



SKRIPSI

**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN KREDIT KONSTRUKSI DENGAN
JAMINAN HAK GUNA BANGUNAN KARENA DEBITUR
WANPRESTASI**

*Legal Consequent of Construction Credit Agreement with Building Rights Title
Security because of Debtors Default*

Oleh:

NABILLA AZILIA PATTY

NIM. 150710101326

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2019

SKRIPSI

**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN KREDIT KONSTRUKSI DENGAN
JAMINAN HAK GUNA BANGUNAN KARENA DEBITUR
WANPRESTASI**

*Legal Consequent of Construction Credit Agreement with Building Rights Title
Security because of Debtors Default*

Oleh:

NABILLA AZILIA PATTY

NIM. 150710101326

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2019

MOTTO

“Kebahagiaan bukanlah seberapa banyak uang yang kami punya namun seberapa banyak kami mampu bersyukur”*



* Zhafran Ghani Al Rafisqy, 2016, *Kumpulan Motto Hidup / Singkat, Lucu, Islami, Bahasa Inggris, Skripsi*, melalui <https://ekspektasia.com/motto-hidup/>, diakses tanggal 25 Januari 2019, pukul 20.05 WIB.

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan Puji Syukur atas rahmat Tuhan Yang Maha Esa, Penulis mempersembahkan skripsi ini untuk :

1. Ayahanda Kumpul H. Azizuddin Patty, S.H. (Alm) dan Ibunda Helem Liana, SH. Yang telah menjadi inspirasi bagi penulis dalam menjalani hidup, yang selalu memberi kasih sayang, perhatian, semangat, do'a, restu, serta segala pengorbanan yang tidak bisa dijelaskan dan tidak bisa dinilai oleh apapun;
2. Almamater yang Penulis banggakan Fakultas Hukum Universitas Jember;
3. Para Guru TK, SD, SMP, SMA, dan Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan ilmu, pengetahuan, wawasan, dan telah mendidik serta membimbing Penulis dengan penuh kesabaran sehingga Penulis dapat menyelesaikan Pendidikan hingga saat ini dengan baik dan lancar.

**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN KREDIT KONSTRUKSI DENGAN
JAMINAN HAK GUNA BANGUNAN KARENA DEBITUR
WANPRESTASI**

*Legal Consequent of Construction Credit Agreement with Building Rights Title
Security because of Debtors Default*

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1) dan memperoleh gelar Sarjana Hukum.

NABILLA AZILIA PATTY

NIM. 150710101326

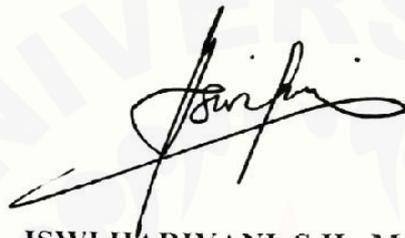
**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2019

PERSETUJUAN
SKRIPSI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 13 Maret 2019

Oleh:

Dosen Pembimbing Utama



ISWI HARIYANI, S.H., M.H.
NIP. 196212161988022001

Dosen Pembimbing Anggota



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

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

**Akibat Hukum Perjanjian Kredit Konstruksi Dengan Jaminan Hak Guna
Usaha Karena Debitur Wanprestasi**

*Legal Consequent of Construction Credit Agreement with Building Rights Title
Security because of Debtors Default*

Oleh:

NABILLA AZILIA PATTY

150710101326

Dosen Pembimbing Utama

Dosen Pembimbing Anggota



ISWI HARIYANI, S.H., M.H.
NIP. 196212161988022001



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

Mengesahkan:

Kementerian Riset, Teknologi, dan Pendidikan Tinggi

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,



DR. NURUL GIUFRON, S.H., M.H.
NIP. 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji:

Hari : Selasa

Tanggal : 16

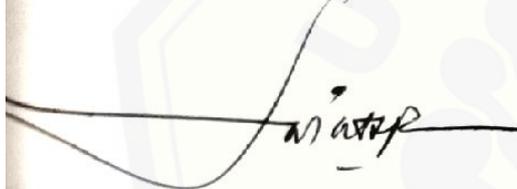
Bulan : April

Tahun : 2019

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

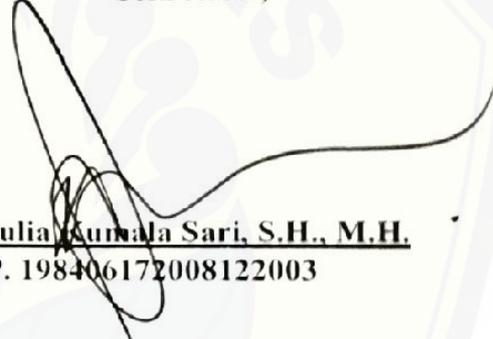
Panitia Penguji:

Ketua,



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

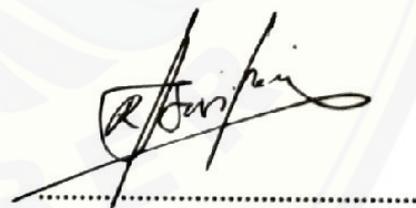
Sekretaris,



Nuzulia Sumala Sari, S.H., M.H.
NIP. 198406172008122003

Anggota Penguji,

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



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



PERNYATAAN

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : NABILLA AZILIA PATTY

NIM : 150710101326

Menyatakan dengan sesungguhnya skripsi yang berjudul **“Akibat Hukum Perjanjian Kredit Konstruksi Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan Karena Debitur Wanprestasi”** adalah benar-benar karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan kepada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

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

Jember, 16 April 2019

Yang Menyatakan,



NABILLA AZILIA PATTY

NIM 150710101326

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN KREDIT KONSTRUKSI DENGAN JAMINAN HAK GUNA BANGUNAN KARENA DEBITUR WANPRESTASI**” yang disusun guna memenuhi salah satu syarat menyelesaikan Pendidikan Strata Satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulisan ini dapat terselesaikan dengan bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak. Sehubungan dengan hal tersebut pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Iswi Hariyani, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Utama (DPU) dan Sekertaris Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan bimbingan, dukungan, ilmu dan saran dengan penuh kesabaran sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;
2. Bapak Nanang Suparto, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Anggota (DPA) yang telah memberikan bimbingan, dukungan, ilmu dan saran dengan penuh kesabaran sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;
3. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H. selaku Ketua Penguji yang telah memberikan bimbingan, dukungan, ilmu, saran dan masukan untuk terus maju menuju yang lebih baik;
4. Ibu Nuzulia Kumala Sari, S.H., M.H. selaku Sekretaris Penguji yang telah memberikan bimbingan, dukungan, ilmu, saran dan masukan untuk terus maju menuju yang lebih baik;
5. Bapak Dr. H. Nurul Ghufon, S.H., M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember,
6. Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan I, Bapak Echwan Irianto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II, Dr. Aries Harianto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember.
7. Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Jember.

8. Ibu Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA) di Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah banyak membantu saya mulai awal perkuliahan sampai akhir.
9. Seluruh Bapak /Ibu Dosen serta karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember yang selama ini sudah menyempatkan waktu dan berbagai ilmu dan pengetahuannya yang sangat bermanfaat dan membantu penulis mempunyai cara berfikir yang berbeda.
10. Ayahanda tercinta Kompol H. Azizuddin Patty, S.H. (Alm) dan Ibunda tercinta Helem Liana, SH. yang tiada duanya memberikan semangat, dukungan, motivasi, do'a restu, cinta dan kasih sayang yang tiada hentinya bagi penulis dalam menggapai cita-cita, untuk meraih hidup yang lebih baik, dan dalam penyelesaian skripsi ini.
11. Kakakku Tersayang Nila Fariza Azilia Patty, B.ASc., yang telah membantu dan memberikan semangat, motivasi, do'a, dan dukungan untuk meraih prestasi dan cita-cita.
12. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan skripsi ini.

Tiada balas jasa yang dapat penulis berikan kecuali harapan semoga amal kebajikannya mendapat imbalan dari Tuhan Yang Maha Esa. Penulis juga menerima segala kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan masyarakat pada umumnya.

Jember, 16 April 2019

Penulis

RINGKASAN

Penulisan skripsi ini dasarnya dilatarbelakangi oleh debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit konstruksi dengan jaminan hak guna bangunan. Kreditur memberikan kredit yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit kepada debitur yang telah disepakati bersama sehingga menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Debitur yang memperoleh fasilitas kredit tidak semuanya dapat mengembalikan utangnya dengan lancar sesuai jangka waktu yang telah diperjanjikan, yang menimbulkan kerugian bagi bank sebagai kreditur. Hal ini terjadi pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Surabaya dengan PT. GM Jaya Mandiri, dimana PT. GM Jaya Mandiri ternyata belum bisa melunasi kredit konstruksinya yang sudah jatuh tempo. Terkait uraian tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan menulisnya dengan judul **“Akibat Hukum Perjanjian Kredit Konstruksi Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan Karena Debitur Wanprestasi”**.

Rumusan masalah yang dibahas: (1) Apakah Kredit Konstruksi dengan Hak Tanggungan Dapat Diikat Tanpa Harus Ada Peningkatan Menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)? (2) Apa Akibat Hukum Debitur Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Konstruksi dengan Jaminan Hak Guna Bangunan? (3) Apa Upaya Penyelesaian yang dapat ditempuh saat Debitur Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Konstruksi dengan Jaminan Hak Tanggungan?.

Tujuan dari penulisan skripsi ini terdiri dari tujuan umum guna untuk meraih gelar Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember dan tujuan khusus penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisa pengikatan hak tanggungan pada kredit konstruksi dengan hak tanggungan tanpa harus ada peningkatan menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), untuk mengetahui dan menganalisa akibat hukum debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit konstruksi dengan jaminan hak guna bangunan, untuk mengetahui dan menganalisa upaya penyelesaian yang dapat ditempuh saat debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit konstruksi dengan jaminan hak tanggungan.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum bersifat hukum normatif dimana peneliti menggunakan teori-teori, peraturan perundang-undangan, serta bahan hukum lainnya yang berkaitan dengan penulisan ini. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dengan bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum. Analisa bahan hukum yang digunakan yaitu secara deduktif yaitu berpangkal dari permasalahan yang bersifat umum sampai dengan yang bersifat khusus.

Tinjauan pustaka dari skripsi ini membahas yang pertama mengenai akibat hukum, pengertian akibat hukum, unsur-unsur akibat hukum, bentuk-bentuk akibat hukum. Yang kedua mengenai perjanjian, pengertian perjanjian, asas-asas dan syarat sah perjanjian, macam-macam perjanjian. Yang ketiga mengenai kredit, pengertian kredit, kredit konstruksi, prinsip pemberian kredit. Yang keempat mengenai jaminan, pengertian jaminan, macam-macam jaminan. Yang

kelima mengenai wanprestasi, pengertian wanprestasi, macam-macam wanprestasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa PT. GM Jaya Mandiri melakukan perpanjangan terhadap perjanjian kredit konstruksinya yang telah jatuh tempo dengan alasan bahwa rumah yang dibangun ternyata belum selesai dan belum ada pembelinya, sehingga PT. GM Jaya Mandiri belum bisa melunasi utangnya dan bank menyetujui perpanjangan tersebut karena bank menilai bahwa PT. GM Jaya Mandiri masih mempunyai potensi untuk melunasi utangnya.

Kesimpulan dari skripsi ini yang pertama adalah bahwa Berdasarkan perjanjian kredit konstruksi pengikatan terhadap jaminan kredit yaitu 39 Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. GM Jaya Mandiri yang menjadi obyek dari hak tanggungan ini cukup dipasang SKMHT tidak harus dilakukan peningkatan menjadi APHT dan tetap berlaku sampai berakhirnya perjanjian pokok kredit. Tujuan dasar tidak dilakukan peningkatan sampai tingkat APHT karena apabila sertifikat Hak Guna Bangunan dipasang Hak Tanggungan, maka harus dihapus hak tanggungannya sebelum direalisasikan, dan biaya peningkatan sampai tingkat APHT dirasa sangat mahal oleh debitur. Kedua, Akibat hukum yang diterima oleh debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit konstruksi dengan jaminan hak guna bangunan yaitu, debitur yang terlambat berprestasi maka debitur wajib membayar bunga dan denda yang timbul karena keterlambatan pelunasan utang yang sesuai dengan yang dicantumkan dalam klausul perjanjian kredit pasal 2 angka (1) yaitu debitur dikenakan denda sebesar 13% pa. adjustable rate dan denda sebesar 2,00% (dua persen) diatas suku bunga yang berlaku dihitung dari saldo tunggakan. Ketiga, Upaya penyelesaian secara internal oleh kreditur yaitu kreditur dapat melakukan penjadwalan kembali dari perjanjian kredit, persyaratan kembali, penataan kembali sesuai dengan yang diatur dalam pasal 1 Angka 23 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005. Upaya penyelesaian secara eksternal dapat dilakukan dengan cara Parate eksekusi sesuai dengan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, eksekusi sertifikat hak tanggungan sesuai dengan pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan dan penjualan dibawah tangan sesuai dengan pasal 20 ayat (2) dan ayat (3). Umumnya yang sering dilakukan oleh kreditur yaitu dengan pelelangan umum obyek hak tanggungan dengan pengajuan ke balai lelang.

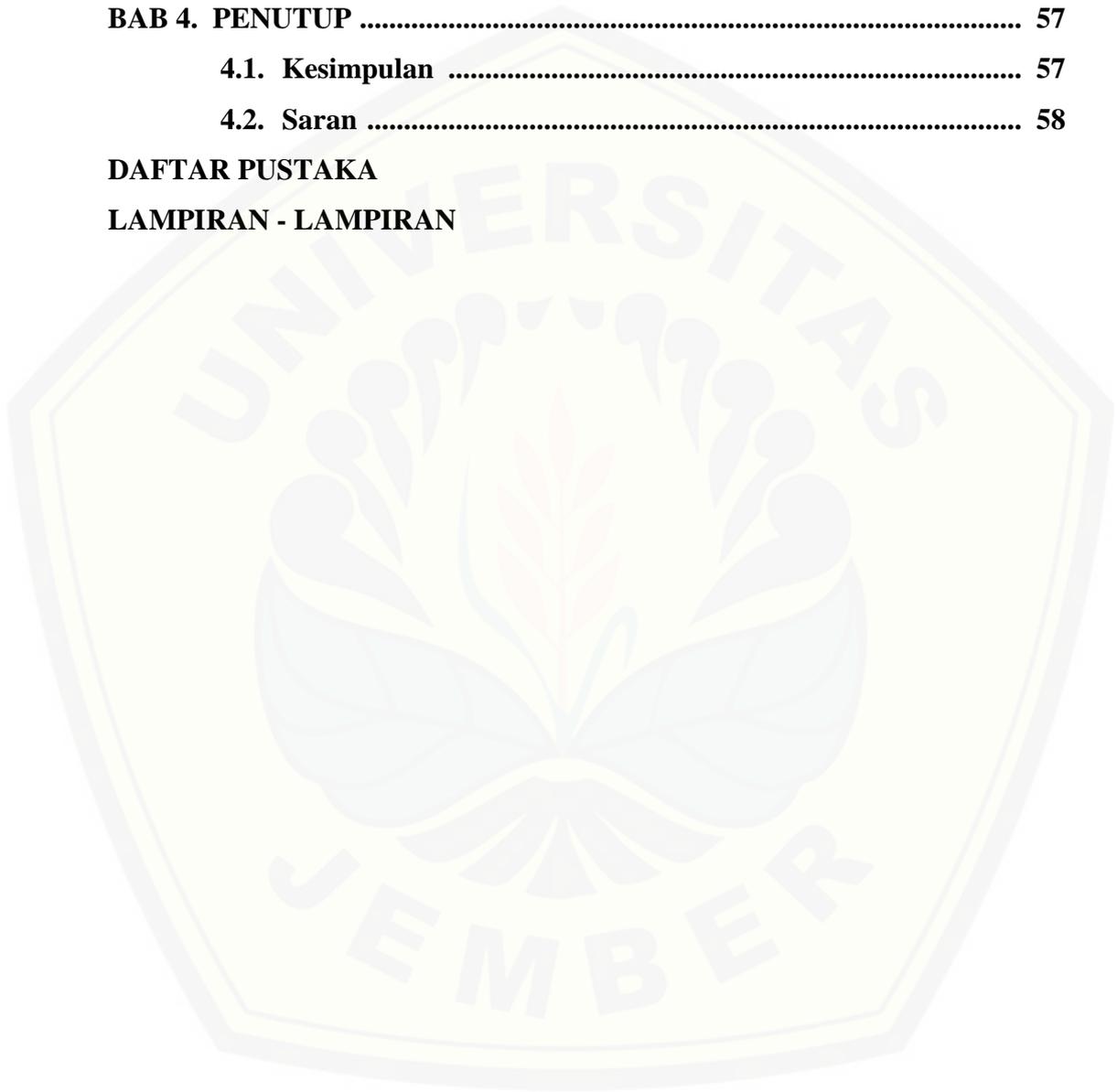
Saran dari skripsi ini adalah Hendaknya debitur yang mengambil kredit konstuksi, pembebanan hak tanggungan terhadap obyek hak tanggungan cukup dengan dipasang SKMHT tanpa perlu ditingkatkan menjadi APHT. Hendaknya debitur harus lebih memperhatikan isi-isi pasal perjanjian kredit, supaya tidak terjadi hal-hal yang menyebabkan wanprestasi dan debitur harus siap bertanggung jawab atas kredit yang diambilnya. Hendaknya kreditur lebih teliti dalam pemberian kredit terhadap debitur.

DAFTAR ISI

| | |
|--|-------------|
| HALAMAN SAMPUL DEPAN | i |
| HALAMAN SAMPUL DALAM | ii |
| HALAMAN MOTTO | iii |
| HALAMAN PERSEMBAHAN | iv |
| HALAMAN PERSYARATAN GELAR | v |
| HALAMAN PERSETUJUAN | vi |
| HALAMAN PENGESAHAN | vii |
| HALAMAN PENETAPAN | viii |
| HALAMAN PERNYATAAN | ix |
| HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH | x |
| HALAMAN RINGKASAN | xii |
| HALAMAN DAFTAR ISI | xiv |
| HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN | xvii |
| BAB 1. PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1. Latar Belakang Masalah | 1 |
| 1.2. Rumusan Masalah | 4 |
| 1.3. Tujuan Penelitian | 5 |
| 1.3.1. Tujuan Umum | 5 |
| 1.3.2. Tujuan Khusus | 5 |
| 1.4. Metode Penelitian | 5 |
| 1.4.1. Tipe Penelitian | 6 |
| 1.4.2. Pendekatan Penelitian | 6 |
| 1.4.3. Bahan Hukum | 7 |
| 1.4.3.1. Bahan Hukum Primer | 7 |
| 1.4.3.2. Bahan Hukum Sekunder | 8 |
| 1.4.3.3. Bahan Non Hukum | 8 |
| 1.4.4. Analisis Bahan Hukum | 8 |
| BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA | 10 |
| 2.1. Akibat Hukum | 10 |
| 2.1.1. Pengertian Akibat Hukum | 10 |

| | |
|---|-----------|
| 2.1.2. Unsur-Unsur Akibat Hukum | 10 |
| 2.1.3. Bentuk-Bentuk Akibat Hukum | 11 |
| 2.2. Perjanjian | 12 |
| 2.2.1. Pengertian Perjanjian | 12 |
| 2.2.2. Asas-Asas dan Syarat Sah Perjanjian | 13 |
| 2.2.3. Macam-Macam Perjanjian | 16 |
| 2.3. Kredit | 17 |
| 2.3.1. Pengertian Kredit | 17 |
| 2.3.2. Kredit Konstruksi | 18 |
| 2.3.3. Prinsip Pemberian Kredit | 19 |
| 2.4. Jaminan | 21 |
| 2.4.1. Pengertian Jaminan | 21 |
| 2.4.2. Macam-Macam Jaminan | 22 |
| 2.5. Wanprestasi | 24 |
| 2.5.1. Pengertian Wanprestasi..... | 24 |
| 2.5.2. Macam-Macam Wanprestasi | 25 |
| BAB 3. PEMBAHASAN | 27 |
| 3.1. Kredit Konstruksi Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan Tanpa Harus Ada Peningkatan Menjadi Akta Pemberian Hak Tanggung (APHT) | 27 |
| 3.1.1. Obyek Hak Tanggungan | 27 |
| 3.1.2. Kredit Konstruksi Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan Cukup Dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Tanpa Ditingkatkan Menjadi Akta Pemberian Hak Tanggung (APHT) | 30 |
| 3.2. Akibat Hukum Debitur Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Konstruksi dengan Jaminan Hak Guna Bangunan | 37 |
| 3.2.1. Faktor Terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Konstruksi dengan Jaminan Hak Guna Bangunan..... | 37 |
| 3.2.2. Akibat Hukum Debitur Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Konstruksi dengan Jaminan Hak Guna Bangunan | 43 |

| | |
|--|-----------|
| 3.3. Upaya Penyelesaian Yang Dapat Ditempuh Oleh Para Pihak | |
| Terhadap Debitur Yang Wanprestasi | 50 |
| 3.3.1. Upaya Penyelesaian secara Internal oleh Kreditur | 50 |
| 3.3.2. Upaya Penyelesaian secara Eksternal | 53 |
| BAB 4. PENUTUP | 57 |
| 4.1. Kesimpulan | 57 |
| 4.2. Saran | 58 |
| DAFTAR PUSTAKA | |
| LAMPIRAN - LAMPIRAN | |



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Perjanjian Kredit

Lampiran 2: Adendum Perjanjian Kredit



BAB 1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Rumah merupakan kebutuhan primer bagi semua keluarga, tidak untuk tempat tinggal saja tetapi juga untuk investasi karena nilai rumah dari tahun ke tahun semakin meningkat. Dengan tingginya kebutuhan akan rumah, menjadikan bisnis perumahan merupakan bisnis yang sangat menjanjikan, pengembang perumahan (*developer*) berlomba-lomba untuk menyediakan rumah yang nyaman dan aman.

Usaha pembangunan perumahan memerlukan biaya yang cukup besar dan tidak semua *developer* memiliki biaya yang cukup untuk membangun perumahan, untuk itu bank memberikan kesempatan kepada *developer* untuk memperoleh modal usaha atau untuk memperlancar kegiatan usaha pembangunan perumahan. Bank menyediakan fasilitas kredit yang dapat dinikmati oleh *developer*.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan dalam Pasal 1 Angka 2, yang disebut dengan bank adalah:

“Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau dalam bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”

Bank umumnya menerima bentuk simpanan dari masyarakat tidak hanya dalam bentuk tabungan, tetapi juga giro, deposito, dan atau bentuk lainnya dan bank juga menyalurkan dana yang berasal dari masyarakat dengan cara pemberian kredit, baik dari dana dari masyarakat maupun dana dari pemegang saham, pemerintah maupun Bank Indonesia.¹

Pengertian kredit dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dalam pasal 1 angka 11 menyebutkan bahwa:

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

¹ M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo, hlm. 12.

Pengertian lain dari kredit terdapat pada Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menerangkan bahwa:

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

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menjelaskan pengertian dari perjanjian pada intinya menyatakan bahwa persetujuan adalah perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian utang piutang dapat diartikan sebagai perjanjian minjam-meminjam uang antara dua pihak, yaitu pihak kreditor (pemberi utang) dengan pihak debitur (penerima utang).²

Pemberian kredit oleh Bank tertuang dalam suatu perjanjian kredit kepada debitur yang telah disepakati bersama sehingga melahirkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak, baik Bank maupun debitur. Kredit yang diberikan oleh Bank didasarkan atas kepercayaan yaitu adanya keyakinan atas pemenuhan prestasi dari debitur sesuai dengan yang diperjanjikan.

Perjanjian Kredit harus memenuhi ketentuan pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Perjanjian kredit bukanlah perjanjian tanpa resiko, karena resiko mungkin saja terjadi khususnya dikarenakan debitur tidak wajib membayar utang secara lunas atau tunai, melainkan membayar belakangan secara bertahap atau menyicil. Resiko yang umumnya terjadi adalah kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan kredit, resiko karena bank tidak mampu memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo, seperti yang terjadi pada PT. GM Jaya Mandiri yang jangka waktu kreditnya sudah terlewati namun kredit masih belum lunas.

² Iswi Hariyani, Cita Yustisia, R. Sefrianto D.P., 2018, *Credit Top Secret Buku Pintar Perjanjian Kredit dan Penyelesaian Piutang Macet*, Yogyakarta, Penerbit ANDI, hlm. 42.

Salah satu syarat dari bank sebagai kreditur dalam perjanjian kredit yaitu adanya jaminan yang harus diberikan oleh debitur guna menjamin pelunasan utangnya demi kenyamanan dan kepastian hukum, apabila jangka waktu yang diperjanjikan, debitur tidak melunasi hutangnya atau wanprestasi.

Barang Jaminan baik yang merupakan benda bergerak maupun benda tidak bergerak tersebut tidak untuk dimiliki secara pribadi oleh kreditur, akan tetapi jaminan tersebut digunakan untuk melunasi utang dengan cara sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yaitu barang dijual secara lelang dimana hasilnya untuk melunasi utang debitur.³

Praktiknya debitur yang memperoleh fasilitas kredit dari bank tidak semuanya dapat mengembalikan utangnya dengan lancar sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan. Hal ini membuat kewajiban yang harus dipenuhi debitur menjadi tidak dapat terlaksana, dan hal tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak bank, sebagaimana telah diketahui bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam uang dan pengembalian kredit atau pembayaran angsuran kredit disebut sebagai prestasi⁴

Pasal 1234 KUH Perdata menyatakan bahwa “tiap-tiap perjanjian adalah memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu”. Nasabah yang tidak dapat membayar lunas utangnya setelah jangka waktu pengembalian kredit terlewati maka perbuatannya disebut wanprestasi, seperti halnya yang terjadi pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Surabaya dengan PT. GM Jaya Mandiri.

PT. GM Jaya Mandiri merupakan sebuah Perseroan Terbatas yang bergerak dalam bidang perumahan dimana PT. GM Jaya Mandiri telah mempunyai lahan perumahan namun tidak mempunyai dana untuk membangun perumahan, maka PT. GM Jaya Mandiri mengajukan Kredit Konstruksi kepada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Surabaya.

³ Gatot Suparmono, 1997, *Perbankan dan Masalah Kredit; Tinjauan Yuridis*, Jakarta, Djambatan., hlm. 75

⁴ Gatot Suparmono, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Jakarta, Rineka Cipta, hlm. 268

Pada tanggal 03 Februari 2016, PT. GM Jaya Mandiri mengajukan Kredit Konstruksi kepada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Surabaya, Pada tanggal 12 Februari 2016, PT. GM Jaya Mandiri melakukan Perjanjian Kredit Konstruksi dengan PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Surabaya, dengan nilai kredit sebesar Rp. 12.800.000.000 (dua belas milyar delapan ratus juta rupiah) yang diperoleh dari pinjaman bank, dan bank telah menyetujui untuk memberikan pinjaman uang dengan penarikan *non-revolving* atau penarikan yang tidak berulang-ulang dan hanya dicairkan satu kali saat akad perjanjian kredit dengan jangka waktu 18 (delapan belas) bulan dan berakhir pada tanggal 12 Agustus 2017, apabila mendapat persetujuan dari bank maka jangka waktu dapat diperpanjang.

Ternyata dalam jangka waktu 18 (delapan belas) bulan terhitung sejak ditandatangani perjanjian kredit, PT. GM Jaya Mandiri belum bisa melunasi kredit konstruksinya yang sudah jatuh tempo dikarenakan rumah yang telah dibangun belum semuanya terjual. Berdasarkan persetujuan bank maka jangka waktu perjanjian kreditnya di perpanjang. Bank mengeluarkan Adendum Atas Perjanjian Kredit dimana bank menyetujui memperpanjang jangka waktu kredit selama 18 (delapan belas) bulan dan berakhir pada tanggal 12 Februari 2019.

Menanggulangi apabila seorang debitur yang tidak bisa memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian maka akan ada akibat hukum yang perlu dihadapi oleh debitur. Berdasarkan masalah yang dijelaskan tersebut, dalam penelitian hukum ini penulis menyusun tugas akhir skripsi dengan judul: **“AKIBAT HUKUM PERJANJIAN KREDIT KONSTRUKSI DENGAN JAMINAN HAK GUNA BANGUNAN KARENA DEBITUR WANPRESTASI”**.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang masalah dan pemilihan judul, maka pembahasan selanjutnya adalah rumusan masalah yaitu:

1. Apakah Kredit Konstruksi dengan Hak Tanggungan dapat diikat Tanpa Harus Ada Peningkatan Menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)?

2. Apa Akibat Hukum Debitur Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Konstruksi dengan Jaminan Hak Guna Bangunan?
3. Apa Upaya Penyelesaian yang dapat ditempuh saat Debitur wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Konstruksi dengan Jaminan Hak Tanggungan?

1.3. Tujuan Penelitian

Penelitian harus memiliki tujuan karena dari tujuan para pembaca dapat memahami mengapa dan untuk apa penelitian ini dilaksanakan. Tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini adalah sebagai berikut:

1.3.1. Tujuan Umum

Tujuan penelitian ini secara umum adalah:

1. Memenuhi tugas akhir guna melengkapi persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember
2. Sebagai sarana menerapkan ilmu serta pengetahuan hukum yang telah didapat dari perkuliahan yang bersifat teoritis dan praktik yang terjadi di masyarakat.
3. Dengan adanya tulisan ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan serta informasi baik bagi penulis maupun bagi pihak lain.

1.3.2. Tujuan Khusus

Tujuan penelitian ini secara khusus adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa pengikatan hak tanggungan pada kredit konstruksi dengan hak tanggungan tanpa harus ada peningkatan menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
2. Untuk mengetahui dan menganalisa akibat hukum debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit konstruksi dengan jaminan hak guna bangunan.
3. Untuk mengetahui dan menganalisa upaya penyelesaian yang dapat ditempuh saat debitur yang wanprestasi dalam perjanjian kredit konstruksi dengan jaminan hak tanggungan.

1.4. Metode Penelitian

Penelitian hukum dilakukan untuk mencari pemecahan atas isu hukum yang timbul. Oleh karena itulah, penelitian hukum merupakan suatu penelitian di dalam kerangka *know-how* dalam ilmu hukum. Hasil yang dicapai adalah untuk

memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya atas isu yang diajukan. Mengingat penelitian hukum merupakan suatu kegiatan *know-how*, isu hukum hanya dapat diidentifikasi oleh ahli hukum dan tidak mungkin oleh ahli yang lain. Sebagaimana dikemukakan oleh Kohen bahwa mereka yang mempunyai *expertise* dalam menganalisis hukum mampu melakukan penelitian hukum.⁵

Metode Penelitian hukum artinya ilmu tentang cara melakukan penelitian hukum dengan teratur (sistematis). Metode penelitian ini memberikan dasar pengetahuan kepada penulis untuk menggunakan metode yang tepat dalam menciptakan suatu karya ilmiah sesuai dengan aturan-aturan, terarah, sistematis dan menghasilkan sebuah argument hukum sehingga karya ilmiah tersebut dapat diterima masyarakat.

1.4.1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum (*legal research*) bersifat hukum normatif. Penelitian hukum normative dikenal juga dengan penelitian kepustakaan karena peneliti menggunakan teori-teori, peraturan perundang-undangan, serta bahan hukum lainnya seperti jurnal, buku-buku serta dokumen yang berkaitan dengan penulisan penelitian ini.

Berdasarkan pandangan Sunaryati Hartono penelitian hukum normative adalah suatu penelitian yang merupakan kegiatan sehari-hari seorang sarjana hukum dan penelitian hukum normative hanya dapat dilakukan oleh sarjana hukum dan bukan sarjana lainnya. Dengan tidak menggunakan data primer bukan berarti secara serta merta dapat dianggap bahwa penelitian hukum normative bukan suatu penelitian hukum⁶

1.4.2. Pendekatan Penelitian

Metode penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual

⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Jakarta, Prenadamedia Group, hlm. 60

⁶ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, 2015, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 20

(*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dalam rangka penelitian hukum untuk kepentingan praktis maupun kepentingan akademis.⁷

Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada dikarenakan memang belum ada atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi. Pendekatan konseptual menggunakan pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.⁸ Konsep yang digunakan oleh peneliti adalah konsep akibat hukum dari suatu perbuatan.

1.4.3. Bahan Hukum

Untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogiya nya, diperlukan sumber-sumber penelitian yang dibedakan menjadi bahan-bahan hukum primer dan sekunder.⁹

1.4.3.1. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang bersifat autoratif artinya merupakan bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim.¹⁰

Bahan hukum primer yang digunakan oleh peneliti dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).
2. Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.
3. Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

⁷ Dyah Ochterina Susanti dan A'an Efendi, *Ibid*, hlm. 110

⁸ *Ibid*, hlm. 110

⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Op. Cit*, hlm. 181

¹⁰ *Ibid*.

4. Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.
6. Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI 2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.

1.4.3.2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder berupa semua publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.¹¹ Bahan hukum sekunder yang digunakan penulis dalam penelitian skripsi ini adalah buku-buku hukum dan jurnal hukum yang berkaitan dengan masalah hukum yang menjadi pokok bahasan dalam skripsi ini.

1.4.3.3. Bahan Non Hukum

Bahan non hukum atau bahan hukum tersier merupakan bahan hukum penunjang dari bahan hukum primer dan sekunder. Bahan non hukum dapat berupa buku-buku diluar ilmu hukum yang masih ada kaitannya dengan isu hukum yang dibahas. Selain itu, bahan non hukum juga dapat didapatkan melalui internet, kamus, ataupun buku pedoman penulis karya ilmiah. Dalam penelitian ini penulis menggunakan bahan non hukum yang berasal dari internet yang membahas berkaitan dengan masalah hukum yang menjadi pokok bahasan dalam skripsi ini.

1.4.4. Analisis Bahan Hukum

Peter Mahmud Marzuki menyatakan bahwa dalam melakukan penelitian hukum, dilakukan langkah-langkah sebagai berikut:¹²

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum yang sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;

¹¹ *Ibid*, hlm 181.

¹² *Ibid*, hlm. 213

3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum; dan
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Langkah-langkah yang digunakan dalam suatu penelitian hukum adalah melakukan telaah isu hukum yang sudah dirumuskan dalam rumusan masalah untuk menarik kesimpulan berdasarkan bahan-bahan hukum yang digunakan menggunakan metode analisa bahan hukum deduktif yaitu yang berpangkal dari permasalahan yang bersifat umum sampai dengan yang bersifat khusus. Dengan adanya langkah-langkah dalam melakukan penelitian hukum akan memecahkan masalah yang menjadi pokok bahasan dalam skripsi sehingga menciptakan kesimpulan karya tulis yang tepat.

BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Akibat Hukum

2.1.1. Pengertian Akibat Hukum

Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh adanya suatu peristiwa dan atau hubungan hukum. Hal tersebut dikarenakan hubungan hukum melahirkan hak dan kewajiban yang telah ditentukan oleh undang-undang sehingga apabila hak tidak diterima dan atau kewajiban tidak dilaksanakan, maka akan menimbulkan akibat (hukum), yakni dituntut di muka Pengadilan.

Dalam Kamus Hukum mengatakan bahwa:¹³

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

Menurut R. Soeroso berpendapat bahwa:¹⁴

“Akibat hukum adalah 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.”

Berdasarkan definisi diatas maka diketahui bahwa pengertian akibat hukum merupakan suatu akibat yang timbul dari suatu tindakan atau hubungan hukum, dimana hubungan hukum yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat hukum yang dikehendaki. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.

2.1.2. Unsur – Unsur Akibat Hukum

Mengetahui telah muncul atau tidaknya suatu akibat hukum, maka perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut:¹⁵

¹³ J.C.T. Simorangkir, Rudy T. Erwin, dan J.T. Prasetyo, 2008, *Kamus Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 6

¹⁴ R. Soeroso, 2013, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 295

¹⁵ Dedi Andi Winata, 2016, *Akibat Hukum*, melalui <https://e-kampus hukum.com/2016/05/akibat-hukum.html>, diakses tanggal 30 September 2018, pukul 21.35 WIB

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

Akibat hukum terjadi karena adanya perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum dan perbuatan tersebut bersinggungan dengan pengembalian hak dan kewajiban yang telah diatur dalam undang-undang.

2.1.3. Bentuk – Bentuk Akibat Hukum

Akibat hukum merupakan akibat yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum bagi subyek-subyek hukum yang bersangkutan. Misalnya, mengadakan perjanjian jual-beli maka telah lahir suatu akibat hukum dari perjanjian jual beli tersebut yaitu ada subyek hukum yang mempunyai hak untuk mendapatkan barang dan mempunyai kewajiban untuk membayar barang tersebut, begitu juga sebaliknya maka sudah pasti perbuatan yang dilakukan subyek hukum terhadap obyek hukum menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum dapat berbentuk:¹⁶

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

Contohnya, seseorang yang telah berumur 18 tahun yang telah menjadi dewasa, atau telah berusia 21 tahun, telah dianggap cakap untuk melakukan tindakan hukum, dan sebaliknya, karena seseorang telah menginjak usia tua atau uzur sehingga berada dalam pengampunan, maka kecakapan melakukan tindakan hukum menjadi hilang dan harus dilakukan oleh pengampunannya.

- b. Lahir, berubah atau lenyapnya sesuatu hubungan hukum (hubungan antara dua subjek hukum atau lebih dimana hak dan kewajiban di pihak yang lain).

Contohnya, ketika si A mengadakan perjanjian jual beli dengan B, maka lahirlah hubungan hukum A dan B. Sesudah dilakukan penyerahan dan pembayaran lunas atas harga rumah itu kepada B, dan B menyerahkan rumah kepada A maka hubungan hukum tersebut telah selesai atau lenyap.

¹⁶ R. Soeroso, 2013, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 291

Akibatnya, hak atas rumah dari B berpindah ke A dan Hak atas uang berpindah dari A ke B.

- c. Lahirnya Sanksi dan penghargaan dalam melakukan tindakan melawan hukum.

Contohnya, A mengadakan perjanjian sewa menyewa dengan B, tetapi setelah waktu sewa dilampaui, ternyata barang yang disewa tidak segera dikembalikan, maka B dapat dikenakan kewajiban membayar denda, atau bunga.

Dapat dikatakan bahwa sebuah akibat hukum tidak dapat muncul atau lahir tanpanya suatu sebab, yaitu tindakan atau hubungan hukum yang dikehendaki oleh subyek hukum, baik tindakan tersebut diatur oleh hukum, maupun perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum, apabila tidak sesuai dengan hukum maka akan ada sanksi sebagai bentuk dari akibat hukum tersebut.

2.2. Perjanjian

2.2.1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian dalam KUH Perdata merupakan terjemahan dari bahasa belanda yaitu *overeenkomst* yang berarti sepakat atau setuju. Pasal 1233 KUH Perdata mengatakan bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perserujuan, baik karena undang-undang.

Definisi perjanjian terdapat dalam pasal 1313 KUH Perdata bahwa: “persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Ketentuan pasal di atas menjelaskan bahwa persetujuan yang dimaksud adalah persetujuan yang bersifat sepihak, yaitu persetujuan yang hanya menimbulkan kewajiban pada satu pihak saja.

Menurut Subekti berpendapat bahwa:¹⁷

“Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang ini saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua

¹⁷ Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Penerbit Intermasa, hlm. 1.

orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis”

Berdasarkan pendapat ahli hukum diatas, peneliti menarik kesimpulan bahwa dengan dibuatnya perjanjian maka dari situ lahirlah suatu keterkaitan antara kedua belah pihak yang melahirkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi dan menimbulkan akibat hukum bagi para pihak.

2.2.2. Asas-Asas dan Syarat Sah Perjanjian

Semua perjanjian mengikat mereka yang tersangkut bagi yang membuatnya, mempunyai hak yang oleh perjanjian itu diberikan kepadanya dan berkewajiban melakukan hal-hal yang ditentukan dalam perjanjian. Setiap orang dapat mengadakan perjanjian, asalkan memenuhi syarat yang ditetapkan dalam pasal 1320 KUH Perdata. Syarat-syarat itu antara lain:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Tidak terpenuhinya syarat kesatu dan kedua (syarat subjektif), maka perjanjian itu tidak otomatis batal demi hukum, namun dapat dibatalkan jika salah satu pihak meminta pembatalan kepada pengadilan. Tidak terpenuhinya syarat ketiga dan keempat (syarat obyektif), maka perjanjian secara otomatis dinyatakan batal demi hukum, artinya perjanjian itu dianggap tidak pernah ada sehingga tidak ada dasar untuk saling menuntut di pengadilan.¹⁸

Dalam setiap perjanjian dikenal adanya asas-asas hukum yang melekat pada setiap perbuatan suatu perjanjian. Asas-asas hukum tidaklah berwujud peraturan secara konkrit, namun asas hukum merupakan pemikiran yang bersifat abstrak yang terdapat dalam peraturan konkrit.

Pentingnya peran asas hukum sebagai sumber hukum, bahkan sebagian besar dari peraturan hukum mengenai perjanjian berawal dan mempunyai dasar pada asas-asas hukum.

¹⁸ Iswi Hariyani, Cita Yustisia, R. Sefrianto D.P., 2018, *Credit Top Secret Buku Pintar Perjanjian Kredit dan Penyelesaian Piutang Macet*, Yogyakarta: Penerbit ANDI, hlm. 45.

Menurut pendapat Harllen Budiono, asas-asas hukum adalah:

“Asas-asas hukum sebagai norma-norma penguji yang fundamental adalah pokok-pokok pikiran yang melandasi system hukum yang nyata berfungsi sebagai hukum positif.”¹⁹

Menurut Salim HS, di dalam hukum perjanjian dikenal adanya 5 (lima) asas penting, yaitu:

a. Asas kebebasan berkontrak

Maksud dari asas kebebasan berkontrak ini adalah setiap orang bebas untuk menentukan kontrak, mengatur sendiri isi perjanjian yang akan mengikat pembuatnya.²⁰

Asas kebebasan berkontrak dapat dilihat dari pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- d. Menentukan bentuk perjanjian yaitu tertulis atau lisan²¹.

b. Asas konsensualisme

Asas Konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak.²² Asas Konsensualisme dapat dilihat dalam pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Dalam pasal tersebut ditentukan bahwa syarat sah suatu perjanjian yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak.

c. Asas kepastian hukum

Asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda*. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas ini merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati

¹⁹ Harllen Budiono, 2006 *Asas Keseimbangan Bagi hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berdasarkan Asas-asas Wigati Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 2

²⁰ J. Satrio, 1992, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 360.

²¹ Salim HS, 2006, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan ke-3, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 9

²² *Ibid.*, hlm. 10

substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* dapat diketahui dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang”.

d. Asas itikad baik

Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak, yaitu kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan dan keyakinan yang teguh dan kemauan baik para pihak. Asas ini dibagi menjadi dua macam, yaitu:

1. Itikad baik *nisi* yaitu dimana orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek perjanjian.
2. Itikad baik *mutlak* yaitu dimana penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dengan dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan atau membuat penilaian yang tidak memihak menurut norma-norma yang obyektif.²³

Asas Itikad Baik dapat dilihat dari pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi: “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”

e. Asas kepribadian

Asas kepribadian (*personalitas*) merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dari pasal 1315 dan pasal 1340 KUH Perdata. Pasal 1315 KUH Perdata berbunyi: “pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”. Pasal 1340 KUH Perdata berbunyi: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”. Namun ketentuan tersebut ada pengecualiannya sebagaimana diatur dalam pasal 1317 KUH Perdata yang berbunyi: “dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, apabila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu

²³ *Ibid.*, hlm. 11

pemberian. Pasal 1318 KUH Perdata tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya atau untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya. Pasal 1317 KUH Perdata mengatur tentang perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga, sedangkan pasal 1318 KUH Perdata mengatur perjanjian untuk kepentingan dirinya sendiri, ahli waris, dan orang-orang yang memperoleh hak darinya.²⁴

Dalam hal membuat sebuah perjanjian para pihak perlu untuk memperhatikan asas-asas tersebut sehingga dapat menjadi dasar pemahaman dalam berkontrak. Pembuatan perjanjian dengan bentuk apa saja dan atas apa saja diperbolehkan oleh undang-undang, asalkan tetap memperhatikan batasan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2.2.3. Macam-Macam Perjanjian

Perjanjian berdasarkan cara terbentuknya dapat dibedakan menjadi 3 macam, yaitu:²⁵

1. Perjanjian Konsensual, yaitu perjanjian yang terjadinya cukup dengan kata sepakat dari para pihak yang membuat perjanjian, tidak memerlukan syarat-syarat lain.
2. Perjanjian Riil, yaitu perjanjian yang terjadinya selain adanya kata sepakat, juga memerlukan adanya penyerahan secara nyata atau barang yang menjadi objek perjanjian.
3. Perjanjian Formil, yaitu perjanjian yang terjadinya selain adanya kata sepakat juga mensyaratkan adanya formalitas tertentu yang ditentukan oleh Undang-Undang.

Sistem Hukum Perjanjian Indonesia yang berdasarkan kepada KUH Perdata khususnya Buku ketiga, maka suatu perjanjian dapat diklasifikasikan kedalam dua kategori, yaitu:²⁶

1. Perjanjian Bernama (*Benomde Contracten Nominaat*), yaitu suatu perjanjian yang memakai nama tertentu dan tunduk kepada salah satu nama perjanjian seperti yang diatur khusus dalam KUH Perdata. Dengan ketentuan-ketentuan khusus tentang perjanjian bernama yang bersangkutan berlaku

²⁴ *Ibid.*, hlm. 12-13

²⁵ Subekti, *Op cit.*, hlm. 48

²⁶ J. Satrio, 1992, *Hukum Perjanjian*, Bandung, Aditya Bhakti, hlm. 31

terhadap perjanjian yang sedang dibuat tersebut. KUH Perdata (buku ketiga) mengategorikan perjanjian bernama tersebut ke dalam 15 kategori sebagai berikut: Perjanjian jual beli (bab V), Perjanjian tukar menukar (bab VI), Perjanjian sewa menyewa (bab VII), Perjanjian Kerja, termasuk perjanjian pemborongan pekerjaan (bab VII A), Perjanjian persekutuan perdata (bab VIII), Perjanjian badan hukum (bab IX), Perjanjian penghibahan (bab X), Perjanjian penitipan barang (bab XI), Perjanjian pinjam pakai (bab XII), Perjanjian pinjam pakai habis (bab XIII), Perjanjian Bunga abadi (bab XIV), Perjanjian untung-untungan (bab XV), Perjanjian pemberian kuasa (bab XVI), Perjanjian penanggungan hutang (bab XVII), Perjanjian perdamaian (XVIII)

2. Perjanjian Umum (*Unbenoemde Contracten Innominaat*) yaitu perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan belum diatur secara khusus dalam buku III KUH Perdata, maupun peraturan lain, tetapi merupakan perjanjian yang tumbuh dan berkembang didalam masyarakat.

Asas kebebasan berkontrak yang terdapat dalam Pasal 1338 KUH Perdata menjelaskan bahwa para pihak dalam kontrak bebas untuk membuat perjanjian, apapun isi dan bagaimana bentuknya asalkan tidak melanggar syarat-syarat sahnya perjanjian dalam KUH Perdata yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata.

2.3. Kredit

2.3.1. Pengertian Kredit

Istilah kredit, berasal dari bahasa latin yang berbunyi *Credere* yang berarti Kepercayaan atau *Credo* yang artinya Saya Percaya. Pemberian suatu kredit didalamnya terkandung adanya kepercayaan orang atau badan yang memberikannya kepada orang lain atau badan yang diberinya. Dengan demikian dasar dari kredit adalah kepercayaan.²⁷ Dilihat dari sisi ekonomi, kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran, yaitu pengembalian atas penerimaan uang dan/atau suatu barang tidak dilakukan bersamaan pada saat menerimanya, akan tetapi pengembaliannya dilakukan pada masa tertentu yang akan datang.

²⁷ Mgs. Edy Putra The'Aman, 1989, *Kredit Perbankan Sebuah Tinjauan Yuridis*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 1

Pasal 1 angka 11 UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menjelaskan definisi dari kredit, yaitu:

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

Pengertian kredit menurut UU Perbankan dapat disimpulkan bahwa kredit adalah suatu pemberian pinjaman uang (barang atau jasa) kepada pihak lain dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah imbalan (bunga) yang ditetapkan.

2.3.2. Kredit Konstruksi

Kredit konstruksi tidak diatur secara khusus di dalam suatu peraturan khusus, tetapi dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan telah mengatur tentang kredit dan kredit konstruksi ini merupakan salah satu fasilitas kredit yang diberikan oleh bank.

Pengertian Kredit konstruksi Menurut Andhyta Latasari yaitu: ²⁸

Kredit Konstruksi adalah fasilitas kredit pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank sebagai pemberi kredit kepada *developer* swasta sebagai penerima kredit yang dimana penggunaannya untuk modal kerja pembangunan seperti perumahan dengan tujuan dijual kembali dalam bentuk cicilan KPR, secara tunai.

Perjanjian Kredit Konstruksi antara bank sebagai kreditur dan *developer* sebagai debitur merupakan salah satu bentuk perjanjian kredit bank. Perjanjian kredit konstruksi antara kreditur dan debitur mencakup hak dan kewajiban para pihak. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dalam penjelasan pasal 8 ayat 2 menentukan bentuk perjanjian kredit bank dan pemberian kredit bank dilakukan secara tertulis.

Pembiayaan Kredit Konstruksi ini umumnya digunakan untuk membiayai pembangunan proyek perumahan. Biaya yang didapatkan dari bank untuk kredit

²⁸ Andhyta Latasati, 2016, *Analisis Yuridis Terhadap Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi Pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Sentra Kredit Kecil Surakarta*, Semarang, Diponegoro Law Journal, 5(3) hlm. 2

konstruksi digunakan untuk pembangunan konstruksi perumahan sampai dengan *finishing*, serta biaya sarana dan prasarana. Bank umumnya memberikan fasilitas kredit konstruksi disertai dengan adanya suatu jaminan karena adanya aspek hukum dalam pengikatan jaminan merupakan prinsip pokok yang harus dipegang oleh pihak bank.

2.3.3. Prinsip Pemberian Kredit

Dalam pemberian kredit, pihak kreditur dan debitur harus melakukan perjanjian yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit. Pemberian kredit bank mengandung unsur risiko, oleh karena itu kreditur harus memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam menangani dan melakukan penilaian-penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal dan prospek usaha calon debitur untuk menghindari terjadinya kredit bermasalah. Dalam praktik perbankan prinsip tersebut dikenal dengan prinsip 5C, Prinsip 4P, Prinsip 3R, Prinsip 5C meliputi:²⁹

1. *Character* (Kepribadian). Bank sebagai kreditur harus terlebih dahulu melakukan penilaian terhadap watak dan kepribadian calon debiturnya sebelum kredit diberikan. Jika debitur memiliki watak yang buruk maka akan menimbulkan perilaku yang buruk pula, dan hal ini sangat berpengaruh kepada perilaku debitur dalam hal membayar utangnya.
2. *Capacity* (Kemampuan). Seorang calon debitur harus pula diketahui kemampuan bisnisnya, sehingga dapat diprediksikan kemampuan untuk membayar utangnya.
3. *Capital* (Modal). Permodalan yang dimiliki debitur juga merupakan hal penting yang harus diketahui calon krediturnya, karena permodalan dan kemampuan keuangan seorang debitur akan mempunyai korelasi langsung dengan tingkat kemampuan dalam pembayaran kredit. Hal ini dapat diketahui melalui laporan keuangan bisnis atau perusahaan debitur.
4. *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi). Kondisi perekonomian secara makro maupun mikro merupakan factor penting untuk dianalisis sebelum

²⁹Iswi Hariyani, Cita Yustisia, R. Sefrianto D.P., 2018, *Op. Cit*, hlm. 157

suatu kredit diberikan, terutama yang berhubungan langsung dengan bisnis debitur.

5. *Collateral* (Agunan). Agunan dalam setiap pemberian kredit sangatlah penting, bahkan Undang-Undang mensyaratkan bahwa agunan itu harus ada dalam setiap perjanjian kredit. Hal ini bertujuan untuk mengantisipasi terhadap debitur yang benar-benar mengalami kredit macet, sehingga dapat dieksekusi.

Prinsip 4P meliputi:

1. *Personality* adalah penilaian terhadap kepribadian debitur
2. *Purpose*. Kreditur harus dapat melihat dan mencermati apakah kredit yang akan disalurkan untuk hal-hal yang positif dan benar-benar dapat menaikkan income usaha debitur. Perlu pula dilakukan pengawasan terhadap penggunaan dana pinjaman tersebut, apakah benar-benar digunakan untuk tujuan sesuai dengan yang diperjanjikan.
3. *Prospect*. Kreditur harus dapat menilai terhadap masa depan dari kegiatan bisnis yang dibiayai.
4. *Payment*. Kreditur harus dapat melihat dan menganalisis sumber pendapatan debitur dan apakah sumber pendapatannya mencukupi untuk membayar kembali kreditnya.

Prinsip 3R meliputi:

1. *Return* (Hasil yang diperoleh). Penilaian harus dilakukan terhadap hasil usaha yang akan dicapai oleh calon debitur. Terhadap hasil usaha yg akan dicapai tersebut kemudian dianalisis tentang adanya kemungkinan pengembalian kredit beserta bunganya.
2. *Repayment* (Pembayaran Kembali). Kemampuan calon debitur untuk mengembalikan kredit harus sudah diperkirakan sejak dini oleh pihak kreditur.
3. *Risk Bearing Ability* (Kemampuan Mengandung Risiko). Analisis harus dilakukan juga terhadap kemampuan calon debitur untuk menanggung risiko. Hal ini dimungkinkan apabila terjadi kegagalan pada usaha calon debitur,

atau kemungkinan terjadinya kerugian yang mungkin terjadi karena hal-hal untuk tidak terjadi diperkirakan sejak semula.

Prinsip-prinsip analisis pemberian kredit harus selalu dilakukan oleh bank sebagai wujud pelaksanaan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran kredit bank kepada semua debitur agar terhindar dari kredit bermasalah. Sebelum bank memberikan kredit kepada calon debitur, bank sebagai kreditur harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan akan benar-benar kembali.

Pada Praktiknya, kredit yang disalurkan harus juga diikuti dengan kualitas kredit tersebut. Artinya, semakin berkualitas kredit yang diberikan, akan memperkecil risiko terhadap kemungkinan kredit bermasalah. Bukan tidak mungkin kredit yang jumlahnya banyak akan mengakibatkan kerugian apabila kredit yang diberikan ternyata tidak berkualitas dan kredit menjadi bermasalah.

2.4. Jaminan

2.4.1. Pengertian Jaminan

Istilah jaminan berasal dari terjemahan bahasa Belanda yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggung jawab umum debitur terhadap barang-barangnya. Istilah jaminan dikenal juga dengan agunan. Istilah agunan dapat dibaca di dalam pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Agunan adalah Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah.

Menurut Hartono Hadisoeparto³⁰ mengemukakan bahwa jaminan adalah Sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.

³⁰ Hartono Hadisoeparto, 1980, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 50

Menurut M. Bahsan³¹ berpendapat bahwa jaminan adalah Segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan oleh debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat.

Definisi jaminan berdasarkan pendapat para ahli hukum di atas pada intinya difokuskan kepada pemenuhan kewajiban kepada kreditur, wujudnya jaminan ini dapat dinilai dengan uang (jaminan materiil), timbulnya jaminan karena adanya perikatan antara kreditur dengan debitur.

2.4.2. Macam-Macam Jaminan

Jaminan dapat digolongkan menurut hukum yang berlaku di Indonesia dan yang berlaku di luar negeri. Penjelasan pasal 8 UU Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas UU Nomor 07 Tahun 1992 tentang Perbankan menentukan bahwa bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitur.

Jaminan dibedakan menjadi 2 macam, yaitu: ³²

1. Jaminan Materiil (Kebendaan), yaitu jaminan kebendaan;
2. Jaminan Imateriil (perorangan), yaitu jaminan perorangan.

Ciri-ciri dari jaminan materiil yaitu “kebendaan” dimana benda memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan, sedangkan jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.

Menurut Sri Soedewi Masjhoen Sofwan mengemukakan bahwa:³³

“Jaminan materiil adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atau benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapa

³¹ M. Bahsan, 2002, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indoensia*, Jakarta: Rejeki Agung, hlm. 148

³² Salim HS, 2011, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 23

³³ Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, 1980 (1), *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 46-47

pun. Jaminan imateriil (perorangan) adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu terhadap harta kekayaan debitur umumnya”

Definisi diatas menjelaskan bahwa dapat dikemukakan unsur-unsur Jaminan Materiil adalah:

1. Hak mutlak atas suatu benda;
2. Cirinya mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu;
3. Dapat dipertahankan terhadap siapa pun;
4. Selalu diikuti bendanya; dan
5. Dapat dialihkan kepada pihak lainnya.

Unsur jaminan Perorangan yaitu:

1. Mempunyai hubungan langsung pada orang tertentu
2. Hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu; dan
3. Terhadap harta kekayaan debitur umumnya.³⁴

Jaminan Kebendaan dapat digolongkan menjadi 4 macam, yaitu:

1. Gadai, yang diatur di dalam Bab 20 Buku II KUH Perdata;
2. Hipotek, yang diatur dalam Bab 21 Buku II KUH Perdata;
3. Hak tanggungan, sebagaimana diatur dalam UU Nomor 4 Tahun 1996;
4. Jaminan Fidusia, sebagaimana yang diatur dalam UU Nomor 42 Tahun 1999

Jaminan perorangan atau penanggungan (*borgtocht*) diatur dalam pasal 1820 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa:

“Penanggungan adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang (kreditor), mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang (debitur) manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya.”

Yang termasuk Jaminan Perorangan adalah:³⁵

1. Penanggung (*borg*) adalah orang lain yang dapat ditagih;
2. Tanggung- menanggung, yang serupa dengan tanggung renteng; dan
3. Perjanjian garansi

Penggunaan jaminan dalam suatu perjanjian dapat berupa jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan pada intinya mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dan dapat dialihkan kepada pihak lain, sedangkan

³⁴ Salim HS, 2011, *Op.cit*, hlm. 24.

³⁵ Salim HS, 2011, *Ibid*, hlm. 25

jaminan perorangan mempunyai hubungan langsung pada orang tertentu dan hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu.

2.5. Wanprestasi

2.5.1. Pengertian Wanprestasi

Prestasi (*prestatie, performance*) adalah keadaan dimana seorang debitur harus memenuhi kewajibannya, atau dengan kata lain prestasi merupakan obyek dari suatu perikatan atau perjanjian. Debitur adalah orang yang melakukan suatu prestasi dalam suatu perikatan. Suatu Perjanjian dapat terlaksana dengan baik apabila para pihak telah memenuhi prestasinya masing-masing seperti apa yang telah diperjanjikan.

Debitur yang tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka bisa dikatakan ia telah melakukan “wanprestasi”. Kata wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda, yang berarti prestasi buruk.³⁶ Wanprestasi adalah keadaan yang terjadi dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, sehingga debitur tidak dapat memenuhi prestasi yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa.³⁷

Tidak terpenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan dua kemungkinan alasan:

2. Karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak memenuhi kewajiban maupun karena kelalaian;
3. Karena keadaan memaksa (*overmacht*), *force majeure*, artinya diluar kemampuan debitur.

Terhadap kelalaian debitur, diancamkan sanksi atau hukuman. Hukuman bagi debitur yang lalai ada empat macam, yaitu:

1. Membayar kerugian yang di derita oleh kreditur atau yang biasa disebut ganti-rugi
2. Pembatalan perjanjian atau biasa disebut pemecahan perjanjian
3. Peralihan resiko
4. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di pengadilan.

³⁶ Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, hlm.45

³⁷ Nindyo Pramono, 2010, *Hukum Komersial*, Jakarta: Pusat Penerbit UT, hlm 21

Dalam uraian diatas, wanprestasi merupakan suatu perbuatan yang mana tidak memenuhi perbuatan yang seharusnya di janjikan dalam suatu perjanjian. Adanya suatu prestasi yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian dan apabila dilanggar, maka hal ini disebut wanprestasi.

Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pun pihak yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.

2.5.2. Macam-Macam Wanprestasi

Dalam perbuatan hukum apabila debitur tidak dapat memenuhi janjinya atau tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya, maka dikatakan bahwa debitur wanprestasi.

Macam-macam wanprestasi yang dilakukan debitur dalam perjanjian yaitu³⁸:

1. Debitur sama sekali tidak berprestasi

Dalam Hal ini, debitur sama sekali tidak memberikan prestasi. Hal itu bisa disebabkan, karena debitur memang tidak mau berprestasi atau bisa juga disebabkan, karena memang kreditur objektif tidak mungkin berprestasi atau bisa juga disebabkan karena kreditur objektif tidak mungkin berprestasi lagi atau secara subjektif tidak ada gunanya lagi untuk berprestasi.

2. Debitur keliru berprestasi

Dalam hal ini, debitur memang dalam pikirannya telah memberikan prestasinya, tetapi dalam kenyataannya yang diterima kreditur lain daripada yang diperjanjikan. Kreditur membeli bawang putih ternyata yang dikirim bawang merah. Dalam hal demikian kita tetap beranggapan bahwa debitur tidak

³⁸ J. Satrio, 1995, *Hukum Perikatan, Perikatan lahir dari Perjanjian, Buku II*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 122

berprestasi. Jadi dalam kelompok ini (tidak berprestasi) termasuk “penyerahan yang tidak semestinya” dalam arti tidak sesuai dengan yang diperjanjikan.

3. Debitur terlambat berprestasi

Dalam hal ini, debitur berprestasi, objek prestasinya betul, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan. Sebagaimana sudah disebutkan, debitur digolongkan ke dalam kelompok “terlambat berprestasi” apabila objek prestasinya masih berguna bagi kreditur. Orang yang terlambat berprestasi dikatakan dalam keadaan lalai atau mora.

Kedua pihak harus bersikap objektif sebelum melakukan perikatan agar terhindar dari wanprestasi. Pihak kreditur harus meneliti kredibilitas dan kapasitas debitur dalam pekerjaannya disertai survey yang memadai. Sementara pihak debitur harus jujur memberikan keterangan berupa bukti-bukti yang dipersyaratkan oleh kreditur. Wanprestasi biasanya terjadi apabila kedua belah pihak melakukan kolusi dalam upaya pencairan dana yang dipinjamkan kepada debitur.

BAB 4. PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan diatas, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Berdasarkan perjanjian kredit konstruksi pengikatan terhadap jaminan kredit yaitu 39 Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. GM Jaya Mandiri yang menjadi obyek dari hak tanggungan ini cukup dipasang SKMHT tidak harus dilakukan peningkatan menjadi APHT dan tetap berlaku sampai berakhirnya perjanjian pokok kredit. Tujuan dasar tidak dilakukan peningkatan sampai tingkat APHT karena apabila sertifikat Hak Guna Bangunan dipasang Hak Tanggungan, maka harus dihapus hak tanggungannya sebelum direalisasikan, dan biaya peningkatan sampai tingkat APHT dirasa sangat mahal oleh debitur.
2. Akibat hukum yang diterima oleh debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit konstruksi dengan jaminan hak guna bangunan yaitu, debitur yang terlambat berprestasi maka debitur wajib membayar bunga dan denda yang timbul karena keterlambatan pelunasan utang yang sesuai dengan yang dicantumkan dalam klausul perjanjian kredit pasal 2 angka (1) yaitu debitur dikenakan denda sebesar 13% pa. adjustable rate dan denda sebesar 2,00% (dua persen) diatas suku bunga yang berlaku dihitung dari saldo tunggakan.
3. Upaya penyelesaian secara internal oleh kreditur yaitu kreditur melakukan penjadwalan kembali dari perjanjian kredit, persyaratan kembali, penataan kembali sesuai dengan yang diatur dalam pasal 1 Angka 23 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005. Upaya penyelesaian secara eksternal dapat dilakukan dengan cara Parate eksekusi sesuai dengan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, eksekusi sertifikat hak tanggungan sesuai dengan pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan dan penjualan dibawah tangan sesuai dengan pasal 20 ayat (2) dan ayat (3). Umumnya yang sering dilakukan oleh kreditur yaitu dengan pelelangan umum obyek hak tanggungan dengan pengajuan ke balai lelang.

4.2.Saran

1. Hendaknya debitur yang mengambil kredit konstruksi, pembebanan hak tanggungan terhadap obyek hak tanggungan cukup dengan dipasang SKMHT tanpa perlu ditingkatkan menjadi APHT agar memudahkan debitur saat rumah yang menjadi jaminan tersebut sudah ada pembelinya dan kreditur menyetujui KPR tersebut, maka bank langsung bisa merealisasikan tanpa harus menghapus hak tanggungan.
2. Hendaknya debitur harus lebih memperhatikan isi-isi pasal perjanjian kredit, supaya tidak terjadi hal-hal yang menyebabkan wanprestasi dan debitur harus siap bertanggung jawab atas kredit yang diambilnya.
3. Hendaknya kreditur lebih teliti dalam hal pemberian kredit kepada debitur agar tidak timbul masalah di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdulkadir Muhammad, 1982, *Hukum Perikatan*, Bandung: Alumni.
- Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya)*, Penerbit Djembatan: Jakarta.
- Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. 2015. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Faturrahman Djamil, 2012, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Gatot Suparmono, 1997, *Perbankan dan Masalah Kredit: Tinjauan Yuridis*, Jakarta: Djembatan.
- , 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Jakarta: Rineka Cipta.
- , 2013, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta: Kencana Paramedia Grup.
- Habibie Ajie, 2000, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Bandung: Mandar.
- Hartono Hadisoeparto, 1980, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta: Liberty.
- Harllen Budiono, 2006, *Asas Keseimbangan Bagi hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berdasarkan Asas-asas Wigati Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Iswi Hariyani, Cita Yustisia, R. Sefrianto D.P., 2018, *Credit Top Secret Buku Pintar Perjanjian Kredit dan Penyelesaian Piutang Macet*, Yogyakarta: Penerbit ANDI.
- J.C.T. Simorangkir, Rudy T. Erwin, dan J.T. Prasetyo, 2008, *Kamus Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- J. Satrio, 1992, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- , 1995, *Hukum Perikatan, Perikatan lahir dari Perjanjian, Buku II*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- , 2014, *Wanprestasi menurut KUH Perdata, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

M. Bahsan, 2002, *Penilaian Jaminan Kredit Indonesia*, Jakarta: Rejeki Agung.

-----, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo.

Mgs. Edy Putra The'Aman, 1989, *Kredit Perbankan sebuah Tinjauan Yuridis*, Yogyakarta: Liberty.

M. Khoidin, 2005, *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*, Yogyakarta: LaksBang Pressindo.

Nindyo Pramono, 2010, *Hukum Komersial*, Jakarta: Pusat Penerbit UT.

Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Jakarta: Prenadamedia Group.

Priyo Handoko, 2006, *Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit Bank*, Jember: Centre for Society Studies.

R. Soeroso, 2013, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika,

Salim HS, 2006, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan ke-3, Jakarta: Penerbit Sinar Grafika.

-----, 2011, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, 1980 (1), *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty.

-----, 1980 (2), *Hukum Perutangan Bagian A*, Yogyakarta: Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.

Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Penerbit Intermedia.

Sutardja Sudrajat, 1997, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Bandung: Mandar Maju.

Tan Thong Kie, 2011, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Jakarta: PT Ichtar Baru van Hoeve.

Thamrin Abdullah, Francis Tantri, 2012, *Bank dan Lembaga Keuangan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Undang-Undang

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

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

Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 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 Tahun 1998 Nomor 3790) Jakarta.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996, Nomor 158, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 3643) 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.

Karya Ilmiah / Jurnal

Andhyta Latasati, 2016, *Analisis Yuridis Terhadap Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi Pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Sentra Kredit Kecil Surakarta*, Semarang: Diponegoro Law Journal, 5(3).

Internet

Dedi Andi Winata, 2016, *Akibat Hukum*, melalui <https://e-kampus hukum.com/2016/05/akibat-hukum.html>, diakses tanggal 30 September 2018, pukul 21.35 WIB.

----- PERJANJIAN KREDIT -----

----- Nomor : 02 -----

-- Pada pukul **10.00 WIB (Sepuluh kosong- --
kosong) Waktu Indonesia Barat, hari Jum'at, --
tanggal 12-02-2016 (Dua belas Pebruari Dua --
ribu enam belas) ; -----**

-- Menghadap kepada saya, dengan --
dihadiri oleh saksi-saksi yang akan disebut --
pada bagian akhir akta ini dan yang telah --
dikenal oleh saya, Notaris. -----

1. Nyonya **SANDRA DEWI HENDRAWIDJAJA**, lahir di -
Surabaya, tanggal 20-12-1976 (Dua puluh --
Desember Seribu sembilan ratus tujuh puluh -
enam), Swasta, bertempat tinggal di Jalan --
Raya Kertajaya Indah Nomor : 71, Rukun --
Tetangga 003, Rukun Warga 010, --
Desa/Kelurahan Manyar Sabrangan, Kecamatan -
Mulyorejo, Kota Surabaya, pemegang Kartu --
Tanda Penduduk Republik Indonesia Provinsi -
Jawa Timur Kota Surabaya nomor : -
3578266012760001, Warga Negara Indonesia, --
foto copy sesuai dengan aslinya dilekatkan -
pada minuta akta ini ; -----

- Untuk sementara berada di Sidoarjo ;-----

-- Menurut keterangannya dalam hal ini --

bertindak dalam jabatannya selaku Direktur,
oleh karena itu untuk-dan-atas nama --
Perseroan Terbatas "**PT. GM JAYA MANDIRI**", --
berkedudukan di Surabaya, yang Anggaran --
Dasarnya, tanggal 23-09-2010 (Dua puluh --
tiga September Dua ribu sepuluh), --
nomor : 24, yang telah mendapat pengesahan -
dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia --
Republik Indonesia dengan Surat --
Keputusannya Nomor : --
AHU-47499.AH.01.01.Tahun 2010, tertanggal -
07-10-2010 (Tujuh Oktober Dua ribu sepuluh);
-- Dan perubahan terakhir sesuai dengan --
Akta Berita Acara Nomor 034, tertanggal --
18-02-2015 (Delapan belas Pebruari Dua --
ribu lima belas) yang telah mendapat --
pengesahan dari pihak yang berwenang --
Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia --
Republik Indonesia Nomor --
AHU-0002703.AH.01.02Tahun 2015, tertanggal -
20-02-2015 (Dua puluh Pebruari Dua ribu --
lima belas); -----
- dan untuk melakukan tindakan hukum dalam -
akta ini telah mendapat persetujuan dari --
Komisaris Utama Perseroan yaitu : -----
Tuan **SOETARTO**, lahir di Sidoarjo, tanggal --
01-12-1950 (Satu Desember Seribu Sembilan --

ratus lima puluh), Wiraswasta, bertempat --
tinggal di Jalan Raya Kertajaya Indah --
Nomor : 71, Rukun Tetangga 003, Rukun --
Warga 010, Desa/Kelurahan Manyar Sabrangan,
Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, --
pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik --
Indonesia Provinsi Jawa Timur Kota --
Surabaya nomor : 3578260112500001, Warga --
Negara Indonesia, foto copy sesuai dengan --
aslinya dilekatkan pada minuta akta ini ; --
- Untuk sementara berada di Sidoarjo ;-----
- dan Komisaris Perseroan yaitu : -----
Nyonya **KWIELIAWATI**, lahir di Kediri, --
tanggal 27-02-1950 (Dua puluh tujuh --
Pebruari Seribu sembilan ratus lima puluh),
Swasta, bertempat tinggal di Jalan Raya --
Kertajaya Indah Nomor : 71, Rukun Tetangga -
003, Rukun Warga 010, Desa/Kelurahan --
Manyar Sabrangan, Kecamatan Mulyorejo, --
Kota Surabaya, pemegang Kartu Tanda --
Penduduk Republik Indonesia Provinsi Jawa --
Timur Kota Surabaya nomor : --
3578266012760001, Warga Negara Indonesia, --
foto copy sesuai dengan aslinya dilekatkan -
pada minuta akta ini ; -----
- Untuk sementara berada di Sidoarjo ;-----

-selaku DEBITUR, selanjutnya disebut juga --
sebagai:-----

----- **PIHAK PERTAMA** -----

2. PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk, --
dalam hal ini diwakili oleh :-----

Tuan **RADEN ACHMAD NOORRACHMAN**, lahir di --
Semarang, tanggal 17-06-1963 (Tujuh belas --
Juni Seribu Sembilan ratus enam puluh tiga),

Kepala Cabang **PT. BANK TABUNGAN NEGARA** --
(Persero) Cabang Surabaya, bertempat --
tinggal di Vila Nusa Indah Blok W.23/1, --

Rukun Tetangga 010, Rukun Warga 021, --
Desa/Kelurahan Bojong Kulur, Kecamatan --
Gunung Putri, Kabupaten Bogor, pemegang --

Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia --
Provinsi Jawa Barat Kabupaten Bogor --
nomor : 3201021705630010, Warga Negara --

Indonesia foto copy sesuai dengan aslinya ;
-- Menurut keterangannya dalam hal ini --
bertindak dalam jabatannya tersebut di --

atas bertindak berdasarkan Petikan Surat --
Keputusan Direksi **PT. Bank Tabungan** --
Negara (Persero) Tbk, Cabang di Surabaya --

nomor : **808/DIR/2013**, tertanggal --
**01-11-2013 (Satu Nopember Dua ribu tiga --
belas)**, tentang Rotasi Pegawai Direksi --

PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk, --

dengan demikian berhak bertindak untuk --
dan atas nama serta sah mewakili **PT. BANK --**
TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk, yang --
Anggaran Dasarnya telah mngalami beberapa --
kali perubahan terakhir Anggaran Dasar --
diubah berdasarkan Akta Pernyataan --
Keputusan Rapat Umum Para Pemegang Saham --
Tahunan Nomor 51, tanggal 24-03-2015 (Dua --
puluh empat Maret Dua ribu lima belas) --
yang dibuat oleh **FATHIAH HELMI, Sarjana --**
Hukum, Notaris di Jakarta yang --
pemberitahuannya telah diterima oleh --
Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia --
Republik Indonesia berdasarkan surat Nomor -
AHU-AH.01.03.0926094, tertanggal --
21-04-2015 (Dua puluh satu April Dua ribu --
lima belas) yang berkedudukan dan --
berkantor pusat di Jakarta, Jalan Gajah --
Mada nomor 1 Jakarta 10130.-----
-- Untuk sementara ini berada di Sidoarjo ;--
-- selaku KREDITUR, selanjutnya disebut juga --
sebagai :-----
----- **B A N K** -----
- Para penghadap dikenal oleh saya, Notaris.---
- Para penghadap dalam kedudukannya tersebut --
diatas terlebih dahulu menerangkan dalam akta -
ini : -----

a. Bahwa Debitur dalam menjalankan usahanya --
memerlukan dana keuangan sebesar --
Rp. 12.800.000.000,- (Dua belas Milyar --
delapan ratus juta rupiah), yang --
rencananya akan diperoleh dari pinjaman --
Bank.-----

b. Bahwa Bank telah setuju untuk memberikan --
pinjaman uang kepada Debitur dengan jenis --
Kredit Konstruksi PT. Bank Tabungan --
Negara sebesar Rp. 12.800.000.000,- (Dua --
belas Milyar delapan ratus juta rupiah), --
Berdasarkan uraian tersebut diatas, --
penarikan non revolving, maka para --
penghadap dalam kedudukannya tersebut --
didasar terlebih dahulu menerangkan dengan --
ini, telah mufakat dan setuju untuk --
mengadakan Perjanjian Kredit dengan --
memakai syarat-syarat dan ketentuan --
sebagai berikut : -----

----- **PASAL 1** -----
- JUMLAH, PENGGUNAAN, SIFAT KREDIT, DAN BATAS -
----- **WAKTU KREDIT** -----

1. Besar pokok pinjaman plafon kredit untuk --
jenis kredit sebagaimana tersebut diatas --
adalah sebesar Rp. 12.800.000.000,- (Dua --
belas Milyar delapan ratus juta rupiah).----

2. Disamping pokok pinjaman meliputi pula --
pembebanan bunga dan biaya-biaya lain --
menurut Perjanjian Kredit ini harus --
dilunasi oleh Debitur.-----
3. Kredit ini digunakan untuk Biaya --
Pembangunan Proyek Perumahan "**Green** --
Mansion Residence" yang berlokasi --
di Desa Ngingas, Kecamatan Waru, --
Kabupaten Sidoarjo, sebanyak 39 (Tiga --
puluh Sembilan) Unit berikut sarana --
dan prasarana dengan rincian pembiayaan --
yang tertera di Surat Persetujuan --
Pemberian Kredit (SP2K) Nomor : --
04/S/Sby.Ut/CMLU/II/2016, tanggal --
11-02-2016 (Sebelas Pebruari Dua ribu enam -
belas); -----
-- Adapun pembiayaannya dengan system --
pembiayaan secara Non Revolving.-----
4. Pinjaman Kredit ini mulai berlaku sejak --
ditandatangani oleh Kedua Belah Pihak dan --
dibuat untuk jangka waktu 18 (Delapan --
belas) bulan dan karenanya akan berakhir --
pada tanggal 12-08-2017 (Dua belas Agustus -
Dua ribu tujuh belas) ;-----
- Dan apabila mendapat persetujuan dari Bank, -
jangka waktu tersebut dapat diperpanjang --

dengan waktu lamanya akan ditentukan oleh --
Bank.-----

----- **PASAL 2** -----

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

1. - Atas jumlah pinjaman, Debitur dikenakan --
bunga sebesar 13 % pa. adjustable rate --
yang dapat berubah sesuai ketentuan Bank.-
-- Disamping dikenakan bunga, Debitur --
dikenakan denda tunggakan sebesar 2,00 % -
(Dua persen) di atas suku bunga yang --
berlaku dihitung dari saldo tunggakan --
bunga.-----
2. Bunga dihitung setiap tanggal 26 (Dua --
puluh enam) bulan yang bersangkutan dan --
mulai diperhitungkan satu hari setelah --
tanggal penarikan kredit.-----
3. Dalam hal terjadi penunggakan bunga --
dan/atau angsuran kredit yang tidak --
mendapatkan persetujuan Bank sebelumnya --
dikenakan bunga sesuai ketentuan Bank.-----
4. Selama Debitur mempunyai tunggakan bunga, --
baik yang berupa biasa maupun bunga --
tunggakan, maka setiap setoran Debitur --
kepada Bank akan diperhitungkan terlebih --
dahulu oleh Bank sebagai Pembayaran bunga -
dan tidak sebagai angsuran/pelunasan --
hutang pokok.-----

5. Suku bunga ini setiap saat dapat berubah, -
sesuai dengan ketentuan Bank.-----
6. Cadangan Akta Pemberian Hak Tanggungan --
0.5 % dari plafon kredit atau jumlah --
tertentu dalam bentuk pembukuan Bank --
sebagai titipan nasabah-titipan Notaris --
Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan --
apabila pembebanan untuk sertipikat hak --
tanggungan melebihi dana cadangan --
tersebut, maka debitur berjanji --
mengikatkan diri untuk menanggung --
kekurangan beban biaya tersebut.-----

----- **PASAL 3** -----

----- **PENCAIRAN KREDIT** -----

1. Pencairan pertama maksimal 20% dari --
Plafond kredit dan kondisi tanah lokasi --
telah matang yang siap untuk pembangunan --
rumah serta telah ada calon user minimal --
12 % atau 5 (lima) unit dari 39 --
(tiga puluh sembilan) unit yang dibiayai .
2. Penarikan selanjutnya dapat dilakukan --
setelah adanya permohonan tertulis dari --
PT. GM JAYA MANDIRI yang didukung oleh --
prestasi fisik di lapangan dan prestasi --
pemasaran. -----
3. Progres pembangunan di luar unit yang --
dibiayai Kredit Konstruksi **PT. BANK** --

- TABUNGAN NEGARA** (Persero) Tbk, tidak --
diperhitungkan prestasi pencairan. -----
4. Setiap penarikan kredit harus tetap --
memperhatikan persyaratan ratio agunan --
terhadap outstanding kredit minimal untuk --
125 %.-----
5. Bank berhak untuk tidak mencairkan/menunda --
penarikan kredit atas prestasi proyek yang --
telah didukung oleh prestasi fisik di --
lapangan dan prestasi pemasaran dengan --
alasan keamanan dan atau ketentuan Bank.----
6. Kelonggaran tarik pembiayaan dapat --
dibatalkan sewaktu-waktu oleh Bank atau --
dibatalkan secara otomatis oleh Bank --
apabila kondisi Debitur --
(kolektibilitasnya) menurun menjadi Non --
Performing. -----

----- **PASAL 4** -----

----- **PEMBAYARAN KEMBALI** -----

1. Sumber pengembalian kredit adalah dari --
penjualan unit-unit rumah yang --
pembangunannya dibiayai oleh **PT. BANK** --
TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk,. Untuk --
penjualan unit selain dengan cara KPR-BTN, --
harus terlebih dahulu mendapatkan --
persetujuan tertulis dari **PT. BANK** --

TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk, Cabang --
Surabaya. -----

2. Kewajiban bunga setiap bulan harus dibayar -
pada bulan yang bersangkutan. -----
Apabila pada bulan bersangkutan tidak ada --
penjualan unit-unit rumah atau hasil --
penjualan unit-unit rumah lebih kecil --
dibandingkan dengan kewajiban bunga, maka --
PT. GM JAYA MANDIRI wajib menutup --
kekurangannya dari sumber dana lainnya.-----
3. Pembayaran pokok dan bunga dilakukan --
sesuai jadwal pada cashflow atau --
berdasarkan hasil penjualan yang telah --
disepakati mana yang lebih besar. -----
4. Pengembalian pokok dan bunga dapat juga --
berasal dari sumber pendapatan lain di --
luar unit yang dibiayai. -----
5. Untuk tiap unit penjualan unit-unit rumah, -
akan dibebankan untuk pengembalian pokok --
Kredit Konstruksi (KYG) minimal sebesar --
120 % dari share bank per unit, atau bila --
ada perubahan komposisi jumlah unit maupun -
type rumah yang dibangun prosentase --
pengembalian per unit akan disesuaikan --
secara proporsional..-----
5. Untuk penjualan secara tunai atau KPR bank -
lain ditentukan sebagai berikut :-----

- a. Setiap penjualan 1 (satu) unit rumah --
secara tunai atau KPR bank lain tanpa --
persetujuan dari Bank dan tidak --
dipergunakan untuk membayar kewajiban --
Kredit Konstruksi BTN, maka **PT. GM --**
JAYA MANDIRI harus :-----
- Membayar lunas senilai pemotongan --
untuk pembayaran pokok kredit --
sebagaimana ditentukan.-----
- Membayar denda atas penjualan --
dimaksud sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima --
juta rupiah) per unit.-----
- b. Apabila **PT. GM JAYA MANDIRI** tidak --
sanggup memenuhi ketentuan Pasal 4 ayat --
5a tersebut diatas, maka dengan --
transaksi tersebut **PT. GM JAYA MANDIRI** --
dianggap melakukan penggelapan barang --
jaminan.-----
6. Apabila kewajiban pembayaran pokok maupun --
bunga atas fasilitas KYG **PT. GM JAYA --**
MANDIRI, terkendala oleh sesuatu hal, maka --
PT. GM JAYA MANDIRI bersedia --
menyelesaikannya dari usaha lain pada --
group perusahaannya, dan apabila dipandang --
perlu Bank dapat menggunakan dana-dana --
yang berasal dari asset **PT. GM JAYA --**
MANDIRI. -----

8. Debitur hanya dapat mencairkan dana kredit tersebut diatas setelah dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut : -----

a. Persyaratan Sebelum Akad Kredit :-----

1. Menyerahkan kelengkapan legalitas perusahaan dan legalitas proyek yaitu : 39 SHGB / Ngingas dengan Total Luas : 3.884 m² atas nama **PT. GM JAYA MANDIRI**, 39 IMB (Ijin Mendirikan Bangunan). Splitzing, SKDP, Izin Prinsip , Siteplan yang sudah disahkan, Izin AMDAL / UKL-UPL, Izin Andalalin, Rekomendasi Listrik PLN, Rekomendasi Air PDAM/Hasil Tes Air Bersih, Peil Banjir dan persyaratannya, dan Izin Jalan Desa/Bukti Penguasaan Jalan Masuk.---
2. Melakukan clearance yang menyatakan bahwa tanah lokasi proyek yang akan dibiayai oleh BTN tidak sedang dalam sengketa/blokir oleh pihak lain. -----
3. Plotting sertifikat terhadap siteplan yang telah disahkan bahwa seluruh unit beserta sarana dan prasarana atas Perumahan Green --

Mansion Residence, Desa/Kelurahan --
Ngingas, Kecamatan Waru, Kabupaten --
Sidoarjo berada di dalam 1 hamparan.

4. Menyampaikan izin akses jalan masuk --
ke lokasi proyek, baik sosialisasi --
lisan kepada warga setempat maupun --
secara tertulis yakni izin dari --
pemerintah daerah Sidoarjo. -----

5. **PT. GM JAYA MANDIRI** menunjuk --
kontraktor yang berpengalaman dan --
berkompeten dalam membangun landed --
house yang disertai dengan --
Perjanjian Kerja Sama dan Surat --
Perintah Kerja yang telah --
ditandatangani oleh pihak yang --
berwenang di perusahaan jasa --
kontraktor yang ditunjuk (apabila --
proyek tidak dikerjakan sendiri). --
Bilamana menunjuk subkontraktor --
untuk mempercepat proses --
pembangunan maka wajib dengan --
sepengetahuan **PT. BANK TABUNGAN** --
NEGARA (Persero) Tbk untuk dilihat --
kredibilitasnya yang disertai --
dengan SPK dan PKS yang bersangkutan.

6. Membuat cashflow yang telah --
ditandatangani oleh pejabat yang --
berwenang di **PT. GM JAYA MANDIRI.** ---
7. Memastikan melengkapi seluruh --
persyaratan legalitas perusahaan --
dan legalitas/perizinan proyek --
perumahan termasuk harus --
memperpanjang masa berlakunya --
apabila telah jatuh tempo -----
8. Menyerahkan bukti-bukti formal --
pembayaran yang sah atau Surat --
Pemesanan Unit (SPU) atas progres --
penjualan sebanyak 5 unit minimal --
yang telah melakukan pembayaran --
down payment:-----
9. Memiliki inisiasi strategi pemasaran,
baik dengan pemberian gimmick- --
gimmick atau melakukan kerjasama --
dengan agen pemasaran properti yang --
telah berpengalaman. -----
10. Memberikan informasi atas --
kelancaran proyek-proyek yang --
sedang dibangun. -----
11. Menjaga kualitas kredit agar --
selalu dalam kolektibilitas lancar. -

12. Menyelesaikan persyaratan administrasi dan keuangan sebelum akad kredit. -----
13. Menyanggupi pelaksanaan pembangunan- sesuai *cashflow* yang telah disepakati. -----
14. Wajib menyalurkan penjualan sebesar- 100% dari unit yang akan dibiayai **PT. BANK TABUNGAN NEGARA** (Persero) Tbk melalui KPR **PT. BANK TABUNGAN NEGARA** (Persero) Tbk (kecuali penjualan tunai/cash). -----
15. **PT. GM JAYA MANDIRI** menyediakan dana untuk pemenuhan biaya konstruksi yang menjadi share developer (21% dari biaya konstruksi). -----
16. Menyerahkan Surat Pernyataan dari **PT. GM JAYA MANDIRI** bahwa seluruh transaksi keuangan terkait dengan Proyek Perumahan Green Mansion Residence, Desa/LKelurahan Ngingas, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo yang pembangunannya dibiayai oleh **PT. BANK TABUNGAN NEGARA** (Persero) Tbk harus melalui rekening operasional atas nama **PT. GM JAYA** -----

MANDIRI di **PT. BANK TABUNGAN NEGARA** -

(Persero) Tbk Cabang Surabaya. -----

17. Menyampaikan persetujuan tertulis --
penerimaan kredit dengan segala --
ketentuan yang tertuang dalam SP2K, --
disertai dengan persetujuan dari --
seluruh pengurus yang memberikan --
persetujuan untuk memberikan --
personal guarantee sebagai jaminan --
atas pinjaman/hutang. -----

18. Menyediakan seluruh dana untuk --
pembayaran pra realisasi kredit --
yang ditetapkan oleh **PT. BANK** --
TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk, yang --
dimasukkan ke dalam rekening giro --
atas nama **PT, GM JAYA MANDIRI** di --
PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) --
Tbk Cabang Surabaya, termasuk --
menyediakan dana untuk pemasangan --
Hak Tanggungan. -----

19. Menyampaikan SIUP & TDP terbaru --
(perpanjangan). -----

b. Persyaratan pada saat penandatanganan --

PK :-----

1. Menyerahkan Standing Instruction --
(SI) yang menyatakan bahwa hasil --
realisasi KPR di perumahan "**Green** --

- Mansion Residence**" berikut --
pencairan KYG disalurkan melalui --
rekening operasional **PT. GM JAYA** --
MANDIRI di **PT. BANK TABUNGAN NEGARA** -
(Persero) Tbk Cabang Surabaya. -----
2. Menyerahkan Surat Kuasa Pendebetan --
Rekening Operasional atas nama --
PT. GM JAYA MANDIRI di **PT. BANK** --
TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk --
Cabang Surabaya untuk pembayaran --
biaya-biaya dan kewajiban Kredit --
Kontruksi BTN (KYG). -----
3. Menyerahkan/membuat perjanjian sub --
ordinasi Loan secara notariil yang --
menyatakan bahwa hutang kepada --
pihak terafiliasi tidak dapat --
dilunasi sebelum hutang kepada --
PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) --
Tbk lunas. -----
4. Penandatanganan Perjanjian Kredit --
harus dilaksanakan atas dasar --
wewenang sesuai dengan Akta --
Anggaran Dasar terakhir serta --
keabsahannya telah dipastikan oleh --
Notaris. -----
5. Penandatanganan Perjanjian Kredit --
wajib diikuti dengan pengikatan --

agunan secara sempurna dengan Hak --
Tanggung (APHT) sesuai ketentuan --
atas 39 Sertifikat Hak Guna --
Bangunan Desa/Kelurahan Ngingas --
dengan Total Luas : 3.884 m2 atas --
nama **PT. GM JAYA MANDIRI** pada --
Proyek Perumahan Green Mansion --
Residence, Desa/Kelurahan Ngingas, --
Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo --
sebagai pengikatan atas sumber --
pelunasan kredit konstruksi oleh --
pihak berwenang di **PT. GM JAYA --**
MANDIRI. -----
6. Membuat surat pernyataan bahwa --
PT. GM JAYA MANDIRI bersedia dan --
sanggup untuk menanggung biaya- --
biaya dari selisih atau kekurangan --
biaya (*cost overrun*) selama --
pelaksanaan pembangunan Perumahan --
Green Mansion Residence, --
Desa/Kelurahan Ngingas, Kecamatan --
Waru, Kabupaten Sidoarjo ternyata --
melebihi dari RAB yang --
disetujui/dibiayai Bank. -----
7. Wajib memaksimalkan penjualan unit --
sebesar 100% dari seluruh unit yang --
akan dibiayai **PT. BANK TABUNGAN --**

NEGARA (Persero) Tbk melalui --
fasilitas pembiayaan KPR **PT. BANK** --

TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk --
(kecuali penjualan tunai/*cash*). ----

8. Menyampaikan persetujuan tertulis --
penerimaan pembiayaan dengan segala --
ketentuan yang tertuang dalam SP2K, --
disertai dengan persetujuan dari --
seluruh pengurus yang memberikan --
persetujuan untuk memberikan --
personal guarantee sebagai jaminan --
atas pinjaman/hutang. -----

c. Persyaratan Setelah Akad :-----

1. Menyampaikan data penjualan secara --
periodik minimal yang telah --
membayar uang muka (DP) dengan --
bukti pembayaran yang sah setiap --
bulannya dan telah ditandatangani --
oleh pihak yg berwenang di **PT. GM** --
JAYA MANDIRI.-----

2. Menyerahkan Agunan Pokok berupa : --
39 Sertipikat Hak Guna Bangunan --
terletak di Desa/Kelurahan Ngingas --
dengan Total Luas : 3.848 m2 atas --
nama **PT. GM JAYA MANDIRI**. -----

3. Melakukan tindaklanjut atas APHT --
menjadi SHT (Sertifikat Hak --

Tanggung) atas 39 Sertipikat Hak -
Guna Bangunan Splitzing dengan --
Total Luas : 3.848 m2 di Desa -
Ngingas, Kecamatan Waru, Kabupaten -
Sidoarjo atas nama **PT. GM JAYA -**
MANDIRI. -----

4. Melakukan pembayaran pokok dan --
bunga dilakukan sesuai jadwal pada -
cashflow atau berdasarkan hasil --
penjualan yang telah disepakati --
mana yang lebih besar. -----

5. Menjaga rasio-rasio keuangan --
selalu berada di dalam batas wajar -
yang ditentukan oleh **PT. BANK --**
TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk. -----

6. Menjaga DER selalu berada di bawah -
batas maksimal ketentuan **PT. BANK --**
TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk, --
yakni 500%. -----

7. Menyerahkan Laporan Keuangan --
Semesteran paling lambat 30 (tiga --
puluh) hari setelah tanggal -
pelaporan. -----

8. Menyerahkan Laporan Keuangan --
Tahunan audited selambat-lambatnya -
120 (seratus dua puluh) hari --
setelah tanggal pelaporan. -----

9. Menyerahkan Hasil Penilaian Agunan -
yang dilakukan oleh Appraisal --
Independent setiap 12 (dua belas) --
bulanan atau paling lambat 18 --
(delapan belas) bulan terhitung --
sejak tanggal penilaian terakhir. --
10. Setiap penjualan unit baik secara -
tunai maupun KPR bank lain, harus --
seijin dari **PT. BANK TABUNGAN** --
NEGARA (Persero) Tbk Cabang --
Surabaya dan berdasarkan surat --
pernyataan tersebut, maka untuk --
setiap penjualan rumah melalui --
KPR bank lain wajib diterbitkan --
SI oleh **PT. GM JAYA MANDIRI** yang --
diketahui dan disetujui oleh bank --
pemberi KPR, yang memerintahkan --
bank pemberi KPR tersebut untuk --
mentransfer dana KPR ke rekening --
giro operasional pemohon di **PT.** --
BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) --
Tbk Cabang Surabaya untuk --
pembayaran pokok pembiayaan Kredit -
Konstruksi (KYG) atas nama **PT. GM** --
JAYA MANDIRI. -----
11. Setiap penjualan unit rumah --
secara tunai atau pembiayaan bank --

lain tanpa persetujuan dari **PT. --**
BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk -
dan tidak dipergunakan untuk --
membayar kewajiban pengembalian --
pokok pembiayaan, maka **PT. GM JAYA -**
MANDIRI harus membayar pokok --
pembiayaan senilai harga jual unit -
rumah tersebut kepada **PT. BANK --**
TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk dan --
apabila **PT. GM JAYA MANDIRI** tidak --
sanggup memenuhi ketentuan --
tersebut, maka tidak akan --
diterbitkan surat roya. -----

12. Pengurusan splitzing sertifikat --
harus dengan persetujuan dan --
diketahui oleh **PT. BANK TABUNGAN --**
NEGARA (Persero) Tbk Cabang --
Surabaya. -----

13. Selalu menjaga kualitas kredit --
agar selalu dalam kondisi lancar. --

----- **PASAL 5** -----

--- **PROVISI KREDIT DAN BIAYA-BIAYA LAINNYA** ----

-- Debitur wajib membayar provisi Kredit --
sebesar Rp. 128.000.000,- (Seratus dua puluh --
delapan juta rupiah) yaitu 1.00 % (satu --
persen) eenmaligh dari Plafon Kredit sejumlah -

Rp. 12.800.000.000,- (Dua belas Milyar --
delapan ratus juta rupiah).-----

----- **PASAL 6** -----

----- **PENYIMPANGAN KEWAJIBAN** -----

-- Menyimpang dari apa yang ditentukan diatas --
maka Bank berhak untuk menagih hutang dengan --
seketika dan sekaligus dan karenanya Debitur --
wajib membayar seluruh hutang atau sisa --
hutangnya tanpa somasi terlebih dahulu, --
walaupun saat pelunasan hutang sebagaimana --
ditetapkan belum berakhir apabila :-----

a. Debitur melanggar salah satu atau lebih --
ketentuan-ketentuan yang termasuk dalam --
akta ini dan/atau dalam perjanjian- --
perjanjian kredit lainnya dan/atau --
tambahan/addendum Perjanjian Kredit --
dan/atau ketentuan lainnya yang telah --
dan/atau dibuat oleh Debitur dan Bank.-----

b. Debitur dinyatakan pailit atau tidak mampu --
membayar hutang-hutangnya atau telah --
mengajukan permohonan untuk penundaan --
pembayaran (surseance van betaling).-----

c. Atas sebagian atau seluruhnya kekayaan --
Debitur dikenakan sitaan eksekusi --
(executoir beslag), baik oleh pihak --
pengadilan ataupun pihak lain.-----

- d. Debitur tidak berhak lagi melakukan --
pengurusan, pengelolaan, ataupun --
penguasaan atas seluruh atau sebagian --
harta kekayaannya.-----
- e. Debitur Dilikwidasi atau dibubarkan atau --
atas tanah yang dijadikan jaminan dalam --
akta ini disita pihak lain baik sebagian -
maupun seluruhnya.-----
- f. Jika menurut pertimbangan Bank sendiri --
kekayaan Debitur sedemikian kurangnya --
hingga tidak memungkinkan untuk dapat --
membayar lunas hutangnya kepada Bank.-----
- g. Debitur memberikan pernyataan-pernyataan, --
surat-surat, keterangan-keterangan dan --
laporan-laporan serta dokumen-dokumen lain -
sehubungan dengan hutangnya debitur --
tersebut kepada Bank yang kemudian --
ternyata palsu atau dipalsukan atau tidak --
mengandung kebenaran dalam artumateriil.----
- Pelaksanaan pembangunan rumah harus dalam --
areal sertipikat lokasi proyek yang --
dijaminakan dan sesuai dengan siteplan yang --
telah disetujui oleh instansi yang berwenang.--
- Dalam hal perubahan siteplan dan tipe --
rumah serta spesifikasi teknis bangunan, --
harus dengan persetujuan Bank Tabungan Negara -
sebelum dilanjutkan ke instansi terkait.-----

----- PASAL 7 -----

----- JAMINAN KREDIT -----

1. Debitur diwajibkan terlebih dahulu --
menyediakan benda dan/atau hak yang cukup --
untuk diserahkan kepada Bank sebagai --
jaminan dan memeliharanya secara terus --
menerus.-----

2. Jaminan Kredit itu berupa : -----

1. Jaminan Pokok :-----

- Hak Guna Bangunan nomor **2984/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --
Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00620/Ngingas/2015, seluas **90 m²**. --
(Sembilan puluh meter persegi), --
dengan Nomor Identifikasi Bidang --
Tanah (NIB) : **12101804.03768** ; -----
- Hak Guna Bangunan nomor **2982/Ngingas** -
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --
Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00618/Ngingas/2015, seluas **90 m²**. --
(Sembilan puluh meter persegi), --
dengan Nomor Identifikasi Bidang --
Tanah (NIB) : **12101804.03766** ; -----
- Hak Guna Bangunan nomor **2832/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --

- diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --
Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00468/Ngingas/2015, seluas **101** m². --
(Seratus satu meter persegi), dengan --
Nomor Identifikasi Bidang Tanah --
(NIB) : **12101804.03616** ; -----
- Hak Guna Bangunan nomor **2831/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --
Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00467/Ngingas/2015, seluas **101** m². --
(Seratus satu meter persegi), dengan --
Nomor Identifikasi Bidang Tanah --
(NIB) : **12101804.03615** ; -----
- Hak Guna Bangunan nomor **2942/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --
Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00578/Ngingas/2015, seluas **97** m². --
(Sembilan puluh tujuh meter persegi),
dengan Nomor Identifikasi Bidang --
Tanah (NIB) : **12101804.03726** ; -----
- Hak Guna Bangunan nomor **2935/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --
Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00571/Ngingas/2015, seluas **97** m². --

(Sembilan puluh tujuh meter persegi),
dengan Nomor Identifikasi Bidang --
Tanah (NIB) : **12101804.03719** ; -----
- Hak Guna Bangunan nomor **2934/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --
Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00570/Ngingas/2015, seluas **97** m². --
(Sembilan puluh tujuh meter persegi), -
dengan Nomor Identifikasi Bidang --
Tanah (NIB) : **12101804.03718** ; -----
- Hak Guna Bangunan nomor **2941/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --
Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00577/Ngingas/2015, seluas **97** m². --
(Sembilan puluh tujuh meter persegi), -
dengan Nomor Identifikasi Bidang --
Tanah (NIB) : **12101804.03725** ; -----
- Hak Guna Bangunan nomor **2933/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --
Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00569/Ngingas/2015, seluas **97** m². --
(Sembilan puluh tujuh meter persegi), -
dengan Nomor Identifikasi Bidang --
Tanah (NIB) : **12101804.03717** ; -----

- Hak Guna Bangunan nomor **2952/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --
Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00588/Ngingas/2015, seluas **97** m². --
(Sembilan puluh tujuh meter persegi), --
dengan Nomor Identifikasi Bidang --
Tanah (NIB) : **12101804.03736** ; -----
- Hak Guna Bangunan nomor **2951/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --
Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00587/Ngingas/2015, seluas **97** m². --
(Sembilan puluh tujuh meter persegi), --
dengan Nomor Identifikasi Bidang --
Tanah (NIB) : **12101804.03735** ; -----
- Hak Guna Bangunan nomor **2745/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --
Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00381/Ngingas/2015, seluas **91** m². --
(Sembilan puluh satu meter persegi), --
dengan Nomor Identifikasi Bidang --
Tanah (NIB) : **12101804.03529** ; -----
- Hak Guna Bangunan nomor **2740/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --

- Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00376/Ngingas/2015, seluas **91** m². --
(Sembilan puluh satu meter persegi), --
dengan Nomor Identifikasi Bidang --
Tanah (NIB) : **12101804.03524** ; -----
- Hak Guna Bangunan nomor **2675/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --
Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00311/Ngingas/2015, seluas **91** m². --
(Sembilan puluh satu meter persegi), --
dengan Nomor Identifikasi Bidang --
Tanah (NIB) : **12101804.03459** ; -----
- Hak Guna Bangunan nomor **2991/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --
Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00627/Ngingas/2015, seluas **90** m². --
(Sembilan puluh meter persegi), --
dengan Nomor Identifikasi Bidang --
Tanah (NIB) : **12101804.03775** ; -----
- Hak Guna Bangunan nomor **2992/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --
Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00628/Ngingas/2015, seluas **90** m². --
(Sembilan puluh meter persegi), --

dengan Nomor Identifikasi Bidang --
Tanah (NIB) : **12101804.03776** ; -----
- Hak Guna Bangunan nomor **2830/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --
Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00466/Ngingas/2015, seluas **101** m². --
(Seratus satu puluh meter persegi), --
dengan Nomor Identifikasi Bidang --
Tanah (NIB) : **12101804.03614** ; -----
- Hak Guna Bangunan nomor **2827/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --
Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00463/Ngingas/2015, seluas **101** m². --
(Seratus satu meter persegi), dengan --
Nomor Identifikasi Bidang Tanah --
(NIB) : **12101804.03611** ; -----
- Hak Guna Bangunan nomor **2823/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --
Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00459/Ngingas/2015, seluas **101** m². --
(Seratus satu meter persegi), dengan --
Nomor Identifikasi Bidang Tanah --
(NIB) : **12101804.03607** ; -----

- Hak Guna Bangunan nomor **2824/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --
Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00460/Ngingas/2015, seluas **101** m². --
(Seratus satumeter persegi), dengan --
Nomor Identifikasi Bidang Tanah --
(NIB) : **12101804.03608** ; -----
- Hak Guna Bangunan nomor **2993/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --
Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00629/Ngingas/2015, seluas **90** m². --
(Sembilan puluh meter persegi), --
dengan Nomor Identifikasi Bidang --
Tanah (NIB) : **12101804.03768** ; -----
- Hak Guna Bangunan nomor **2994/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --
Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00630/Ngingas/2015, seluas **90** m². --
(Sembilan puluh meter persegi), --
dengan Nomor Identifikasi Bidang --
Tanah (NIB) : **12101804.03776** ; -----
- Hak Guna Bangunan nomor **2995/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --

- Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00631/Ngingas/2015, seluas **90** m². --
(Sembilan puluh meter persegi), --
dengan Nomor Identifikasi Bidang --
Tanah (NIB) : **12101804.03779** ; -----
- Hak Guna Bangunan nomor **2996/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --
Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00632/Ngingas/2015, seluas **90** m². --
(Sembilan puluh meter persegi), --
dengan Nomor Identifikasi Bidang --
Tanah (NIB) : **12101804.03780** ; -----
- Hak Guna Bangunan nomor **2997/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --
Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00633/Ngingas/2015, seluas **90** m². --
(Sembilan puluh meter persegi), --
dengan Nomor Identifikasi Bidang --
Tanah (NIB) : **12101804.03781** ; -----
- Hak Guna Bangunan nomor **2971/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --
Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00607/Ngingas/2015, seluas **90** m². --
(Sembilan puluh meter persegi), --

dengan Nomor Identifikasi Bidang --
Tanah (NIB) : **12101804.03755** ; -----
- Hak Guna Bangunan nomor **2983/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --
Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00619/Ngingas/2015, seluas **90** m². --
(Sembilan puluh meter persegi), --
dengan Nomor Identifikasi Bidang --
Tanah (NIB) : **12101804.03767** ; -----
- Hak Guna Bangunan nomor **2972/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --
Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00608/Ngingas/2015, seluas **90** m². --
(Sembilan puluh meter persegi), --
dengan Nomor Identifikasi Bidang --
Tanah (NIB) : **12101804.03756** ; -----
- Hak Guna Bangunan nomor **2973/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --
Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00609/Ngingas/2015, seluas **90** m². --
(Sembilan puluh meter persegi), --
dengan Nomor Identifikasi Bidang --
Tanah (NIB) : **12101804.03757** ; -----

- Hak Guna Bangunan nomor **2976/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --
Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00612/Ngingas/2015, seluas **90** m². --
(Sembilan puluh meter persegi), --
dengan Nomor Identifikasi Bidang --
Tanah (NIB) : **12101804.03760** ; -----
- Hak Guna Bangunan nomor **2977/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --
Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00618/Ngingas/2015, seluas **90** m². --
(Sembilan puluh meter persegi), --
dengan Nomor Identifikasi Bidang --
Tanah (NIB) : **12101804.03761** ; -----
- Hak Guna Bangunan nomor **2981/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --
Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00617/Ngingas/2015, seluas **90** m². --
(Sembilan puluh meter persegi), --
dengan Nomor Identifikasi Bidang --
Tanah (NIB) : **12101804.03765** ; -----
- Hak Guna Bangunan nomor **2980/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --

- Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00616/Ngingas/2015, seluas **90** m². --
(Sembilan puluh meter persegi), --
dengan Nomor Identifikasi Bidang --
Tanah (NIB) : **12101804.03764** ; -----
- Hak Guna Bangunan nomor **2974/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --
Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00610/Ngingas/2015, seluas **90** m². --
(Sembilan puluh meter persegi), --
dengan Nomor Identifikasi Bidang --
Tanah (NIB) : **12101804.03758** ; -----
- Hak Guna Bangunan nomor **2975/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --
Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00611/Ngingas/2015, seluas **90** m². --
(Sembilan puluh meter persegi), --
dengan Nomor Identifikasi Bidang --
Tanah (NIB) : **12101804.03759** ; -----
- Hak Guna Bangunan nomor **2978/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --
Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00614/Ngingas/2015, seluas **90** m². --
(Sembilan puluh meter persegi), --

dengan Nomor Identifikasi Bidang --
Tanah (NIB) : **12101804.03762** ; -----
- Hak Guna Bangunan nomor **2979/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --
Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00615/Ngingas/2015, seluas **90** m². --
(Sembilan puluh meter persegi), --
dengan Nomor Identifikasi Bidang --
Tanah (NIB) : **12101804.03763** ; -----
- Hak Guna Bangunan nomor **2822/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --
Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00458/Ngingas/2015, seluas **145** m². --
(Seratus empat puluh lima meter --
persegi), dengan Nomor Identifikasi --
Bidang Tanah (NIB) : **12101804.03606** ; -
- Hak Guna Bangunan nomor **2825/Ngingas** --
atas sebidang tanah sebagaimana --
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar --
Situasi tanggal **13-03-2015** nomor --
00461/Ngingas/2015, seluas **101** m². --
(Seratus satu meter persegi), dengan --
Nomor Identifikasi Bidang Tanah --
(NIB) : **12101804.2825** ; -----

Sertipikat tersebut diatas tertulis atas -
nama **PT. GM JAYA MANDIRI** terletak di :

Desa : Ngingas ; -----

Kecamatan : Waru ; -----

Kabupaten : Sidoarjo ; -----

Provinsi : Jawa Timur ; -----

Sertipikat tersebut diatas beserta --
dengan semua dan segala sesuatu yang --
tumbuh, tertanam dan berdiri diatasnya --
tanpa kecuali.-----

2.Jaminan Lain : -----

- Personal Guarantee dari :

Komisaris : **KWIELIAWATI** ; -----

Komisaris Utama : **SOETARTO** ; -----

Direktur : **SANDRA DEWI**
HENDRAWIDJAJA ; -----

- SI melalui Kantor Cabang Surabaya :

Standing Instruction yang menyatakan --
bahwa seluruh transaksi keuangan --
PT. GM JAYA MANDIRI yang menyangkut --
proyek Perumahan "Green mansion --
Residence" diwajibkan melalui rekening -
di **PT. BANK TABUNGAN NEGARA** (Persero) --
Tbk, Cabang Surabaya. -----

- Cessie atas piutang yang berkaitan --
dengan penjualan unit-unit rumah yang --

dibiayai oleh **PT. BANK TABUNGAN NEGARA** -
(Persero) Tbk. -----

----- **PASAL 8** -----

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

1. Penarikan Kredit Non Revolving dapat --
dicairkan sekaligus dengan didahului --
adanya pengajuan tertulis dari **PT. GM JAYA -**
MANDIRI, dengan syarat kondisi lahan sudah -
matang.-----
2. Penarikan Kredit harus tetap memperhatikan -
persyaratan ratio agunan terhadap --
outstanding kredit.-----
3. Bank berhak untuk tidak mencairkan/menunda -
penarikan kredit atas prestasi proyek yang -
telah didukung calon konsumen pasti dengan -
alasan keamanan dan atau ketentuan Bank.----
4. Kelonggaran tarik kredit dapat dibatalkan --
sewaktu-waktu oleh Bank atau dibatalkan --
secara otomatis oleh Bank apabila kondisi --
Debitur (kolektibilitasnya) menurun --
menjadi kurang lancer, diragukan atau --
macet.-----

----- **PASAL 9** -----

---- **PEMBATASAN TERHADAP TINDAKAN DEBITUR** ----

- Hal-hal yang tidak boleh dilakukan Debitur --
tanpa persetujuan **PT. BANK TABUNGAN NEGARA** --
(Persero) adalah sebagai berikut : -----

- a. Memperoleh fasilitas kredit dari pihak --
lain sehubungan dengan proyek ini kecuali --
dari pinjaman pemegang saham dan --
transaksi yang lazim.-----
- b. Mengikat diri sebagai penjamin dan atau --
menjamin harta.-----
- c. Merubah Anggaran Dasar dan Pengurus --
Perusahaan.-----
- d. Melakukan Merger atau Akuisisi.-----
- e. Melunasi hutang kepada pemegang saham.-----
- f. Membubarkan perusahaan dan meminta --
dinyatakan pailit.-----
- g. Menyewakan perusahaan pada pihak ketiga.----
- h. Memindahtangankan dalam bentuk apapun atau --
dengan nama apapun dan dengan maksud --
apapun juga Kepada Pihak Ketiga.-----

----- **PASAL 10** -----

----- **HAK BANK DALAM PENGAMANAN** -----

----- **DAN PENYELESAIAN KREDIT** -----

- Pengembalian Pokok Kredit Konstruksi Bank --
Tabungan Negara :-----

Pengembalian pokok kredit dapat dilakukan --
setiap saat, dengan syarat seluruh kewajiban --
kredit harus telah dilunasi pada saat jatuh --
tempo, dan setiap pencairan tetap --
memperhatikan sumber pengembalian kredit dan --
coverage agunan.-----

----- PASAL 11 -----

----- KETENTUAN TAMBAHAN -----

- **PT. GM JAYA MANDIRI** memberikan kuasa dengan hak substitusi yang tidak dapat di cabut kembali dan memberikan hak kepada **PT. Bank Tabungan Negara (Persero)** untuk mengambil alih serta merubah manajemen perusahaan sejak kredit dinyatakan tidak lancar, yang mencakup antara lain : -----
- a. Melaksanakan kegiatan proyek.-----
 - b. Melaksanakan kegiatan yang berkaitan dengan pemasaran untuk penjualan baik melalui fasilitas KPR-BTN atau tunai.-----
 - c. Melakukan penjualan atas rumah-rumah atau kavling yang menjadi agunan di PT. Bank Tabungan Negara dan menandatangani dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penjualan atau peralihan hak tersebut.-----
 - d. Menerima segala pembayaran yang berkaitan dengan penjualan rumah/kavling termasuk penerimaan uang muka dan sebagainya.-----
 - e. Akibat pengambilalihan manajemen, PT. Bank Tabungan Negara dibebaskan dari perkara yang berkaitan dengan hutang dan kewajiban Pihak **PT. BUMI JATIKALANG SEJAHTERA** kepada pihak ketiga.-----

-- Bank Tabungan Negara berhak tidak --
mencairkan penyediaan dana kepada peminjam, --
apabila berakibat terjadinya pelanggaran BMPK --
dan peminjam menyetujuinya.-----
-- Klausul Tambahan yang tidak dicantumkan --
dalam Perjanjian Kredit namun rnenjadi --
Komitmen dalam Pelaksanaan Good Corporate --
Governance (GCG) : -----
a. Penerima kredit tidak diperkenankan --
memberikan imbalan dalam bentuk apapun --
kepada jajaran pejabat/pegawai Bank --
berkaitan dengan fasilitas kredit yang --
diterima. -----
b. Pejabat/karyawan Bank tidak diperbolehkan --
meminta/menerima dalam bentuk apapun --
kepada calon debitur/debitur berkaitan --
dengan fasilitas kredit yang diberikan. ---
-- Selama jangka waktu kredit akan diadakan --
pemantauan/pemeriksaan keadaan di lapangan --
oleh Bank Tabungan Negara atau pihak lain --
yang ditunjuk oleh Bank Tabungan Negara.-----
- Pada akhirnya para penghadap masing-masing --
dalam kedudukannya tersebut diatas --
menerangkan, bahwa mengenai akta ini dengan --
segala akibatnya serta pelaksanaannya para --
pihak memilih tempat hukum yang umum dan --

tetap di kantor panitera pengadilan negeri --
di Sidoarjo.-----

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

-- Dibuat dan diresmikan di Sidoarjo, pada --
pukul, hari dan tanggal seperti tertulis pada --
awal sekali akta ini dengan dihadiri saksi- --
saksi : -----



keduanya dikenal oleh saya, Notaris. -----

-- Segera setelah akta ini saya, Notaris --

bacakan kepada para penghadap dan para saksi, -

lalu akta ini ditanda-tangani oleh mereka --

masing-masing berturut-turut dan saya, --

Notaris. -----

-- Dilangsungkan dengan tanpa tambahan, tanpa--

coretan, dan dua coretan dengan gantian. ----

----- **DIKELUARKAN SEBAGAI TURUNAN** -----

PIHAK PERTAMA

SANDRA DEWI HENDRAWIDJAJA SOETARTO KWIELIAWATI
Qq. PT. GM JAYA MANDIRI

PIHAK KEDUA

RADEN ACHMAD NOORRACHMAN
Qq. **PT. BANK TABUNGAN NEGARA**
(Persero) Tbk, Cabang Surabaya

Saksi-saksi :

ANDRIYANI EKA SUSANTI, -----

IKA NURHIDAYAH, -----

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
Kantor Cabang Surabaya
Jl. Pemuda No. 50 Surabaya 60271
Telp. 031. 5353513 (HUNTING)
Fax. 031. 5345073

www. btn.co.id

ADDENDUM ATAS PERJANJIAN KREDIT
No. 06 Tanggal 11 Agustus 2017

Tentang
PERPANJANGAN JANGKA WAKTU KREDIT

Addendum atas Perjanjian Kredit No. 06 Tanggal 11 Agustus 2017 tentang Perpanjangan Jangka Waktu Kredit (selanjutnya disebut "Addendum") dibuat di Surabaya, pada hari ini Jumat, 11 Agustus 2017 oleh dan antara :

1. **PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero), Tbk**, berkedudukan serta berkantor pusat di Jalan Gajah Mada No. 1 Jakarta 10130 dalam hal ini diwakili oleh **WALUYO**, selaku Kepala Cabang Bank BTN Kantor Cabang Surabaya berdasarkan Surat Keputusan Direksi Nomor 260/DIR/2017 Tanggal 05 Juni 2017, dan oleh karena itu untuk dan atas nama PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk., selanjutnya akan disebut sebagai pihak "BANK".
2. **PT. GM JAYA MANDIRI**, berkedudukan dan beralamat di Jalan Taman Asri No. 02, Pondok Chandra, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur, dalam hal ini diwakili oleh **SANDRA DEWI HENDRAWIDJAJA** selaku Direktur PT. GM Jaya Mandiri berdasarkan Akta Pendirian Perusahaan Nomor 24 Tanggal 23 September 2010 yang ditandatangani dihadapan Notaris Stefanus Aris Riyanto, SH., bertindak untuk dan atas nama sendiri, selanjutnya akan disebut sebagai "DEBITUR".

Para pihak menerangkan terlebih dahulu :

- a. Bahwa Para Pihak telah menandatangani Perjanjian Kredit (PK) Tanggal 12 Februari 2016 Nomor 02, yang berdasarkan PK tersebut DEBITUR telah memperoleh fasilitas kredit dari BANK sebesar Rp. 12.800.000.000,- (Dua Belas Milyar Delapan Ratus Juta Rupiah).
- b. Bahwa Jangka Waktu Kredit sebagaimana tertuang dalam PK berakhir pada tanggal 12 Agustus 2017 dan DEBITUR melalui Surat No. 126/GMJM/08/17 tertanggal 30 Juli 2017, mengajukan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit kepada BANK.
- c. Bahwa atas permohonan DEBITUR, BANK setuju memperpanjang Jangka Waktu Kredit selama 18 (delapan belas) bulan dan karenanya berakhir tertanggal 12 Februari 2019..

Sehubungan dengan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Para Pihak sepakat untuk membuat Addendum dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1
KETENTUAN YANG DIRUBAH

1. Mengubah ketentuan Pasal 1 (4) tentang Jumlah, Penggunaan dan Batas Waktu Kredit, sehingga Jangka Waktu Kredit akan berakhir pada tanggal 12 Februari 2019.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
Kantor Cabang Surabaya
Jl. Pemuda No. 50 Surabaya 60271
Telp. 031. 5353513 (HUNTING)
Fax. 031. 5345073

Pasal II KETENTUAN TAMBAHAN

www. btn.co.id

1. Addendum ini merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan PK Nomor 02 tanggal 12 Februari 2016.
2. Semua syarat dan ketentuan yang telah diatur dalam PK maupun perjanjian pemberian Jaminan dan Perjanjian lainnya yang berkaitan dengan pemberian kredit masih tetap berlaku.

Demikian Addendum Perjanjian Kredit ini dibuat dan ditandatangani pada hari dan tanggal tersebut pada awal perjanjian dalam rangkap dua, yang bermaterai cukup serta mempunyai kekuatan hukum yang sama untuk masing-masing Pihak.

**PIHAK DEBITUR
PT. GM JAYA MANDIRI**



GM
PT. GM JAYA MANDIRI
JL. TAMAN ASRI No. 2
BONDOK CHANDRA SIDOARJO
SANDRA DEWI H
DIREKTUR

**PIHAK BANK
PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk
KANTOR CABANG SURABAYA A1**


WALIYO
BRANCH MANAGER