan yang bersifat preventif dan represif. Setiap perlindungan hukum memiliki arti yang berbeda. Perlindungan hukum yang bersifat preventif berupa pencegahan berarti mencegah sebelum terjadinya sengketa, sedangkan perlindungan hukum represif merupakan perlindungan hukum yang berfungsi dalam menyelesaikan suatu sengketa apabila terjadi sengketa.

---

<sup>44</sup> Philipus M. Hadjon, 1985, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: PT Bina Ilmu, hlm. 2

<sup>45</sup> H. Salim, 2013, *op. cit.*, hlm. 264

## BAB 4. KESIMPULAN

### 4.1. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan mengenai permasalahan yang dalam skripsi ini, penulis dapat menarik kesimpulan terkait dengan akibat hukum terhadap debitur yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan tanah dan bangunan, yaitu sebagai berikut:

1. Akibat hukum yang timbul apabila debitur melakukan wanprestasi dalam perjanjian kredit dapat diuraikan sebagai berikut:
  - a. Akibat hukum yang timbul apabila pihak debitur dalam hal ini tidak melaksanakan prestasi sama sekali maka pihak kreditur akan mengalami kerugian, untuk menutupi kerugian tersebut maka pihak kreditur melelang benda-benda yang dipergunakan sebagai jaminan.
  - b. Akibat hukum yang timbul apabila pihak debitur dalam hal ini terlambat dalam pemenuhan prestasi, maka pihak kreditur memberikan sanksi denda akan keterlambatan tersebut dan pihak debitur dalam hal ini wajib untuk membayar denda beserta bunga yang turut serta di dalamnya.
  - c. Akibat hukum yang timbul apabila pihak debitur dalam hal ini melaksanakan prestasi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, maka pihak kreditur dapat memberikan sanksi denda kepada pihak debitur dan penghitungan bunga kembali.
  - d. Akibat hukum yang timbul apabila pihak debitur dalam hal ini melaksanakan prestasi yang tidak boleh dilakukan, maka pihak kreditur sesuai dengan yang dituangkan dalam perjanjian kreditnya maka pihak kreditur dapat meminta agar kredit tersebut dilunasi seketika karena dalam hal ini ada pelanggaran penggunaan kredit dan perjanjian kredit yang sedang berlangsung dapat dihentikan.
2. Perlindungan hukum terhadap kreditur apabila debitur wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit dengan memakai jaminan tanah dan bangunan, antara lain:
  - a. Perlindungan hukum preventif yaitu perlindungan hukum yang bersifat mencegah, dalam hal ini perlindungan preventif dilakukan untuk

mencegah terjadinya suatu permasalahan tidak diduga akan terjadi oleh kedua belah pihak. Dalam hal ini, perlindungan hukum dari sisi preventif dapat dilihat dari prinsip kehati-hatian yang dimiliki oleh pihak bank sebelum melaksanakan kegiatan pemberian kredit kepada debitur. Prinsip kehati-hatian tersebut terdiri dari 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition Of Economy*), 5P (*Party, Purpose, Payment, Profitability, Protection*), dan 3R (*Returns, Repayment, Risk Bearing Ability*), serta prinsip lainnya yaitu prinsip *matching*, prinsip kesamaan valuta, prinsip perbandingan antara pinjaman dan modal, serta prinsip perbandingan antara pinjaman dan aset. Pengawasan dan pemeriksaan juga dilakukan untuk mengetahui apakah debitur telah memenuhi syarat-syarat dalam pengambilan kredit. Serta perlindungan preventif juga menyangkut asuransi. Di mana pemberian asuransi wajib dilakukan, agar apabila terjadi hal yang tidak terduga terhadap obyek Hak Tanggungan terutama dalam hal terdiri sebuah bangunan di atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan perlu didaftarkan kepada perusahaan asuransi untuk mengganti kerugian yang terjadi akibat kerusakan yang terjadi bukan karena dari pihak debitur itu sendiri.

- b. Perlindungan hukum represif bersifat menyelesaikan suatu permasalahan yang telah terjadi. Perlindungan hukum yang bersifat represif diuraikan dalam upaya penyelamatan kredit yang dilakukan oleh pihak bank yaitu: Penjadwalan Kembali (*Rescheduling*), Persyaratan Kembali (*Reconditioning*), dan Penataan Kembali (*Restructuring*).
3. Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pihak kreditur apabila debitur melakukan wanprestasi dalam perjanjian kredit, antara lain:
    - a. Secara non-litigasi  
Secara non-litigasi yang berarti di luar pengadilan. Upaya penyelesaian yang dilakukan oleh pihak kreditur secara non-litigasi dapat dilihat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pihak kreditur dapat menjual obyek Hak

Tanggung dengan kekuasaan sendiri apabila debitur wanprestasi. Dapat juga dilakukan pelelangan umum terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut serta parate eksekusi.

b. Secara litigasi.

Secara Litigasi yaitu penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui pengadilan. Upaya penyelesaian yang dilakukan oleh pihak kreditur secara litigasi yaitu dengan mengajukan gugatan ke pengadilan serta memohon sita jaminan. Dapat juga dilakukan lelang eksekusi terhadap obyek jaminan, di mana pelelangan tersebut dilakukan dengan fiat pengadilan.

#### 4.2. Saran

Saran yang dapat diberikan kepada penulis terhadap:

1. Hendaknya bagi pihak kreditur atau pihak bank harus lebih meningkatkan kehati-hatiannya dalam memberikan pinjaman kredit kepada calon debitur serta memperkuat pengawasan dan pemeriksaan yang dilakukan oleh pihak kreditur, serta pihak kreditur atau pihak bank juga harus mempelajari watak seseorang dalam menentukan pemberian kredit supaya kredit tersebut dapat dipergunakan sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian.
2. Hendaknya bagi calon debitur harus siap untuk bertanggung jawab dalam mengambil pinjaman kredit kepada bank.

DAFTAR PUSTAKA

**Buku**

- Abdulkadir Muhammad. 2015. *Hukum Asuransi Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Dyah Octorina Susanti dan A'an Efendi. 2014. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- H. Zainal Asikin. 2016. *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- H. Salim. 2013. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Herowati Poesoko. 2013. *Dinamika Hukum Parate Execute Obyek Hak Tanggungan*. Yogyakarta: Aswaja Pressindo.
- Irawan Soerodjo. 2017. *Hukum Perjanjian Dan Pertanahan*, Yogyakarta: Laksbang PRESSindo.
- Iswi Hariyani dan R. Serfianto D.P. 2010. *Bebas Jeratan Utang Piutang*. Yogyakarta: Penerbit Pustaka Yustisia.
- J.C.T. Simorangkir, Rudy T. Erwin dan J.T. Prasetyo. 2008. *Kamus Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- J. Satrio. 2002. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- . 2014. *Wanprestasi menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- M. Bahsan. 2010. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- M. Yahya Harahap. 2017. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Mariam Darus Badruzaman. 2015. *Hukum Perikatan dalam KUH Perdata*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Peter Mahmud Marzuki. 2016. *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Philipus M. Hadjon. 1985. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: PT Bina Ilmu.

- R. Setiawan. 1978. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta.
- R. Soeroso. 2013. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Riky Rustam. 2017. *Hukum Jaminan*. Yogyakarta: UII Press.
- Satjipto Rahardjo. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Sentosa Sembiring. 2012. *Hukum Perbankan*. Bandung: Bandar Maju.
- Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Uswatun Hasanah. 2017. *Hukum Perbankan*. Malang: Setara Press.
- Wawan Muhwan Hariri. 2011. *Hukum Perikatan*. Bandung: Pustaka Setia.
- Yahman. 2015. *Karakteristik Wanprestasi Dan Tindak Pidana Penipuan*. Jakarta: Prenadamedia Group.

## **Undang – Undang**

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Dagang

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 Republik Indonesia Nomor 3632) Jakarta.

Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790) Jakarta.

Undang – Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872) Jakarta.

Undang – Undang Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perasuransian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 337, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5618) Jakarta.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 12 DPNP, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4471 DPNP) Jakarta.

**Internet**

Iskandar (2016). *Konsep Intelektual Dalam Memahami Ilmu Hukum Indonesia*. diambil dari <https://books.google.co.id/books> diakses pada tanggal 19 September 2017, jam 20.00.



**LAMPIRAN**  
**PERJANJIAN KREDIT**

**Nomor :**

Pada hari ini, hari , tanggal , Pukul . -

Menghadap kepada saya, dengan dihadiri para saksi yang saya, notaris kenal dan akan disebutkan pada bahagian akhir akta ini : -----

I. Tuan , lahir di , pada tanggal ,

Warga Negara Indonesia, beralamat di

. -----  
-Penghadap saat ini sedang berada di Jember. --  
--dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut diatas berdasarkan

oleh karena itu sah mewakili Direksi Perseroan Terbatas PT. BANK

Yang anggaran dasarnya dimuat dalam akta

dibuat dihadapan Notaris di dan telah diumumkan dalam Berita Negara



persetujuan ini sehingga mereka bersama-sama atau masing-masing, seorang demi seorang atau Khusus salah seorang saja menanggung segala hutang secara tanggung renteng (hoofdelijk); -----

- selanjutnya disebut: -----

---- "**PIHAK KEDUA (PENGAMBIL KREDIT/DEBITUR)**".-----

-Para penghadap saya, Notaris kenal. -----

-Para penghadap bertindak dalam kedudukannya seperti tersebut di atas dan untuk diri sendiri menerangkan telah sepakat untuk mengadakan perjanjian Kredit dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai di bawah ini : -----

----- **JUMLAH, BENTUK DAN PENGGUNAAN KREDIT** -----

----- Pasal 1. -----

1) Untuk kepentingan Pengambil Kredit maka terhitung mulai tanggal

Bank menyediakan fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) pada di Jember sebesar Rp.

dalam bentuk rekening koran dengan Maksimum CO Tetap.- -----

2) Fasilitas kredit tersebut pada ayat 1 dipergunakan untuk Menambah Modal Kerja Usaha Perdagangan. -----

----- **PROVISI** -----

----- Pasal 2. -----

-Untuk penyediaan fasilitas kredit ini, Pengambil Kredit diwajibkan membayar : -----

a. provisi sebesar %  
dari Rp.

atau sebesar Rp.

yang dipungut sekaligus saat akad kredit; -----  
b. biaya Administrasi / Percetakan sebesar  
Rp.

yang dipungut sebelum akad kredit. -----

----- **BUNGA DAN DENDA BUNGA** -----

----- Pasal 3. -----

(1).-Bunga Kredit adalah sebesar %  
pertahun reviewable  
dibayar efektif setiap bulan dan Bank berhak  
merubah suku bunga setiap saat tanpa  
pemberitahuan terlebih dahulu dan bunga  
tersebut dibayar atau dibebankan pada rekening  
Penerima Kredit setiap bulan selambat-  
lambatnya 1 (satu) hari sebelum akhir bulan  
yang bersangkutan, kecuali pada akhir bulan  
pelunasan dengan ketentuan bahwa apabila pada  
tanggal tersebut jatuh pada hari libur, maka  
bunga dibayar pada hari kerja sebelumnya. ----

(2).-Cara penghitungan bunga. -----

-Bunga dihitung dari hari ke hari. -----

-Mutasi debit (pengambilan) baik tunai atau  
pemindah bukuan maupun melalui kliring,  
hari/tanggal valuta adalah hari terjadinya  
mutasi atau seketika mulai berbunga pada hari  
mutasi debit. -----

-Mutasi Kredit (penyetoran) tunai atau pemindah  
bukuan baik dalam satu kantor maupun antar Bank  
dengan menggunakan kredit nota melalui kliring,  
hari/tanggal valuta adalah hari mutasi seketika  
mulai berbunga pada hari mutasi kredit. -----

-Mutasi kredit (penyetoran) dengan warkat  
kliring hari/tanggal atau mulai berbunga pada  
hari berikutnya dari mutasi-mutasi kredit. ----

-Setiap bulan dihitung sesuai dengan hari sebenarnya. -----

-Satu tahun dihitung = 365 (tiga ratus enam puluh lima) hari. -----

-Pembagi tetap dihitung = 360 (tiga ratus enam puluh) hari untuk kredit-kredit yang menggunakan likuiditas Bank Indonesia baik sebahagian atau seluruhnya.-----

-Jika dalam satu hari terjadi beberapa mutasi debit atau kredit, maka hari/tanggal valuta ditentukan oleh masing-masing mutasi tersebut.

(3). -Apabila terjadi tunggakan atau keterlambatan pembayaran/penurunan maksimum kredit yang dimaksud pasal 1 dan pasal 3 ayat 1 di atas, baik tunggakan pokok maupun bunga, maka Pengambil Kredit akan dikenakan denda bunga (penalty rate) sebesar 50% (lima puluh prosen) dari suku bunga yang berlaku terhadap tunggakan pokok maupun bunga yang harus dibayar secara efektif. -----

(4). -Setiap akhir bulan apabila rekening kredit bersaldo kredit, Bank diberi hak dan kuasa oleh Pengambil Kredit untuk memindah bukukan saldo kredit tersebut ke giro penampungan dan pada awal bulan berikutnya memindah bukukan kembali ke rekening kredit Pengambil Kredit.--

(5). -Ketentuan suku bunga kredit dapat ditinjau dan ditetapkan kembali secara sepihak oleh Bank setiap saat, disesuaikan dengan suku bunga yang berlaku di Perseroan Terbatas (PT.) Bank tanpa pemberitahuan terlebih dahulu. Terhadap perubahan suku bunga kredit tersebut mengikat

Pengambil Kredit. -----

- (6). -Apabila perjanjian ini telah berakhir dan Pengambil Kredit belum melunasi seluruh hutangnya, maka ketentuan tentang suku bunga dan denda bunga yang telah diperjanjikan tetap berlaku, demikian pula segala persyaratan lainnya. -----

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

1. "Dalam Hal DEBITUR melunasi pinjaman sebelum berakhirnya jangka waktu kredit (pelunasan maju) dan debitur tidak mengajukan kredit kembali, maka atas pelunasan maju tersebut dikenakan biaya administrasi pelunasan maju yang besarnya ditetapkan oleh KREDITUR".-----
2. "Dalam hal DEBITUR bermaksud melakukan pelunasan maju dan debitur tidak mengajukan kredit kembali sebagaimana di maksud pada ayat 1 diatas, DEBITUR wajib mangajukan permohonan secara tertulis terlebih dahulu kepada KREDITUR wajib mangajukan hari kerja sebelum tanggal pelunasan maju yang diinginkan".-----
3. Terhadap permohonan pelunasan maju sebagaimana pada ayat 2 diatas, KREDITUR akan memberikan jawaban secara tertulis kepada DEBITUR yang memuat informasi tentang : -----
  - a. Disetujui/tidak disetujuinya permohonan pelunasan maju dimaksud.-----
  - b. Besarnya biaya administrasi pelunasan maju yang dikenakan kepada DEBITUR, apabila permohonan maju disetujui KREDITUR.-----

----- **JANGKA WAKTU KREDIT** -----

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

- (1). -Kredit wajib dilunasi oleh Pengambil Kredit

dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan  
terhitung mulai tanggal

sehingga  
dengan demikian kredit tersebut wajib dilunasi  
selambat-lambatnya pada tanggal

-Hal tersebut di atas tidak berlaku apabila  
dilakukan pembayaran pelunasan atas  
persetujuan Bank dan diakhirinya perjanjian. -

(2). -Apabila diperlukan perpanjangan jangka waktu  
kredit, rescheduling, restrukturisasi, -----  
rekonditioning, suplesi kredit dan sebagainya  
akan diatur kemudian atas dasar pertimbangan  
Bank terhadap Pengambil Kredit yang akan  
dituangkan dalam suatu bentuk perjanjian  
tambahan (addendum) yang merupakan satu ----  
kesatuan yang tidak terpisahkan dari -----  
perjanjian ini. -----

----- **PENGAKUAN HUTANG** -----

----- Pasal 6. -----

-Pengambil Kredit dengan ini menerangkan dengan  
sebenarnya dan secara sah mengaku berhutang  
kepada Bank sejumlah uang yang ditariknya menurut  
rekening korannya, rekening-rekening yang  
berkenaan dengan bunga, denda bunga serta biaya-  
biaya lain maupun catatan lainnya kepada Bank  
sehubungan dengan perjanjian ini. -----

----- **SYARAT-SYARAT PENARIKAN KREDIT** -----

----- Pasal 7. -----

-Penarikan kredit dapat dilaksanakan apabila : ----  
a. Disposisi kredit pertama kali hanya untuk  
keperluan pelunasan kredit atas nama debitur  
di Perseroan Terbatas (PT) Bank

b. Sisa kelonggaran tarik yang ada tidak dapat dilakukan penarikan sebelum asli semua agunan diterima oleh Perseroan Terbatas BANK

\_\_\_\_\_ pada hari yang sama pada saat pelunasan dan telah diyakini keabsahannya. -----

c. Pengambil Kredit telah membayar lunas secara tunai biaya provisi kredit, biaya percetakan, biaya premi asuransi dan biaya pembuatan akta perjanjian kredit ini ; -----

d. Pengambil Kredit telah melengkapi dokumen kredit yang meliputi identitas dan surat-surat ijin legalitas perusahaan ; -----

e. Pemilik Agunan/debitur harus menandatangani semua surat/berkas yang berkaitan dengan pengikatan ini dan tidak boleh diwakilkan dan atau dengan surat kuasa.-----

----- **J A M I N A N** -----

----- Pasal 8. -----

-Guna menjamin pembayaran kembali kredit ini termasuk bunga, denda bunga dan segala biaya lain yang dibebankan oleh Bank kepada Pengambil Kredit dan sebagai bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian kredit ini, maka dengan ini para penghadap Nyonya \_\_\_\_\_ dan Tuan \_\_\_\_\_ tersebut memberikan/atau menyerahkan jaminan kepada Bank berupa : -----

- 1 (satu) Hak atas tanah dan bangunan yang diuraikan di bawah ini: -----

-Sebidang tanah dan bangunan dengan sertifikat Hak Milik nomor 294/Desa Pugerwetan, sebagaimana

diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 06-12-2001, nomor 08/Pugerwetan/2001, seluas 295 m<sup>2</sup> (dua ratus sembilan puluh lima meter Persegi) tercatat atas nama \_\_\_\_\_, yang terletak di : -----

Propinsi : Jawa Timur; -----

Kabupaten : Jember; -----

Kecamatan : Puger; -----

Desa : Pugerwetan. -----

-berikut bangunan-bangunan baik yang berada dipermukaan maupun di dalam tanah dan/atau tanaman-tanaman dan/atau hasil karya yang telah ada maupun yang masih akan diadakan, didirikan, ditanam, dibangun dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan tanah/bangunan-bangunannya tersebut. -----

-Selanjutnya para pihak menerangkan, bahwa obyek jaminan yaitu :-----

- Sebidang tanah dan bangunan dengan sertifikat Hak Milik nomor 294/Desa Pugerwetan tersebut diatas akan diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) sebesar

-Asli Sertipikat Hak Milik dan Sertifikat Hak Tanggungan tersebut di atas yang digunakan sebagai jaminan disimpan di Perseroan Terbatas (PT) BANK \_\_\_\_\_ selama kreditnya belum lunas.-----

-Debitur dengan ini memberikan kuasa kepada Bank untuk menyimpan dan mempergunakan asli sertipikat atau tanda bukti hak dalam rangka melaksanakan hak-haknya sebagai pemegang hak tanggungan dan untuk itu Debitur dengan akta ini memberikan kuasa kepada

Bank untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor  
Pertanahan Kabupaten Jember setelah hak tanggungan  
didaftar. -----

-Kuasa ini tidak akan berakhir dan atau dicabut  
sebelum kredit Debitur kepada Bank dilunasi,  
kecuali atas persetujuan Bank.-----

----- **ASURANSI TERHADAP BARANG JAMINAN** -----

----- Pasal 9. -----

-Pengambil Kredit wajib mempertanggungkan atau  
mengasuransikan atas beban sendiri dengan Banker's  
Clause untuk dan atas nama Bank kepada Perusahaan  
Asuransi yang ditunjuk oleh Bank, seluruh maupun  
sebagian barang-barang yang dipergunakan sebagai  
jaminan dalam kredit ini baik yang telah ada maupun  
yang akan ada dikemudian hari minimal selama jangka  
waktu kredit dengan kemungkinan sewaktu-waktu dapat  
diperpanjang oleh Pengambil Kredit sebagaimana  
disebutkan dalam polis dan disimpan oleh Bank. ----

-Agunan berupa bangunan yang berdiri di atas tanah  
dengan :-----

- sertifikat Hak Milik nomor 294/Desa Pugerwetan  
tersebut diatas diasuransikan dengan nilai  
pertanggungan sebesar

----- **PEMERIKSAAN DAN PENGAWASAN** -----

----- Pasal 10. -----

-Bank berhak baik dilakukan sendiri atau dilakukan  
oleh pihak lain yang ditunjuk Bank dan Pengambil  
Kredit wajib mematuhi untuk setiap waktu meminta  
keterangan dan melakukan pemeriksaan yang  
diperlukan Bank kepada pengambil Kredit dan/atau

perusahaannya.-----

----- **KEWAJIBAN LAIN PENGAMBIL KREDIT** -----

----- Pasal 11. -----

-Selama berlakunya perjanjian ini Pengambil Kredit wajib melaksanakan hal-hal sebagai berikut : -----

- (1). Menyerahkan kepada Bank asli surat-surat bukti kepemilikan agunan sebagaimana tersebut dalam pasal 8 perjanjian ini untuk disimpan oleh bank sampai dengan kredit lunas. -----
- (2). Memiliki atau memenuhi izin-izin, syarat-syarat yang diperlukan baik yang sekarang ada maupun yang timbul dikemudian hari, sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku. -----
- (3). Memperbaharui/memperpanjang izin-izin -----  
Pengambil Kredit yang sudah tidak berlaku lagi dan menyampaikan kepada Bank serta wajib memperoleh izin-izin lain yang diperlukan yang mungkin akan timbul dikemudian hari sesuai dengan peraturan yang berlaku. -----
- (4). Menyalurkan aktivitas keuangan sehubungan dengan kegiatan usahanya melalui Bank. -----
- (5). Menyelenggarakan administrasi pembukuan dengan tertib dan benar. -----
- (6). Membayar bunga pinjaman secara tertib setiap bulan dalam jumlah yang cukup.-----
- (7). Disposisi Khusus untuk keperluan Modal Kerja sesuai dengan keperluan pinjaman yang -----  
diajukan. -----
- (8). Harus melaporkan terlebih dahulu Kepada "Bank" jika akan melakukan pinjaman baru kepada pihak lain dengan tidak menggunakan asset yang dijaminkan pada "Bank". -----
- (9). Bank berhak untuk melakukan kunjungan

pemeriksaan setiap saat ke lokasi usaha maupun agunan.-----

(10). Total aktiva lancar tidak boleh kurang dari 120% (seratus dua puluh prosen) terhadap baki debit pinjaman. -----

-Selanjutnya hal-hal yang tidak boleh dilakukan oleh Pengambil Kredit : -----

(1). Mempergunakan kredit diluar tujuan semula. ---

(2). Saldo debit pinjaman setiap saat tidak boleh melebihi maksimum CO yang ditetapkan. -----

(3). Mengadakan perubahan status perusahaan, manajemen, perimbangan permodalan dan pembagian keuntungan serta investasi jangka panjang tanpa seijin Bank ; -----

(4). Menyewakan/mengkontrakan agunan tanpa pemberitahuan /persetujuan dari Bank ; -----

(5). Memindahkan hak atas tanah dan bangunan yang dijadikan agunan pada "Bank" kepada Pihak lain tanpa seijin "Bank".-----

(6). Melakukan investasi jangka panjang tanpa seijin "Bank". -----

(7). Mengikatkan diri sebagai penjamin terhadap pihak lain dan atau menjaminkan kekayaannya kepada pihak lain. -----

(8). Melakukan hal-hal atau kegiatan yang bertentangan dengan ketentuan dan peraturan Pemerintah yang berlaku yang dapat berakibat ditutupnya usaha. -----

-Debitur wajib memberitahukan kepada Bank tentang adanya permohonan pernyataan pailit yang diajukan oleh Krediturnya atau pihak lain kepada Pengadilan Niaga untuk menyatakan pailit Debitur selambat-lambatnya 3 (tiga) hari sejak Debitur mengetahui

adanya permohonan pernyataan pailit dimaksud atau sejak Debitur menerima panggilan sidang dari Pengadilan Niaga atas permohonan pernyataan pailit dimaksud. -----

-Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank, Debitur dilarang mengajukan permohonan pernyataan pailit kepada Pengadilan Niaga untuk menyatakan pailit dari Debitur sendiri. -----

-Apabila debitur tidak melaksanakan ketentuan sebagaimana diperjanjikan setiap saat, maka Bank dapat melakukan penghentian fasilitas kredit secara sepihak semata-mata berdasarkan pertimbangan Bank.-

-Apabila Bank memandang perlu dengan ini Debitur memberi Kuasa kepada Bank untuk menjumpakan hutang Debitur yang timbul karena perjanjian ini maupun karena perjanjian-perjanjian lain dengan Bank yang berupa tetapi tidak terbatas pada tabungan-tabungan dan/atau simpanan-simpanan dan/atau rekening-rekening lain milik Debitur yang ada pada Bank. ---

-Debitur dengan ini memberi kuasa kepada Bank untuk sewaktu-waktu atau apabila Bank menganggap perlu, terutama jika Debitur wanprestasi, wanprestasi mana tidak perlu dibuktikan lagi melainkan cukup dengan tidak dipenuhinya salah satu ketentuan dalam perjanjian ini dan/atau menurut Bank Kredit yang diberikan dinyatakan macet, untuk membuat dan menandatangani akta Pengakuan Hutang secara Notariil atas nama Debitur yang bertitel eksekutorial dengan memuat besarnya hutang Debitur secara pasti, sebagaimana jumlah yang nampak dalam rekening pinjaman Debitur. -----

-Disamping kuasa-kuasa yang dalam perjanjian ini secara tegas telah diberikan oleh Debitur kepada

Bank, maka untuk keperluan pelaksanaan perjanjian ini antara lain tetapi tidak terbatas pada pembayaran hutang pokok, bunga, denda dan biaya-biaya dengan nama apapun juga yang mengakibatkan Debitur mempunyai hutang/kewajiban kepada Bank, maka dengan ini debitur memberi kuasa kepada Bank untuk melaksanakan pendebitan atas rekening Debitur maupun rekening PEMBERI JAMINAN, baik berupa rekening Kredit, Giro, Deposito maupun simpanan dan/atau tabungan lainnya yang ada pada Bank.-----  
-Semua kuasa yang termaktub dalam akta ini merupakan bagian yang terpenting dari dan tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini dan oleh karena itu maka kuasa-kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali dan/atau dibatalkan dengan cara apapun juga atau karena sebab-sebab yang termaktub dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.-----

----- P U B L I K A S I -----

----- Pasal 12. -----

a. Dalam rangka penyelesaian kewajiban debitur/ penjamin, kreditur/Perseroan Terbatas BANK berhak memanggil debitur/penjamin dan atau mengumumkan nama debitur bermasalah di media masa atau media lain yang ditentukan Perseroan Terbatas BANK dan atau melakukan perbuatan lain yang diperlukan, termasuk tindakan memasuki tanah/pekarangan tempat agunan dan tindakan memasang pengumuman pada jaminan milik debitur/penjamin. Pengumuman mana tidak boleh diubah oleh debitur/penjamin sampai dengan kewajiban debitur/penjamin lunas.-----

- b. Debitur memberi izin kepada Bank untuk memasang sticker dan atau papan pengumuman yang bertuliskan "Tanah/Bangunan atau barang ini dalam penguasaan/pengawasan Bank atau kalimat sejenisnya pada tiap-tiap agunan kredit yang diserahkan Debitur kepada bank apabila Bank merasa perlu untuk melakukannya. Bank tidak perlu membuktikan kepada debitur atau pihak lain terhadap kapan Bank merasa perlu untuk melakukan pemasangan Sticker dan atau papan pengumuman yang dimaksud.-----
- c. Debitur sewaktu-waktu bersedia dan memberi izin kepada Bank atau pihak lain yang ditunjuk oleh Bank untuk masuk kedalam tiap-tiap agunan kredit yang diberikan oleh Debitur kepada Bank guna pelunasan kredit ini.-----
- d. Debitur memberi izin kepada Bank untuk melakukan pemanggilan/pengumuman tentang keadaan agunan kredit yang diberikan oleh Debitur melalui media massa apabila Debitur lalai memenuhi kewajiban membayar angsuran atau hutang pada waktu-waktu yang telah ditentukan. Kelalaian tersebut tidak perlu dibuktikan dengan surat juru sita atau surat lainnya apapun juga, malainkan cukup dengan lewatnya waktu saja.-----
- e. Debitur menjamin Bank dari pemilik agunan kredit yang digunakan oleh Debitur sebagai agunan pelunasan kredit ini tidak akan menuntut secara hukum kepada Bank atas perbuatan-perbuatan Bank sebagaimana dimaksud pada butir (b), butir (c), butir (d) pasal ini.-----
- f. Debitur membebaskan Bank dari segala tuntutan

dan akibat hukum yang timbul sehubungan dengan perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh Bank sebagaimana dimaksud pada butir (b), butir (c) dan butir (d) pasal ini.-----

----- **P E R N Y A T A A N** -----

----- Pasal 13. -----

-Pengambil kredit dengan tegas menyatakan : -----

- (1). Bersedia memberikan setiap keterangan-keterangan dengan sebenar-benarnya yang diperlukan oleh Bank atau kuasanya dan tunduk kepada peraturan-peraturan yang telah ditetapkan atau yang kemudian akan ditetapkan oleh Bank, terutama mengenai kebijaksanaan perkreditan. -----
- (2). Bahwa kredit yang diterima dari Bank tersebut akan dipergunakan untuk keperluan-keperluan sebagaimana yang diuraikan dalam pasal 1, dan setiap waktu Bank berhak memeriksa penggunaan kredit dimaksud.-----
- (3). Bilamana kredit digunakan untuk keperluan lain, maka Bank berhak seketika menagih pinjamannya dan Pengambil Kredit diwajibkan tanpa menunda-nunda lagi membayar seluruh kreditnya berupa hutang pokok, bunga, denda, biaya-biaya dan kewajiban lainnya yang mungkin timbul, dengan seketika dan sekaligus lunas.--
- (4). Bilamana Pengambil Kredit wanprestasi kepada Bank, maka Bank berhak untuk menghentikan kreditnya sewaktu-waktu secara sepihak. -----
- (5). Bilamana kredit tidak dibayar lunas pada waktu yang ditetapkan, maka bank berhak untuk menjual seluruh jaminan sehubungan dengan kredit ini, baik secara di bawah tangan maupun

di muka umum, untuk mana atas permintaan Bank dan atas kerelaan sendiri tanpa paksaan, Pengambil Kredit dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya akan mengosongkan dan/atau menyerahkan apa yang diuraikan menurut ketentuan pasal 8 perjanjian ini. -----

(6). Apabila pernyataan pada ayat 5 tersebut di atas tidak dilaksanakan dengan semestinya, maka atas biaya Pengambil Kredit sendiri pihak Bank dengan bantuan yang berwajib dapat melaksanakannya. -----

----- **BIAYA-BIAYA LAINNYA** -----

----- Pasal 14. -----

-Bea materai, biaya percetakan, biaya notaris, biaya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan biaya lainnya yang timbul sehubungan dengan pemberian pinjaman ini, merupakan beban dan harus dibayar oleh Pengambil Kredit. -----

----- **KETENTUAN-KETENTUAN LAIN** -----

----- Pasal 15. -----

(1). -Kuasa-kuasa yang diberikan Pengambil Kredit kepada Bank dalam perjanjian ini diberikan dengan hak substitusi dan tidak dapat ditarik kembali/diakhiri baik oleh ketentuan Undang-undang yang mengakhiri pemberian Kuasa sebagaimana ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun oleh sebab apapun juga, dan kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian kredit ini, yang tanpa adanya kuasa-kuasa tersebut perjanjian ini tidak akan dibuat.-----

(2). -Segala sesuatu yang belum cukup diatur dalam

perjanjian ini yang oleh Bank diatur dalam surat-menyurat dan kertas-kertas lain merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini. -----

(3). -Terhadap perjanjian ini dan segala akibatnya berlaku pula "SYARAT-SYARAT UMUM PERJANJIAN PINJAMAN DAN KREDIT Perseroan Terbatas (PT.) BANK yang telah disetujui oleh dan mengikat Pengambil Kredit serta merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini. --

----- Pasal 16. -----

-Perjanjian kredit ini dibuat berdasarkan Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) tanggal \_\_\_\_\_ nomor \_\_\_\_\_

----- **D O M I S I L I** -----

-----Pasal 17. -----

-Tentang perjanjian ini dengan segala akibatnya kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum (domisili) yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember, dengan tidak mengurangi hak dan wewenang Bank/Pihak I (Pertama) untuk menuntut pelaksanaan/eksekusi atau mengajukan tuntutan hukum terhadap Pengambil Kredit/Pihak II (Kedua) yang berhutang berdasarkan perjanjian ini melalui atau dihadapan Pengadilan-pengadilan lainnya di manapun juga di dalam wilayah Republik Indonesia. -----

-Para Pihak menyatakan dengan ini menjamin kebenaran identitas para pihak sesuai dengan tanda pengenal yang disampaikan kepada saya, Notaris dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para pihak menyatakan telah mengerti

dan memahami isi akta ini.-----

-Akta ini diselesaikan pukul

Waktu Indonesia Bagian

Barat).-----

----- **DEMIKIANLAH AKTA INI** -----

-Dibuat dan diselesaikan di Jember, pada hari dan tanggal tersebut pada awal akta ini dengan hadirnya para saksi : -----

1.

2.

keduanya adalah Pegawai Kantor Notaris dan bertempat tinggal di Jember sebagai saksi-saksi.--

-Setelah saya, Notaris, membacakan akta ini kepada para penghadap dan para saksi, maka segera para penghadap, para saksi, dan saya, Notaris, menandatangani akta ini, kemudian para penghadap juga membubuhkan cap lima jari kiri dan cap lima jari kanan pada lembar terpisah. -----

-Dibuat dengan tanpa perubahan.-----

-Minutanya akta ini telah ditandatangani dengan --- sempurna.-----

--- **DIBERIKAN SEBAGAI SALINAN YANG SAMA BUNYINYA** --

----- **DENGAN ASLINYA** -----

Jember,

1.Ny.

2.Tn.

Saksi - saksi :

Notaris di Jember

