



**KEKUATAN HUKUM GROSSE AKTA HAK TANGGUNGAN  
DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK  
JIKA TERJADI KREDIT MACET**

**SKRIPSI**

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi Syarat Untuk  
Menyelesaikan Program studi Ilmu Hukum  
dan mencapai gelar Sarjana Hukum



Terima : Hadiah  
Pembelian : Tgl. 04 MAR 2003  
No. 1  
Oleh : hy

Klass  
34608  
RMA  
e  
@-1

**Syaiful Bahri**  
NIM: 970710101116

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL R.I  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2003**

**KEKUATAN HUKUM GROSSE AKTA HAK TANGGUNGAN  
DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK  
JIKA TERJADI KREDIT MACET**



**KEKUATAN HUKUM GROSSE AKTA HAK TANGGUNGAN  
DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK  
JIKA TERJADI KREDIT MACET**

**SKRIPSI**

**Oleh :**

**SYAIFUL BAHRI**  
**NIM : 970710101116**

**Pembimbing :**

**KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.**  
**NIP. 130 808 985**

**Pembantu Pembimbing :**

**Hj. LILIEK ISTIQOMAH, S.H.**  
**NIP. 131 276 661**

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2003**

MOTTO

***“Hitunglah Kekayaan atau Anugerah yang Anda Miliki  
dan Jangan Sekali-kali Memperhatikan  
Apa yang Belum Anda Miliki ”.\*)***



***\*) Dale Carnigie. 2001. Petunjuk Hidup Tenram dan Bahagia. Jakarta:  
Gramedia Pustaka Utama***

## PERSEMBAHAN

*Skripsi ini kupersembahkan kepada :*

*1. Ibunda tercinta, Djuhariyah*

*Yang tiada hentinya mencurahkan segenap kasih sayang,  
do'a dan nasehat serta pengorbananmu  
selalu mengiringi perjalananku.*

*2. Ayahanda tercinta, Putro*

*Nasehat, semangat dan pengorbananmu menjadi cermin  
dalam hidupku, do'amumu mengiringi langkahku.*

*3. Almamater tercinta tempat menempuh studi.*

*4. Guru dan Dosen yang telah memberikan bekal ilmu.*

*5. Kakak-kakakku tercinta*

*Iwan Rudiyanto, S.H. dan Hosyati, S.H.*

*Feri Zulkarnaen, S.pd. dan Dina Kristiana, S.pd.*

*Terima kasih atas segala nasehat, motivasi dan kasih sayang  
yang telah diberikan selama ini.*

**PERSETUJUAN**

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Jum'at

tanggal : 21

Bulan : Februari

Tahun : 2003

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

**Panitia Penguji**

Ketua



SUGIJONO, S.H.  
NIP. 131 403 358

Sekretaris



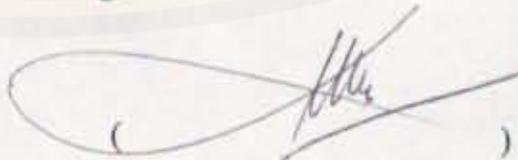
MARDI HANDONO, S.H., M.H.  
NIP. 131 838 299

**Anggota Penguji**

1. KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.  
NIP. 130 808 985



2. Hj. LILIEK ISTIQOMAH, S.H.  
NIP. 131 276 661



PENGESAHAN

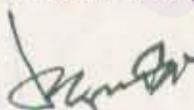
Skripsi dengan judul :

KEKUATAN HUKUM GROSSE AKTA HAK TANGGUNGAN  
DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK JIKA TERJADI KREDIT  
MACET

Oleh :

SYAIFUL BAHRI  
NIM: 970710101116

Pembimbing



KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.  
NIP.130 808 985

Pembantu Pembimbing



Hj. LILIEK ISTIQOMAH, S.H.  
NIP.131 276 661

Mengesahkan :

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM

Dekan,



KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.  
NIP. 130 808 985

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas berkah dan rahmatNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul : "KEKUATAN HUKUM GROSSE AKTA HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK JIKA TERJADI KREDIT MACET".

Maksud dari penulisan skripsi ini adalah dalam rangka memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum universitas Jember. Dalam penulisan skripsi ini penulis banyak menerima bantuan berupa bimbingan dan saran serta masukan-masukan yang sangat membantu demi kelancaran penulisan skripsi ini.

Dalam kesempatan ini, dengan penuh hormat penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan demi keberhasilan penulisan skripsi ini;
2. Ibu Hj. Liliek Istiqomah, S.H., selaku dosen pembantu pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan demi keberhasilan penulisan skripsi ini;
3. Bapak Sugijono, S.H., selaku ketua penguji;
4. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., selaku sekretaris penguji;
5. Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember serta Pembantu Dekan I, Pembantu Dekan II dan Pembantu Dekan III dilingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember,
6. Emi Zulaika, S.H., selaku Dosen Wali;

7. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan ilmunya dengan tulus dan ikhlas;
8. Seluruh staf dan karyawan dilingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Bapak Putro dan Ibu Djuhariyah, selaku orang tua penulis yang selalu memberikan bimbingan, do'a dan kasih sayang selama ini;
10. Kakak-kakakku, Iwan Rudiyanto, S.H. dan Hosyati, S.H., serta Feri Zulkarnaen, S.pd. dan Dina Kristiana, S.pd., terima kasih atas segala nasehat, motivasi dan kasih sayang yang telah diberikan selama ini;
11. Keponakanku tercinta, Fiqie, Dita dan Reca aku cinta kalian;
12. Sahabat-sahabatku, Joko, Memet, Dini, Tina, Ivan, Samsul, Puguh, Mahmud, Eko, Ca' Garbo, Hendra, Kacer, Trie, Harrys, Erie, Huda, Mifta, Nanang, Gugun, Luluk, Uly, Mahfud, Didik, Dimas, Le' Dhar, serta teman-teman Gank Poker yang selalu memberikan motivasi dan membuat segalanya cerah ceria;
13. Rekan-rekan seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Jember dan semua pihak yang tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu.

Penulis berharap mudah-mudahan Tuhan Yang Maha Esa melimpahkan anugerahNya kepada semua pihak yang telah membantu keberhasilan penulisan skripsi ini.

Jember, Februari 2003

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN .....	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
RINGKASAN.....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Ruang Lingkup.....	3
1.3 Rumusan Masalah.....	3
1.4 Tujuan Penulisan	
1.4.1 Tujuan Umum.....	4
1.4.2 Tujuan Khusus.....	4
1.5 Metode Penulisan	
1.5.1 Pendekatan Masalah.....	5
1.5.2 Sumber Data .....	5
1.5.3 Metode Pengumpulan Data.....	5
1.5.4 Analisa Data .....	6

<b>BAB II PERJANJIAN KREDIT BANK</b>	
2.1 Dasar Hukum .....	8
2.2 Pengertian Perjanjian .....	11
2.3 Pengertian Kredit .....	14
2.4 Pengertian Perjanjian Kredit.....	15
2.4.1 Jenis-jenis Perjanjian kredit .....	17
2.4.2 Isi Perjanjian Kredit .....	18
2.4.3 Berakhirnya Perjanjian Kredit .....	20
2.5 Pengertian Jaminan .....	22
2.6 Kekuatan Hukum Hak Tanggungan .....	24
<b>BAB III GROSSE AKTA HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK</b>	
3.1 Pelaksanaan Perjanjian Kredit Bank.....	29
3.2 Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Bank.....	36
3.3 Kekuatan Hukum Grosse Akta Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Bank Jika Terjadi Kredit Macet .....	40
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
4.1 Kesimpulan.....	46
4.2 Saran.....	47

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

**DAFTAR LAMPIRAN**

- I. PERJANJIAN KREDIT BANK
- II. AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
- III. SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN
- IV. SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN



## RINGKASAN

Dalam rangka meningkatkan pembangunan ekonomi, peran bank sangatlah penting sehubungan dengan fungsi bank itu sendiri yaitu sebagai penghimpun dana sekaligus menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Kebutuhan masyarakat terhadap bank diwujudkan dengan adanya perjanjian kredit. Perjanjian kredit selalu diikuti dengan perjanjian jaminan. Pelaksanaan perjanjian kredit yang menyangkut jaminan kredit setelah berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sepanjang mengenai hak atas tanah dipergunakan lembaga Hak Tanggungan.

Permasalahan dirumuskan yaitu bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit bank dan bagaimana pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit bank serta bagaimanakah kekuatan hukum grosse akta Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit bank jika terjadi kredit macet.

Tujuan penulisan untuk mengkaji dan menganalisa pelaksanaan perjanjian kredit bank dan untuk mengkaji dan menganalisa pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit bank serta untuk mengetahui kekuatan hukum grosse akta Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit bank jika terjadi kredit macet.

Metode penulisan adalah pendekatan masalah secara yuridis normatif. Sumber data yang digunakan adalah data sekunder. Pengumpulan data dilakukan dengan cara studi literatur. Sedangkan analisa data yang digunakan adalah metode analisa deskriptif kualitatif.

Dalam pelaksanaan perjanjian kredit bank, sebelum memberikan kredit, bank melakukan analisis-analisis terhadap calon nasabah. Analisa yang dilakukan mengenai kepribadian, moral dan kejujuran serta kemampuan calon

nasabah dalam mengembangkan dan mengendalikan usahanya, selanjutnya analisis terhadap modal usaha yang dimiliki dan jaminan yang diberikan oleh calon nasabah serta kondisi ekonomi, yaitu kondisi ekonomi pada sektor usaha calon nasabah dan kondisi ekonomi secara umum..

Pembebanan Hak Tanggungan didahului dengan janji pemberian Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit sebagai pelunasan hutang tertentu. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), setelah itu dilakukan pendaftaran oleh kantor Pertanahan dan diterbitkan sertifikat Hak Tanggungan untuk kreditur.

Sertifikat Hak Tanggungan berlaku sebagai grosse akta Hak Tanggungan karena memuat *irah-irah* dengan kata-kata “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Apabila terjadi kredit macet dalam perjanjian kredit bank, maka pihak bank sebagai kreditur dan pemegang Hak Tanggungan bisa melaksanakan eksekusi berdasarkan grosse akta.

Hendaknya dalam pelaksanaan perjanjian kredit bank, pihak bank benar-benar melakukan analisa yang mendalam terhadap jaminan yang diberikan oleh calon nasabah. Dalam pembebanan Hak Tanggungan hendaknya Akta Pemberian Hak Tanggungan disatukan dengan sertifikat Hak Tanggungan serta perlu adanya undang-undang tentang kredit.



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Dalam rangka meningkatkan pembangunan ekonomi yang merupakan bagian dalam pembangunan nasional, peran bank sebagai lembaga keuangan sangatlah penting sehubungan dengan fungsi bank itu sendiri yaitu sebagai penghimpun dana sekaligus menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit.

Kebutuhan masyarakat terhadap bank itu diwujudkan dengan adanya perjanjian pinjam meminjam atau lebih dikenal dengan perjanjian kredit. Pemberian kredit dari pihak bank tersebut tidak saja bersifat produktif tetapi juga bersifat konsumtif, yaitu pinjaman yang diberikan tidak untuk memperluas atau mengembangkan usaha tetapi pinjaman yang dipergunakan untuk memenuhi suatu kebutuhan tertentu.

Didalam praktek kredit yang disalurkan kepada masyarakat dituangkan dalam suatu perjanjian pinjam meminjam atau lebih dikenal dengan perjanjian kredit, yang dibuat dalam suatu akta. Hal ini adalah sangat beralasan mengingat setiap pemberian kredit melahirkan suatu hubungan hukum dengan konsekuensi yuridis yang dapat merugikan pihak kreditur. Dengan adanya akta tersebut berfungsi sebagai bukti adanya kesepakatan diantara kreditur dan debitur.

Dalam ketentuan hukum perbankan telah disyaratkan bahwa untuk memberikan kredit, disamping memperhatikan aspek ekonomi dan bisnis perbankan, bank juga harus memperhatikan aspek pengamanan dari segi hukum. Bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat

diantaranya adalah bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa suatu perjanjian tertulis (Munir Fuady, 1996:7-8).

Perjanjian kredit adalah perjanjian pendahuluan yang selalu diikuti dengan perjanjian tambahan yaitu perjanjian jaminan. Keberadaan perjanjian jaminan adalah sangat dibutuhkan mengingat resiko yang dikandung dalam perjanjian kredit, sehingga dalam penyaluran kredit bank harus mempunyai jaminan bagi kembalinya kredit tersebut.

Pelaksanaan perjanjian kredit yang menyangkut jaminan kredit dalam praktek biasanya menggunakan lembaga jaminan diantaranya hipotik, *credit verband*, *fiducia* dan gadai. Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan maka lembaga hipotik dan *credit verband* diganti dengan lembaga Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan adalah jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku (Hasanuddin Rahman, 1998:195).

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta Hak Tanggungan (Pasal 10 ayat (2) UUHT), namun pada tahap tersebut Hak Tanggungan belum terbentuk. Hak Tanggungan baru terbentuk setelah diterbitkannya sertifikat Hak Tanggungan oleh kantor pertanahan. Sertifikat Hak Tanggungan memuat *irah-irah* dengan kata-kata : "Demi Keadilan

Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan suatu putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku juga sebagai grosse akta Hak Tanggungan.

Berdasarkan dari uraian di atas, maka penulis mencoba untuk membahas kekuatan hukum grosse akta Hak Tanggungan ke dalam skripsi penulis dengan judul :”**Kekuatan Hukum Grosse Akta Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Bank Jika Terjadi Kredit Macet**”.

## 1.2 Ruang Lingkup

Mengingat masalah perjanjian kredit bank sangat luas, maka dalam penulisan skripsi ini dibatasi hanya pada persoalan tentang kekuatan hukum grosse akta hak tanggungan dalam perjanjian kredit bank jika terjadi kredit macet.

## 1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan judul dan uraian diatas, maka penulis dalam membahas skripsi ini akan dibatasi pada permasalahan yang dirumuskan sebagai berikut :

1. bagaimanakah pelaksanaan perjanjian kredit bank.
2. bagaimanakah pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit bank.
3. bagaimanakah kekuatan hukum grosse akta Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit bank jika terjadi kredit macet.

## **1.4 Tujuan Penulisan**

Tujuan penulisan adalah sasaran yang hendak dicapai dari suatu penulisan. Demikian pula penulisan skripsi ini penulis mempunyai tujuan yaitu tujuan umum dan tujuan khusus.

### **1.4.1 Tujuan Umum**

Tujuan umum dari penulisan skripsi ini adalah :

1. untuk memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan yang telah ditentukan guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. untuk menerapkan ilmu pengetahuan hukum yang diperoleh selama masa studi;
3. untuk menyumbangkan pemikiran kepada masyarakat pada umumnya dan segenap mahasiswa Fakultas Hukum pada khususnya agar dapat dijadikan bahan acuan dalam mengembangkan ilmu pengetahuan.

### **1.4.2 Tujuan Khusus**

Tujuan khusus penulisan skripsi ini adalah :

1. untuk mengkaji dan menganalisa pelaksanaan perjanjian kredit bank;
2. untuk mengkaji dan menganalisa pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit bank;
3. untuk mengkaji dan menganalisa kekuatan hukum grosse akta Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit bank jika terjadi kredit macet.

## **1.5 Metode Penulisan**

Metode penulisan adalah proses prinsip dan prosedur untuk mencari, mendekati masalah dan mencapai sasaran. Adapun metode penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

### **1.5.1 Pendekatan Masalah**

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan skripsi ini ialah pendekatan masalah secara yuridis normatif yaitu merupakan pendekatan masalah yang mempunyai maksud dan tujuan untuk mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam praktek dan relevan untuk digunakan sebagai dasar dalam pembahasan permasalahan (Soemitro, 1990:10).

Metode ini dipergunakan untuk menganalisa dan mengkaji permasalahan secara teoritis berdasarkan ketentuan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **1.5.2 Sumber Data**

Sumber data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah data sekunder. Pengertian data sekunder ialah :

1. data tertulis yang didapat dari literatur-literatur, majalah serta peraturan perundang-undangan yang ada kaitannya dengan permasalahan yang ada;
2. pendapat para sarjana atau ahli hukum dan doktrin-doktrin yang secara langsung maupun tidak langsung berkaitan erat dengan permasalahan yang ada.

Penyusun menggunakan sumber data sekunder karena berdasarkan pendekatan masalah yang digunakan yaitu yuridis normatif yang mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### 1.5.3 Metode Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan dan pengolahan data dilakukan dengan cara studi literatur. Studi literatur yaitu pengumpulan data yang dilakukan melalui studi kepustakaan maupun buku-buku umum, peraturan perundang-undangan atau tulisan yang dapat dijadikan landasan berkenaan dengan penulisan skripsi ini (soekanto, 1985:14)

Penyusun menggunakan metode pengumpulan data dengan cara studi literatur karena penulis dalam mengkaji dan menganalisa permasalahan dilakukan secara teoritis berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### 1.5.4 Analisa Data

Dalam melakukan analisa terhadap data yang diperoleh, penulis memakai analisis secara deskriptif kualitatif. Analisis tersebut bertujuan untuk memperoleh gambaran singkat terhadap suatu permasalahan yang tidak didasarkan terhadap angka-angka bilangan statistik melainkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Proses selanjutnya adalah menarik kesimpulan secara deduktif, yaitu menyimpulkan dari hal-hal yang bersifat umum menuju ke hal-hal yang bersifat khusus (Soemitro, 1990:139).

Penyusun menggunakan metode berfikir deduktif agar diperoleh hasil analisa data yang baik. Berdasarkan hasil pembahasan diharapkan dapat

diperoleh gambaran secara jelas mengenai pokok-pokok permasalahan yang ada dalam skripsi ini, yang pada akhirnya dapat dijadikan sebagai pelengkap dalam penulisan skripsi ini.





## BAB II

### PERJANJIAN KREDIT BANK

#### 2.1 Dasar Hukum

##### 1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

###### a. pasal 1313

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

###### b. pasal 1320

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. suatu hal tertentu.
4. suatu sebab yang halal.

###### c. pasal 1754

Pinjam meminjam ialah perjanjian 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.

##### 2. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

###### pasal 1 angka 11

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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

### 3. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

#### a. pasal 1 angka 1

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

#### b. pasal 4 ayat (1)

Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:

1. hak milik.
2. hak guna usaha.
3. hak guna bangunan.

#### c. pasal 4 ayat (2)

Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

#### d. pasal 10 ayat (1)

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.

#### e. pasal 10 ayat (2)

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## f. pasal 13 ayat (1)

Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor Pertanahan.

## g. pasal 14 ayat (1)

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## h. pasal 14 ayat (2)

Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat *irah-irah* dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

## i. pasal 14 ayat (3)

Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah.

## j. pasal 20 ayat (1)

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau
  - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2),
- objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.

## 4. Herzien Inlandsch Reglement (HIR)

## pasal 224

Surat grosse daripada akta hipotik dan surat hutang, yang dibuat secara notariil dan diatasnya diberikan *irah-irah* "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" mempunyai kekuatan yang sama dengan suatu keputusan pengadilan.

## 2.2 Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian menurut pasal 1313 KUHPerdara adalah :”perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Abdulkadir Muhammad menyatakan bahwa :”perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan” (1990:78).

Apabila antara dua orang atau lebih terjadi persesuaian kehendak untuk mengadakan suatu ikatan, maka terjadilah antara mereka suatu persetujuan. Terjadinya persesuaian kehendak dapat dilakukan secara lisan maupun tulisan.

Menurut Subekti mengemukakan bahwa :”perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal” (1990:1).

Secara umum, untuk terjadinya suatu perjanjian harus ada dua pihak didalamnya dan sedikit-dikitnya terdapat satu kewajiban dan satu hak. Perjanjian yang dibuat dapat berbentuk kata-kata secara lisan, dapat pula berbentuk tertulis berupa suatu akta.

Perjanjian yang sah artinya perjanjian yang memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang. Syarat sahnya suatu perjanjian telah tertuang dalam pasal 1320 KUHPerdara yaitu adanya hal-hal sebagai berikut :

1. dibuat berdasarkan kata sepakat dari para pihak ;

Adanya persetujuan kehendak berupa kesepakatan, seia sekata antara para pihak mengenai pokok-pokok perjanjian yang dibuat itu, apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.

2. dibuat oleh mereka yang cakap untuk bertidak dalam hukum;

Orang yang membuat perjanjian itu harus cakap menurut hukum, pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum.

3. mengenai suatu hal tertentu;

Merupakan pokok perjanjian, merupakan prestasi yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian dan juga merupakan obyek perjanjian. Prestasi tersebut harus sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Pokok dari perjanjian harus cukup jelas ditentukan jenisnya dan jumlahnya.

4. didasarkan pada satu klausula yang halal;

Isi perjanjian itu sendiri yang menggambarkan tujuan yang ingin dicapai oleh pihak-pihak, tidak dilarang undang-undang, tidak bertentangan dengan norma dan kesusilaan (Subekti, 1985:15).

Seperti juga halnya dengan syarat sahnya suatu perjanjian, maka perjanjian pun memiliki asas-asas yang digunakan sebagai pedoman dalam membuat setiap perjanjian seperti :

1. asas konsensualisme;

Menurut asas konsensualisme (pasal 1320 KUHPerdara), suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menjadi obyek perjanjian.

2. asas kebebasan berkontrak;

Kebebasan berkontrak yang dimaksud disini adalah kebebasan yang seluas-luasnya, yang oleh undang-undang diberikan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan ketertiban umum. Penegasan

mengenai adanya kebebasan berkontrak ini dapat dilihat pada pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

3. asas kepribadian dalam suatu perjanjian;

Asas kepribadian ini diatur dalam pasal 1315 KUHPerdara yang menerangkan, bahwa pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri. Mengikatkan diri, ditujukan pada memikul kewajiban-kewajiban atau menyanggupi melakukan sesuatu, sedangkan minta ditetapkannya suatu janji ditujukan pada memperoleh hak-hak atas sesuatu atau dapat menuntut sesuatu.

4. asas itikad baik;

Asas itikad baik ini diatur dalam pasal 1338 KUHPerdara. Asas ini merupakan salah satu sendi terpenting dari hukum perjanjian, artinya bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, maksudnya pelaksanaan itu harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Jadi ukuran-ukuran obyektif untuk menilai pelaksanaan tadi (Hasanuddin Rahman, 1994:149-150).

Menurut pasal 1338 KUH Perdata, perjanjian yang dibuat secara sah, yaitu memenuhi ketentuan pasal 1320 KUH Perdata berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

### 2.3 Pengertian Kredit

Kata kredit berasal dari bahasa Romawi "credere" artinya percaya (Belanda: vertrouwen, Inggris: trust or confidence). Didalam percakapan sehari-hari masyarakat pedagang, baik besar, menengah maupun pedagang kecil penggunaan istilah kredit sudah tidak asing lagi. Seseorang yang bermaksud mencari pinjaman uang akan mengatakan bahwa ia akan mencari kredit. Bagi masyarakat, kredit diartikan sebagai pinjaman uang.

Levy (dalam Mariam Darus Badruzaman) merumuskan hukum kredit sebagai penyerahan sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu dikemudian hari (1978:21).

Didalam istilah kredit terdapat dua pengertian yaitu sebab dan akibat. Yang merupakan sebab ialah bahwa penerima kredit dianggap mampu untuk mengembalikan pinjamannya dibelakang hari dan akibatnya ialah si penerima kredit itu dipercaya.

Ajaran Levy sudah menunjukkan pengkhususan arti hukum kredit yakni perjanjian pinjam uang. Kreditur percaya meminjamkan uang kepada debitur oleh karena debitur dapat dipercaya kemampuannya untuk mengembalikan pinjamannya itu di kemudian hari. Ukuran yang dipergunakan Levy untuk kepercayaan itu adalah kemampuan ekonomi si debitur.

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan memberikan pengertian kredit :

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

Bahwa debitur berkewajiban untuk mengembalikan pinjaman dikemudian hari. Pernyataan ini bila dianalogikan secara luas terkandung maksud bahwa debitur mempunyai kewajiban untuk memenuhi perikatan.

Kewajiban debitur untuk mengembalikan pinjaman menunjukkan bahwa kredit hanya dapat diberikan kepada mereka yang dipercaya mampu mengembalikan kredit itu dikemudian hari. Pemenuhan kewajiban mengembalikan pinjaman sama artinya dengan kemampuan memenuhi prestasi suatu perikatan. Pasal 8 ayat 1 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 menyatakan :

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”.

#### **2.4 Pengertian Perjanjian Kredit**

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tidak memberikan definisi tentang perjanjian kredit. Istilah perjanjian kredit ditemukan dalam Instruksi Pemerintah yang ditujukan kepada masyarakat bank. Dinstruksikan bahwa dalam memberikan kredit bentuk apapun, bank-bank wajib mempergunakan akad perjanjian kredit. Instruksi demikian dimuat dalam instruksi presidium kabinet Nomor 15/EKA/10/1966 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia unit I Nomor 2/539/UPK/PEMB/1966 dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 2/643/UPK/PEMB/1966 Tentang Pedoman Kebijaksanaan Dibidang Perkreditan.

Marhanis Abdul Hay (dalam Mariam Darus Badruzaman) menyatakan: Perjanjian kredit identik dengan perjanjian pinjam mengganti dalam Bab XII Buku III KUH Perdata pasal 1754 KUH Perdata menyatakan bahwa perjanjian

pinjam mengganti adalah persetujuan dengan mana pihak-pihak kesatu memberikan kepada pihak lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dan macam keadaan yang sama pula (1978:25).

Menurut Feltz (dalam Mariam Darus Badruzaman) perjanjian pinjam mengganti adalah suatu perjanjian riil. Perjanjian ini baru terjadi setelah ada penyerahan (overgave). Selama benda (uang) yang dipinjamkan belum diserahkan maka Bab XIII KUH Perdata belum dapat diterapkan (1978:24).

Apabila dua pihak telah mufakat mengenai semua unsur dalam perjanjian pinjam mengganti, maka tidak berarti bahwa perjanjian tentang pinjam mengganti itu telah terjadi, yang terjadi baru perjanjian untuk mengadakan perjanjian pinjam mengganti. Apabila uang diserahkan kepada pihak peminjam, lahirlah perjanjian pinjam mengganti dalam undang-undang menurut Bab XIII Buku III KUH Perdata.

Mariam Darus Badruzaman berpendapat bahwa perjanjian kredit adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dengan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian ini bersifat konsensuil obligatoir. Penyerahan uangnya sendiri adalah bersifat riil. Pada saat penyerahan dilakukan, barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian kredit pada kedua belah pihak (1978:28).

Bentuk dan materi perjanjian kredit dalam praktek antara satu bank dengan bank lainnya tidaklah sama, disesuaikan dengan kebutuhannya masing-masing. Perjanjian kredit tidak mempunyai bentuk yang tertentu, hanya saja dalam praktek ada banyak hal yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian

kredit, misalnya berupa definisi istilah-istilah yang akan dipakai dalam perjanjian (ini terutamanya dalam perjanjian kredit dengan pihak asing atau dikenal dengan *loan agreement*), jumlah dan batas waktu pinjaman serta pembayaran kembali pinjaman (*repayment*), juga mengenai apakah si peminjam berhak memberikan dana pinjaman lebih cepat dari ketentuan yang ada, penetapan bunga pinjaman dan dendanya bila debitur lalai membayar bunga, terakhir dicantumkan berbagai klausul seperti hukum yang berlaku untuk perjanjian itu.

Perjanjian kredit ini perlu mendapat perhatian yang khusus baik oleh pihak bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah sebagai debitur, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting di dalam pemberian, pengelolaannya maupun pelaksanaan kredit itu sendiri.

Perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi antara lain :

1. perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan suatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan;
2. perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban antara kreditur dan debitur;
3. perjanjian kredit berfungsi untuk melakukan monitoring kredit (Muhammad Djumhana, 1993:228).

#### **2.4.1 Jenis-jenis Perjanjian Kredit**

Secara yuridis formal ada dua jenis perjanjian atau pengikatan kredit yang digunakan bank dalam melepas kreditnya, yaitu :

#### 1. perjanjian kredit dibawah tangan

Akta perjanjian kredit dibawah tangan adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat diantara mereka (kreditur dan debitur) tanpa notaris, bahkan biasanya dalam penandatanganan akta perjanjian kredit tersebut tanpa adanya saksi yang turut serta dalam membubuhkan tanda tangan. Padahal sebagaimana diketahui bahwa saksi merupakan salah satu alat pembuktian dalam perkara perdata.

#### 2. perjanjian kredit notaril (otentik)

Akta perjanjian kredit notaril (otentik) adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau dihadapan notaris, terkecuali wewenang tersebut diserahkan kepada pejabat lain. Notaris disini berperan sebagai salah unsur filterisasi dari aspek legal pelepasan kredit (Hasanuddin Rahman, 1998:141-143)

#### 2.4.2 Isi Perjanjian Kredit

Pada prakteknya, bentuk dan isi perjanjian kredit yang ada saat ini masih berbeda-beda antara satu bank dengan bank lainnya. Namun demikian pada dasarnya *prototype* suatu perjanjian kredit harus memenuhi 6 syarat minimal yaitu :

1. jumlah hutang;
2. besarnya bunga;
3. waktu pelunasan;
4. cara-cara pembayaran;
5. klausula opeisbaarheid;
6. barang jaminan.

Menurut Hasanuddin Rahman apabila keenam syarat tersebut dikembangkan lebih lanjut, maka isi dari perjanjian kredit dalam pasal-pasal tersebut adalah sebagai berikut :

1. jumlah maksimum kredit (*plafond*) yang diberikan oleh bank kepada debiturnya;
2. cara/media penarikan kredit yang diberikan tersebut, yang mana penarikan dana tersebut dilakukan di kantor bank yang bersangkutan dan pembayaran yang dilakukan pada hari dan jam kantor di buka;
3. jangka waktu dan cara pembayaran sampai jatuh tempo, ada dua cara pembayaran yang lazim digunakan, yaitu: (1) diangsur atau (2) secara sekaligus lunas;
4. mutasi keuangan debitur dan pembukuan oleh bank. Dari mutasi keuangan dan pembukuan bank ini, dapatlah diketahui berapa besar jumlah yang terhutang oleh debitur;
5. pembayaran bunga, administrasi, provisi dan denda (bila ada).kecuali pembayaran bunga, maka pembayaran biaya administrasi dan provisi harus dibayar di muka oleh debitur. Sedangkan denda harus dibayar oleh debitur bila terdapat tunggakan angsuran ataupun bunga;
6. klausula *opersbarheid*, yaitu klausula yang memuat hal-hal mengenai hilangnya kewenangan bertindak atau kehilangan haknya debitur untuk mengurus harta kekayaannya, barang jaminan serta kelalaian debitur untuk memenuhi ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit atau pengakuan hutang, sehingga debitur harus membayar secara seketika dan sekaligus lunas;

7. jaminan yang diserahkan oleh debitur beserta kuasa-kuasa yang menyertainya dan persyaratan penilaian jaminan, pembayaran pajak dan asuransi atas barang jaminan tersebut;
8. syarat-syarat lain yang harus dipenuhi oleh debitur dan termasuk hak untuk pengawasan/pembinaan kredit oleh bank;
9. biaya akta dan biaya penagihan hutang yang juga harus dibayar oleh debitur (1998:148-150).

#### 2.4.3 Berakhirnya Perjanjian Kredit

Oleh karena perjanjian kredit tunduk pada ketentuan hukum perjanjian pada umumnya, maka hapus atau berakhirnya perjanjian kredit dapat diperlakukan pasal 1381 KUH Perdata yaitu:

“Perikatan-perikatan hapus:

karena pembayaran;

karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;

karena pembaharuan hutang

karena perjumpaan hutang atau kompensasi;

karena percampuran hutang;

karena pembebasan hutangnya;

karena musnahnya barang yang terhutang;

karena kebatalan atau pembatalan;

karena berlakunya suatu syarat batal, yang diatur dalam bab kesatu buku ini;

karena lewatnya waktu, hal mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri”.

Dalam praktek hapus atau berakhirnya perjanjian kredit bank, lebih banyak disebabkan oleh :

##### a. Pembayaran

Pembayaran (lunas) ini merupakan pemenuhan prestasi dari debitur, baik pembayaran hutang pokok, bunga, denda maupun biaya-biaya lainnya yang

wajib dibayar lunas oleh debitur. Pembayaran lunas ini, baik karena jatuh tempo kreditnya atau karena diharuskannya debitur melunasi kreditnya secara seketika dan sekaligus (*opeibaarheid clause*).

b. Subrogasi

Subrogasi oleh pasal 1400 KUH Perdata disebutkan sebagai penggantian hak-hak si berpiutang oleh seorang pihak ketiga yang membayar kepada si berpiutang itu. Dari uraian ini dapat disimpulkan bahwa subrogasi dapat terjadi apabila ada penggantian hak-hak oleh seorang pihak ketiga yang mengadakan pembayaran.

c. Novasi

Yang dimaksud dengan pembaharuan hutang atau novasi disini adalah dibuatnya suatu perjanjian kredit yang baru untuk atau sebagai pengganti perjanjian kredit yang lama. Sehingga dengan demikian yang hapus atau berakhir adalah perjanjian kredit yang lama.

Menurut J. Satrio macam-macam novasi yaitu:

1. novasi objektif

pada novasi objektif dilakukan penggantian atas objek perikatan. Objek perikatan meliputi, objek prestasi daripada perikatan yang bersangkutan.

2. novasi subjektif

pada novasi subjektif, objek perikatannya tetap yang berubah adalah subjek perikatannya, bisa subjek kreditur, bisa subjek debitur. Novasi subjektif ada 2 macam yaitu:

1. novasi subjektif aktif

disini yang diganti adalah krediturnya.

2. novasi subjektif pasif

disini yang diganti adalah debiturnya (1996:23-45).

#### d. Kompensasi

Pada dasarnya kompensasi yang dimaksudkan oleh pasal 1425 KUH Perdata, adalah suatu keadaan dimana dua orang atau pihak saling berhutang satu sama lain, yang selanjutnya para pihak sepakat untuk mengkompensasikan hutang piutang tersebut sehingga perikatan hutang itu menjadi hapus (Hasanuddin Rahman, 1998:156-158).

### 2.5 Pengertian Jaminan

Kata "jaminan" dalam peraturan perundang-undangan dapat dijumpai dalam pasal 1131 KUH Perdata dan penjelasan pasal 8 undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, dalam ketentuan tersebut tidak dijelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan. Meskipun demikian dari kedua ketentuan diatas dapat diketahui, bahwa jaminan erat hubungannya dengan masalah hutang. Biasanya dalam perjanjian kredit, pihak kreditur meminta kepada debitur agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaannya untuk kepentingan pelunasan hutang apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan ternyata debitur tidak melunasi.

Sesuai dengan tujuannya, barang jaminan bukan untuk dimiliki kreditur, karena perjanjian hutang piutang bukan perjanjian jual beli yang mengakibatkan perpindahan hak milik atas suatu barang. Barang jaminan dipergunakan untuk melunasi hutang, dengan cara barang jaminan dijual lelang, hasilnya untuk melunasi hutang dan apabila masih ada sisanya dikembalikan kepada debitur.

Gatot Supramono menyatakan bahwa : "jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan hutang menurut ketentuan perundang-undangan yang

berlaku, apabila dalam jangka waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran hutang debitur (1996:75).

Menurut Hasanuddin Raman: "jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur karena pihak kreditur mempunyai suatu kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan (1998:162).

Dari pengertian tersebut lebih lanjut dapat dikemukakan bahwa, jaminan yang diberikan kepada kreditur tersebut, berupa hak kebendaan maupun hak perorangan. Hak kebendaan adalah berupa benda berwujud dan benda tak berwujud, benda bergerak maupun benda tak bergerak. Sedangkan hak perorangan tidak lain adalah penanggungan hutang. Penanggungan hutang adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya (pasal 1820 KUH Perdata).

Jaminan yang diberikan kepada kreditur tersebut dapat diberikan oleh debitur sendiri maupun oleh pihak ketiga yang disebut juga penjamin atau penanggung. Jaminan perorangan atau penanggungan hutang selalu diberikan pihak ketiga kepada kreditur. Penanggungan mana diberikan baik dengan sepengetahuan atau tanpa sepengetahuan debitur yang bersangkutan.

Jaminan yang diberikan kepada kreditur tersebut, untuk keamanan dan kepentingan kreditur haruslah diadakan dengan suatu perikatan khusus, perikatan mana bersifat acesoir dari perjanjian kredit atau pengakuan hutang yang diadakan antara debitur dengan kreditur.

Mengenai pentingnya suatu jaminan oleh kreditur atas suatu pemberian kredit, tidak lain adalah salah satu upaya untuk mengantisipasi resiko yang

mungkin timbul dalam tenggang waktu antara pelepasan dan pelunasan kredit tersebut.

Keberadaan jaminan kredit merupakan persyaratan guna memperkecil resiko bank dalam menyalurkan kredit. Pada prinsipnya tidak selalu suatu penyaluran kredit harus dengan jaminan kredit, sebab jenis usaha dan peluang bisnis yang dimiliki pada dasarnya sudah merupakan jaminan terhadap prospek usaha itu sendiri. Hanya saja jika suatu kredit dilepas tanpa jaminan maka memiliki resiko yang sangat besar, jika investasi yang dibiayai mengalami kegagalan atau tidak sesuai dengan perhitungan semula. Jika hal itu terjadi maka pihak bank akan dirugikan, sebab dana yang disalurkan memiliki peluang tidak dapat dikembalikan oleh nasabah (Hasanuddin Rahman, 1998:163).

## 2.6 Kekuatan Hukum Hak Tanggungan

Hak tanggungan diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang diundangkan pada tanggal 9 April 1996 dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632 dan diberlakukan mulai tanggal pengundangan tersebut.

Dengan terbentuknya Undang-undang Hak Tanggungan, maka ketentuan hipotik dan credietverband menjadi tidak berlaku lagi sebagai jaminan hutang. Hal ini ditegaskan dalam pasal 29 UUHT. Karena itu sejak tanggal 9 April 1996 pengikatan tanah sebagai jaminan hutang berlaku ketentuan Hak Tanggungan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996.

Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan pengertian hak tanggungan :

“Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.

Dari pengertian di atas, tampak bahwa obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah seperti diatur dalam UUPA. Dari pasal 51 UUPA dapat diketahui obyek hak tanggungan terbatas kepada tanah-tanah hak milik (pasal 25), hak guna usaha (pasal 33) dan hak guna bangunan (pasal 39).

Pasal 4 UUHT menyatakan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan.

Selain ketiga hak atas tanah diatas, obyek hak tanggungan dalam UUHT dapat berupa hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Dalam UUPA tanah hak pakai tidak termasuk sebagai obyek hak tanggungan, karena pada waktu UUPA dilahirkan tanah hak pakai tidak termasuk hak-hak atas tanah yang wajib didaftarkan. Tanpa kewajiban mendaftarkan tanah ke kantor pertanahan tersebut, tidak mungkin hak tanggungan dapat dicatat dalam buku tanah dan sertifikatnya, sehingga tidak memenuhi asas publisitas (Gatot Supramono, 1996:113).

Obyek pokok Hak Tanggungan adalah hak atas tanah, Hak Tanggungan juga dapat dibebankan kepada barang-barang yang ada di atas tanah tersebut yang sifatnya menyatu dengan tanah. barang-barang yang dimaksud adalah

bangunan, tanaman dan hasil karya seperti patung, candi gapura, relief dan sebagainya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Begitu pula jika ada bangunan dipermukaan tanah seperti basement, dapat dibebani hak tanggungan (Gatot Supramono, 1996:114).

Apabila barang-barang tersebut ikut dijadikan obyek hak tanggungan dengan tanahnya, maka harus disebutkan dengan tegas dalam akta pemberian hak tanggungan, bahwa yang dibebani hak tanggungan tanah beserta barang-barang di atas/bawah permukaan tanah dengan dijelaskan bentuk barangnya.

Pada prinsipnya jumlah tanah yang dibebani hak tanggungan tidak terpengaruh oleh akibat pembayaran angsuran. Begitu pula sebaliknya, menurunnya sisa hutang tidak mempengaruhi tanah yang dibebani hak tanggungan. Meskipun hutang debitur menjadi kecil, hak tanggungan tetap membebani besarnya tanah semula.

Hal tersebut seperti yang diatur dalam pasal 2 ayat 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu :

“Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam akta pemberian hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 2”.

Menurut Gatot Supramono, Hak Tanggungan mempunyai ciri-ciri seperti yang dikehendaki oleh undang-undang, yaitu :

1. Hak Tanggungan memberi kedudukan yang diutamakan atau mendahulu kepada pemegangnya.

Ciri ini tidak berbeda dengan hipotik /credietverband, karena tanah yang dibebani hak tanggungan memberikan kepada pemegangnya (kreditur) kedudukan yang lebih tinggi daripada kreditur lain yang bukan pemegang hak tanggungan. Dengan kedudukannya itu, kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan pembayaran pelunasan hutang debitur dari hasil pelelangan obyek hak tanggungan dan setelah itu sisanya baru diperuntukkan kreditur lainnya .

2. Hak Tanggungan selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek berada.

Ciri ini menunjukkan bahwa hak tanggungan mempunyai sifat zakelijk recht. Dengan hak tanggungan pemegangnya dapat dipertahankan hak tersebut terhadap tanah yang telah dibebaninya. Walaupun tanah yang dibebani hak tanggungan dipindahtangankan oleh pemiliknya kepada orang lain, pemindahan hak milik tanah tidak menghapuskan hak tanggungan. Tanah tersebut tetap terbebani hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan tetap dapat menuntut haknya untuk melelang obyek hak tanggungan yang telah dimiliki orang lain apabila debitur wanprestasi.

3. Hak Tanggungan memenuhi asas spesialitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

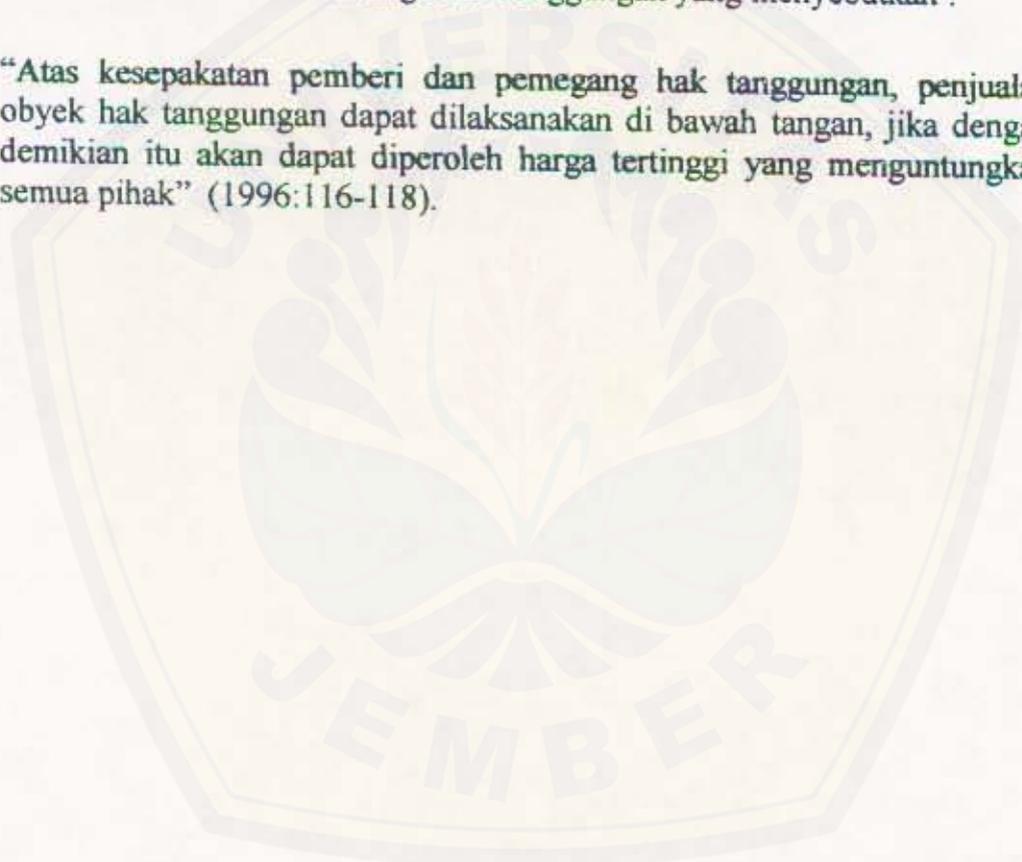
Asas spesialitas yaitu tanah yang menjadi obyek hak tanggungan adalah khusus dipergunakan untuk kepentingan pelunasan hutang debitur apabila tidak memenuhi janjinya. Sedangkan asas publisitas hak tanggungan, bahwa dalam proses pembebanan hak tanggungan dengan mendaftarkan ke

kantor pertanahan, karena dengan pendaftaran itu baru melahirkan hak tanggungan.

4. Hak Tanggungan mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dikatakan mudah, karena dalam UUHT memberi kemungkinan eksekusinya dapat dilakukan di bawah tangan. Hal tersebut ditegaskan dalam pasal 20 ayat 2 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyebutkan :

“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak” (1996:116-118).





## BAB IV

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan di atas serta dilandasi oleh hasil analisa data dalam kerangka pemikiran yang mendasar dalam tulisan ini, maka dapat ditarik kesimpulan-kesimpulan sebagai berikut :

1. Dalam pelaksanaan perjanjian kredit bank, pihak bank selalu memperhatikan hal-hal yang menyangkut keadaan intern bank dan keadaan calon nasabah. Sebelum memberikan kredit, bank melakukan analisis-analisis terhadap calon nasabah. Analisa yang dilakukan mengenai kepribadian, moral dan kejujuran serta kemampuan calon nasabah dalam mengembangkan dan mengendalikan usahanya, selanjutnya analisis terhadap modal usaha yang dimiliki dan jaminan yang diberikan oleh calon nasabah serta kondisi ekonomi, yaitu kondisi ekonomi pada sektor usaha calon nasabah dan kondisi ekonomi secara umum. Setelah proses penganalisaan selesai maka bank memberikan surat pemberitahuan persetujuan kredit dan dilakukan penandatanganan perjanjian kredit serta pengikatan jaminan, kemudian dilakukan pencairan atau realisasi kredit.
2. Pembebanan hak tanggungan didahului dengan janji pemberian Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit sebagai pelunasan hutang tertentu. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta Hak Tanggungan sebagai bukti adanya pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), setelah itu dilakukan pendaftaran pada kantor Pertanahan. Dalam pemberian Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika tidak dapat hadir sendiri, ia

wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan surat kuasa membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik.

3. Grosse akta mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan suatu keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Sertifikat Hak Tanggungan berlaku sebagai grosse akta Hak Tanggungan karena memuat *irah-irah* dengan kata-kata: "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Apabila terjadi kredit macet dalam perjanjian kredit bank, maka pihak bank sebagai kreditur dan pemegang hak tanggungan dapat melaksanakan eksekusi berdasarkan grosse akta melalui pengadilan negeri setempat bagi bank swasta dan BUPLN/PUPN/KP2LN bagi bank milik pemerintah dengan cara jual lelang melalui kantor lelang negara.

#### 4.2 Saran

1. Dalam pelaksanaan perjanjian kredit bank, pihak bank harus benar-benar melakukan analisa terhadap jaminan yang diberikan oleh calon nasabah, analisa dilakukan secara subyektif dan obyektif, agar jika terjadi kredit macet pelaksanaan eksekusi terhadap barang jaminan bisa berjalan lancar.
2. Dalam pembebanan Hak Tanggungan hendaknya Akta Pemberian Hak Tanggungan disatukan dengan sertifikat Hak Tanggungan, karena yang mempunyai kekuatan mengikat dalam Hak Tanggungan adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan sehingga nantinya selain menjadi bukti adanya pemberian Hak Tanggungan juga mempunyai kekuatan eksekutorial.
3. Perlu segera dibentuk undang-undang tentang kredit, karena selama ini belum ada undang-undang yang mengatur secara khusus mengenai kredit.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad. 1990. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Djuhaendah Hasan. 1996. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Edy Putra Tje' Aman. 1989. *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*. Yogyakarta: Liberty.
- Munir Fuady. 1996. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Gatot Supramono. 1996. *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*. Jakarta: Djambatan.
- Hasanuddin Rahman. 1998. *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- J. Satrio. 1996. *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- . 1998. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Mariam Darus Badruzaman. 1978. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: Alumni.
- . 1991. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Marhainis Abdul Hay. 1984. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Muhammad Djumhana. 1993. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

- Soerjono Soekanto. 1985. *Peneletian Hukum Normatif*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Ronny Hanitijo Soemitro. 1990. *Metode Penelitian Hukum dan Jurumetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Subekti. 1985. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- . 1990. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- , Tjitrosudibio. 1996. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1980. *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty.
- Victor M. Situmorang, Cormentya Sitanggang. 1993. *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Anonim. 2002. *Undang-undang Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika.

LAMPIRAN



Bank Negara Indonesia 1946  
Model P.K. - 1

PERJANJIAN KREDIT  
NOMOR:

Yang bertanda tangan dibawah ini: .....  
Pemimpin Bank Negara Indon  
Kantor Cabang .....  
dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut dan  
demikian untuk dan atas nama Bank Negara Indone  
berkedudukan di Jakarta dengan alamat Jalan Lad  
selanjutnya disebut .....  
BANK .....

selanjutnya disebut .....  
PENERIMA KREDIT .....

dengan ini kedua belah pihak telah sepakat menga  
perjanjian kredit dengan ketentuan-ketentuan sebagai b

ketentuan-ketentuan petunjuk (Pasal 1)

- Maksimum kredit Rp ..... (.....rupi
- Tujuan kredit untuk membiayai .....
- a. Sektor: ..... Sub Sektor .....
- b. Jenis barang (komoditi) .....
- c. Keperluan .....
- Jangka waktu kredit selambatnya-lambatnya samp  
ngan tanggal .....
- Bentuk kredit .....
- Jadwal waktu dan jumlah-jumlah angsuran kredit .....
- Bea Materai Kredit ..... %a (.....)dari maksimum kre
- Provisi .....%a (.....)dari maksimum krec
- Bunga .....% (.....)sebulan.

luan atau kepentingan kredit lain yang diberikan sebelumnya oleh ..... Bank kepada penerima Kredit bila ada .....

6. Izin tarik setinggi-tingginya ..... % (.....) dari .....

7. Tempat kedudukan hukum yang tetap dan tidak berubah ialah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri: .....

8. Perjanjian ini ditandatangani di ..... pada tanggal .....

**Maksimum Kredit (Pasal 2):**

Bank memberikan kredit kepada Penerima Kredit dan sebaliknya Penerima Kredit menerima kredit dari Bank sebesar yang ditentukan dalam ayat (1) Pasal 1 perjanjian ini yang merupakan maksimum kredit bagi Penerima Kredit .....

Jumlah tersebut pada ayat (1) pasal ini adalah batas tarik tertinggi yang boleh dipergunakan oleh Penerima Kredit menurut syarat izin tarik yang ditentukan dalam pasal 22 jo ayat (15) Pasal 1 perjanjian ini, tidak termasuk bunga dan biaya-biaya lainnya yang menjadi beban Penerima Kredit namun dengan tidak mengurangi hak Bank untuk menentukan sebaliknya.

**Tujuan Kredit (Pasal 3).**

Bank memberikan kredit kepada Penerima Kredit semata-mata untuk tujuan yang ditentukan dalam ayat (2) Pasal 1 perjanjian ini.

**jangka Waktu Kredit (Pasal 4).**

Kredit ini diberikan untuk jangka waktu paling lama sampai dengan tanggal yang ditentukan dalam ayat (3) Pasal 1 perjanjian ini.

Bank hanya terikat dan berkewajiban untuk menyediakan kredit untuk Penerima Kredit hanya berhak mempergunakan kredit yang diperolehnya paling lama sampai dengan tanggal dimaksud dalam ayat (1) pasal ini.

Penerima Kredit wajib telah melunasi seluruh kreditnya termasuk kelebihan tarik (overdraft) yang melampaui maksimum kredit tersebut pada ayat (1) Pasal 1 Perjanjian ini dan termasuk bunga, denda kelebihan tarik, bunga tunggakan

- 9. Denda Kelebihan tarik (overdraft) .....% (.....)sebulan.
- 10. Bunga Tunggalan .....% (.....)sebulan.
- 11. Tempat penarikan dan penyeteroran kredit melalui atau Bank Negara Indonesia 1946 Kab. Cabang:.....
- 12. a. Pemasangan hipotik dan atau creditverband oleh Penerima Kredit adalah untuk nilai minimal sebesar Rp. .... (.....rupiah).
- b. Barang-barang yang diserahkan oleh Penerima Kredit pada Bank untuk jaminan dengan pemasangan hipotik atau creditverband adalah .....
  - (1) Sebidang tanah Hak .....terletak di..... Kecamatan ..... Desa..... seluas..... M2, Surat Ukur No. .... tanggal ..... Sertifikat Pendaftaran Tanah di ..... No. .... tanggal ..... demikian berikut bangunan yang sekarang ada yang dibangun dengan Surat Izin Bangunan No ..... tanggal..... dan dikemudian hari akan didirikan diatas tanah itu dan segala sesuatu yang diatas tanah itu dan pada bangunan tersebut, yang nurut sifat, peruntukannya atau uang menurut Undang-Undang dapat dianggap sebagai harta
- 13. Barang (2) yang diserahkan secara gadai oleh Penerima Kredit kepada Bank.
- 14. a. Jangka waktu asuransi barang (2) jaminan sekurangnya selama: ..... (.....)sebulan
- b. Nilai penutupan asuransi barang (2) jaminan sekurangnya .....% (.....)dari maksimum kredit dengan perincian: .....
  - Jaminan pokok, yaitu jaminan yang berupa barang-barang yang berasal atau dibiayai dengan kredit ini .....% (.....)atau Rp..... rupiah
  - Jaminan tambahan yaitu jaminan yang tidak berupa barang-barang yang berasal atau dibiayai dengan kredit ini .....% (.....) atau Rp..... rupiah dalam jumlah tersebut tidak termasuk nilai penutupan asuransi yang telah ditutup sebelumnya untuk ke-

Penerima Kredit diwajibkan membayar denda kelebihan tarik sebagaimana ditentukan dalam Pasal II perjanjian ini.

Kelebihan tarik yang terjadi karena pembebanan bunga dan biaya-biaya Bank lainnya harus diselesaikan oleh Penerima Kredit selambat-lambatnya pada akhir bulan pembebanannya atau terjadinya.

Dalam hal oleh Penerima Kredit suatu angsuran tidak dilakukan baik menurut jadwal waktu ataupun menurut jumlah yang telah ditentukan dalam ayat (5) Pasal I perjanjian ini, maka atas tunggakan angsuran yang tidak diselesaikan itu, di samping dibebani bunga sebesar menurut ayat (8) Pasal I juga dibebani bunga tunggakan sebesar menurut ayat (10) Pasal I perjanjian ini.

#### **Denda Kelebihan Tarik (Pasal 11).**

penarikan yang melampaui maksimum kredit tersebut pada ayat (1) Pasal 2 perjanjian ini dan melampaui izin tarik tersebut pada Pasal 22 perjanjian ini. Penerima Kredit diwajibkan membayar denda kelebihan tarik sebesar yang ditentukan dalam ayat (9) Pasal I perjanjian ini dari jumlah baki debit yang melampaui maksimum kredit atau melampaui izin tarik tersebut yang dihitung dari hari ke hari menurut urutan tanggal valuta bunga.

#### **Bunga Tunggakan (Pasal 12).**

kredit yang tidak diselesaikan pada waktunya setelah berakhirnya jangka waktu kredit ini, baik karena berakhirnya jangka waktu kredit sebagaimana ditentukan dalam ayat (1) Pasal 4 jo ayat (3) Pasal I perjanjian ini maupun karena berakhirnya jangka waktu kredit secara sepihak oleh Bank sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 perjanjian ini dan atau tidak diselesaikan sesuai jadwal waktu sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 6 jo ayat (5) Pasal 1 perjanjian ini Penerima Kredit di samping beban bunga menurut Pasal 9 jo ayat (8) Pasal I perjanjian ini juga wajib membayar bunga tunggakan yang besarnya adalah sebesar yang ditentukan dalam ayat (10) Pasal I perjanjian ini dari baki debit.

#### **Ketentuan-ketentuan untuk perhitungan bunga, denda kelebihan tarik dan bunga tunggakan (Pasal 13).**

Untuk perhitungan bunga, denda kelebihan tarik dan bunga tunggakan berlaku ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

dan biaya-biaya lain yang dibebankan oleh Bank kepada Penerima Kredit selambat-lambatnya sampai dengan tanggal pencairan menurut ayat (1) pasal ini.

#### **Bentuk Kredit (Pasal 5).**

Kredit ini diberikan dalam bentuk yang ditentukan dalam ayat (4) pasal 1 perjanjian ini.

#### **Jadwal waktu dan jumlah-jumlah angsuran kredit (Pasal 6).**

Kredit ini harus dilunasi oleh Penerima Kredit dengan angsuran menurut jadwal waktu dan dengan jumlah-jumlah menurut ketentuan ditentukan dalam ayat (5) Pasal 1 perjanjian ini.

#### **Bea Materai Kredit (Pasal 7).**

1. Penerima Kredit wajib membayar bea materai kredit atas surat Perjanjian Kredit ini sebesar yang ditentukan dalam ayat (6) Pasal 1 perjanjian ini yang dipungut sekali saja dan harus telah dilunasi oleh Penerima Kredit seketika setelah selesai ditanda tangannya perjanjian kredit ini oleh Bank dan Penerima Kredit .....
2. Bea Meterai Kredit tidak diperkenankan dibayar oleh Penerima Kredit atas beban kredit ini namun dengan ketentuan mengurangi hak Bank untuk menentukan sebaliknya.

#### **Proporsi (Pasal 9).**

1. Untuk pemberian kredit ini Penerima Kredit wajib membayar bunga sebesar yang ditentukan dalam ayat (8) Pasal 1 perjanjian ini dari baki debit yang dihitung dari hari ke hari menurut urutan tanggal valuta bunga.
2. Khusus untuk perhitungan bunga bulan pertama berlaku perjanjian ini. Penerima Kredit wajib membayar bunga sebesar ayat (1) Pasal ini dikurangi besarnya proporsi menurut Pasal 8 perjanjian ini.
3. Pembayaran bunga harus dilunaskan selambat-lambatnya setiap akhir bulan kalender.

#### **Kelebihan Tarik (Overdraft) (Pasal 10).**

1. Kelebihan tarik (overdraft), yaitu penggunaan yang melampaui maksimum kredit atau melampaui izin tarik yang ditentukan dalam Pasal 22 juncto ayat (15) Pasal 1 perjanjian ini, sekali-kali tidak diperkenankan.
2. Namun demikian dalam hal sampai terjadi kelebihan tarik

denda kelebihan tarik dan bunga tunggakan yang harus di-  
bayar oleh Penerima Kredit, ditentukan berdasarkan keten-  
aan bahwa sisa yang kurang dari Rp 1,- dibulatkan keatas  
menjadi Rp 1,-

Bunga, denda kelebihan tarik dan bunga tunggakan dibeban-  
kan antara tanggal 26 sampai dengan akhir bulan dengan  
valuta tanggal 26 tiap-tiap bulan kalender, terkecuali bulan  
Desember dibebankan pada tanggal 31 dengan tanggal valuta  
pada tanggal 1 Januari tahun berikutnya.

Atas setiap baki debit yang terjadi karena pembebanan  
bunga, denda kelebihan tarik, bunga tunggakan dan biaya-  
biaya Bank lainnya diperhitungkan pula bunga, denda  
kelebihan tarik dan bunga tunggakan menurut ketentuan-  
ketentuan dalam perjanjian ini.

Besarnya tarip bunga, dengan kelebihan tarik dan bunga  
tunggakan sebagaimana telah ditentukan dalam perjanjian  
ini sewaktu-waktu dapat dirubah oleh Bank Indonesia atau  
Pemerintah dan Penerima Kredit terikat dan wajib menerima  
perubahan tarip (2) tersebut.

**Syarat-syarat sebagai Pemegang Rekening (Pasal 14).**

Untuk pemberian kredit ini Bank membuka rekening koran  
sendiri atas nama Penerima Kredit yang dinamakan rekening  
kredit dan untuk rekening kredit tersebut Penerima Kredit  
terikat pada syarat-syarat umum pemegang rekening giro yang  
berlaku pada Bank.

**Kuasa Bank atas Rekening Penerima Kredit (Pasal 15).**

Bank berhak dan dengan ini diberi kuasa oleh Penerima Kredit,  
Penerima Kredit tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan  
dari pemberian kredit ini dan tanpa kuasa tersebut kredit ini  
tidak akan diberikan dan oleh karena sebab-sebab yang diten-  
tukan dalam Pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata,  
Bank sewaktu-waktu tanpa memberitahukan terlebih dahulu  
kepada Penerima Kredit, membebani rekening giro  
atau rekening kredit Penerima Kredit, untuk bunga, denda  
kelebihan tarik dan bunga tunggakan serta segala macam biaya  
lain yang timbul karena dan untuk pelaksanaan hal-hal yang  
ditentukan dalam perjanjian ini yang menjadi beban Penerima  
Kredit.

**Wewenang Penarikan dan Penyetoran Kredit (Pasal 16).**

Penarikan dan penyetoran kredit ini hanya berlaku dan diper-

1. Bunga dipungut menurut jumlah hari yang sebenarnya angka dihitung berdasarkan perhitungan 1 tahun adalah 360 hari atau 1 bulan adalah 30 hari.
2. Bulan perhitungan bunga adalah dari tanggal 26 bulan sebelumnya sampai dengan tanggal 25 bulan berikutnya kecuali untuk bulan Januari dan bulan Desember, yaitu Januari : dari tanggal 1 Januari sampai dengan tanggal 31 Januari. Desember: dari tanggal 26 Nopember sampai dengan tanggal 31 Desember.
3. Tanggal valuta ditentukan atas dasar ketentuan sebagai berikut:

### 3.1. *Penyetoran.*

- a. Penyetoran dengan uang tunai, wesel, cek dan bilyet giro yang penyetorannya tidak melalui clearing tanggal valutanya adalah pada hari penyetoran.
- b. Penyetoran tanpa werkat clearing tanggal valutanya ialah pada hari kerja pertama sesudah penyetoran.
- c. Penyetoran dengan Kiriman Uang melalui Kantor Cabang Bank selain tersebut dalam Pasal 16 jo ayat (II) Pasal 1 perjanjian ini yang pengirimannya tidak dengan tegas dimaksudkan sebagai angsuran atau pelunasan kredit, tanggal valutanya adalah hari diterimanya surat advis atau tanggal kawat kiriman uang yang bersangkutan.
- d. Penyetoran dengan pemindah bukuan dan Kiriman Uang yang dilakukan antara Kantor Cabang Bank yang penyetoran atau pengirimannya dengan tegas dimaksudkan sebagai angsuran atau pelunasan kredit, tanggal valutanya adalah tanggal nota pemindah bukuan atau tanggal surat advis atau tanggal kawat kiriman uang yang bersangkutan.
- e. Penyetoran dengan Kiriman Uang yang dikirimkan melalui Bank lain, tanggal valutanya adalah tanggal dibukukannya kiriman uang tersebut pada rekening kredit Penerima Kredit.
- f. Penyetoran selain dengan cara-cara tersebut di atas tanggal valutanya adalah tanggal dibukukannya penyetoran tersebut pada rekening kredit Penerima Kredit.

### 3.2. *Penarikan.*

Tanggal valutanya adalah pada hari penarikan.

4. Untuk menghitung atau menentukan besarnya jumlah bunga

tuntutan atau gugatan tersebut dan selanjutnya Penerima Kredit membebaskan dan mengambil alih segala tanggung jawab dalam bentuk apapun juga yang dipertanggung jawabkan atau dibebankan kepada Bank sebagai akibat tuntutan atau gugatan tersebut.

4. Segala biaya yang timbul sehubungan dengan dan untuk pemasangan hipotik dan atau credietverband dimaksud di atas menjadi beban Penerima Kredit.

#### Gadai

a. Penerima Kredit dengan ini menyerahkan secara gadai barang (2) miliknya yang perinciannya dimuat dalam ayat (13) Pasal 1 perjanjian ini.

b. Penyerahan secara gadai ini dilakukan dengan ketentuan-ketentuan yang biasa untuk gadai terutama ketentuan bahwa apabila Penerima Kredit tidak memenuhi kewajibannya yang tercantum dalam perjanjian ini. Bank berhak tanpa memberitahukan terlebih dahulu kepada Penerima Kredit dan bila diperlukan juga diberi kuasa oleh Penerima Kredit dengan hak substitusi, kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari pemberian kredit ini dan tanpa kuasa tersebut kredit ini tidak akan diberikan oleh karena itu kuasa tersebut tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam Pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, untuk menjual barang (2) tersebut baik di bawah tangan maupun di muka umum, dengan syarat-syarat penjualan dan harga serta kepada pembeli yang ditunjuk atau ditentukan sendiri oleh Bank menerima pembayaran harga penjualan, memberikan tanda penerimaan uang dan sekaligus memperhitungkan hasil penjualannya untuk melunasi kredit berikut bunga, dengan kelebihan tarik, bunga tunggakan dan segala biaya lain yang dibebankan oleh Bank kepada Penerima Kredit.

c. Bank menerangkan dengan ini menerima penyerahan secara gadai tersebut dan dengan ini mengaku telah menerima barang (2) tersebut yang diserahkan secara gadai seperti dimaksud di atas dan Perjanjian Kredit ini juga berlaku sebagai tanda penerimaan untuk barang (2) tersebut.

d. Penerima Kredit menjamin bahwa barang (2) tersebut adalah benar hak miliknya, bebas dari sitaan oleh pihak manapun dan dalam bentuk apapun dan tidak dijaminakan secara bagaimanapun kepada pihak lain dan Penerima

hitungkan oleh Bank dengan perhitungan menurut tanggal yang ditentukan dalam Pasal 13 perjanjian ini sepanjang Penerima Kredit dilakukan melalui atau pada tempat ditentukan dalam ayat (II) Pasal 1 perjanjian ini.

### **Jaminan Kredit (Pasal 17).**

Segala harta kekayaan Penerima Kredit, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun baru akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan gunan kredit ini termasuk bunga, denda kelebihan tarik, tunggakan dan segala biaya lain yang dibebankan oleh kepada Penerima Kredit

### **Pengikatan Jaminan (Pasal 18).**

Guna menambah jaminan atas pembayaran kembali kredit termasuk bunga, denda kelebihan tarik, bunga tunggakan dan segala biaya lain yang dibebankan oleh Bank kepada Penerima Kredit berlaku ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. *Hipotik dan credietverband.*
  - a. Guna menambah jaminan atas pembayaran kembali kredit, Penerima Kredit wajib memasang hipotik dan credietverband hingga sejumlah sebagaimana tersebut pada ayat (12) sub (a) Pasal 1 perjanjian ini, atas tanah dan bangunan (2) yang berada di atasnya yang tersebut pada ayat (12) sub (b) Pasal 1 perjanjian ini, dan karenanya wajib menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah dan menandatangani segala akta dan segala surat yang diperlukan untuk pemasangan hipotik atau credietverband tersebut.
  - b. Penerima Kredit wajib menyerahkan (semua) sertifikat tanah (2) tersebut di atas berserta dengan (segala) surat berkenaan dengan bangunan (2) di atas tanah tersebut.
  - c. Penerima Kredit menjamin Bank bahwa tanah (2) tersebut di atas berikut bangunan (2) yang berada di atasnya bebas dari sitaan oleh pihak manapun dan dalam bentuk apapun dan tidak dijamin secara bagaimanapun kepada pihak lain dan Penerima Kredit menjamin bahwa Bank tidak akan mendapat tuntutan atau gugatan apapun dari pihak yang menyatakan mempunyai hak atas tanah (2) tersebut dan atau bangunan (2) yang berada di atasnya baik sebagai pemilik atau sebagai pemegang jaminan dan oleh karena itu Bank dibebaskan oleh Penerima Kredit dari segala

mindahkan barang(2) tersebut ke tempat lain.  
Penerima Kredit bertanggung jawab sepenuhnya atas barang(2) tersebut termasuk mengenai adanya, jumlahnya, keadaannya dan nilainya, dan oleh karena itu wajib memelihara dengan sebaik-baiknya, memperbaiki dan atau mengganti dengan barang(2) yang sama jenis dan nilainya jika barang(2) tersebut hilang berkurang jumlahnya, berkurang nilainya, rusak atau tidak dapat dipergunakan lagi.

Setiap waktu Bank atau kuasanya atau pihak lain yang ditunjuk berhak dan dengan ini pula Penerima Kredit menyetujui dan mengizinkan Bank atau kuasanya atau pihak lain yang ditunjuk oleh Bank untuk memasuki tempat(2) di mana barang(2) tersebut disimpan guna memeriksa adanya dan keadaan barang(2) tersebut.

Apabila barang(2) tersebut menurut sifat dan tujuannya adalah untuk diperdagangkan maka Penerima Kredit boleh menjual barang(2) tersebut dengan kewajiban bagi Penerima Kredit untuk melaporkan secara tertulis kepada Bank tentang harga, jenis dan jumlah barang(2) yang dijual, selambat-lambatnya pada akhir bulan dan menyerahkan hasil pendjualan tersebut kepada Bank.

Barang(2) lainnya tidak dapat dijual atau dipindah-tangankan serta disewakan kepada Pihak Ketiga tanpa persetujuan tertulis dari Bank.

Bilamana kredit Penerima Kredit telah dapat ditagih dan Penerima Kredit lalai membayar kredit tersebut, Bank berhak tanpa memberitahukan terlebih dahulu kepada Penerima Kredit, tetapi bila diperlukan juga diberi kuasa oleh Penerima Kredit dengan hak substitusi, kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari pemberian kredit ini dan tanpa kuasa tersebut kredit ini tidak akan diberikan dan oleh karena itu kuasa tersebut tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, untuk menjual baik di bawah tangan maupun di muka umum dan Bank berhak untuk menentukan sendiri harga dan syarat-syarat penjualan tersebut serta menentukan atau menunjuk pembeli(2) barang(2) tersebut dan menerima harga penjualannya, memberikan tanda penerimaan kepada pembeli(2) dan mempergunakan hasil penjualannya tersebut untuk melunasi kredit Penerima

Kredit menjamin bahwa Bank tidak akan mendapat tuntutan atau gugatan apapun dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atas barang (2) tersebut baik sebagai pemilik atau sebagai pemegang jaminan dan oleh karena itu Bank dibebaskan dan selanjutnya Penerima Kredit membebaskan dan mengambil-alih segala tanggung jawab dalam bentuk apapun juga yang dipertanggungjawabkan atau dibebankan kepada Bank sebagai akibat tuntutan atau gugatan tersebut.

*Fiduciaire Eigendomsoverdracht (f.e.o.)*

- a. Penerima Kredit dengan ini menyerahkan kepada Bank secara Fiduciaire Eigendomsoverdracht (f.e.o.) barang (2) miliknya sebagaimana yang tercantum dan terperinci dalam daftar tersendiri yang telah dibubuhi meterai dan ditanda tangani oleh Penerima Kredit.
- b. Daftar barang tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian Kredit ini dan tiap kali apabila terdapat perubahan mengenai jumlah dan jenis barang (2) tersebut Penerima Kredit diwajibkan menyampaikan daftar perubahan barang (2) tersebut.
- c. Penerima Kredit menjamin bahwa barang (2) tersebut di atas bebas dari sitaan oleh pihak manapun dan dalam bentuk apapun dan tidak dijamin secara bagaimanapun kepada pihak lain dan Penerima Kredit menjamin bahwa Bank tidak akan dapat tuntutan atau gugatan apapun dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atas barang (2) tersebut baik sebagai pemilik atau sebagai pemegang jaminan dan oleh karena itu Bank dibebaskan oleh Penerima Kredit dari segala tuntutan atau gugatan tersebut dan selanjutnya Penerima Kredit membebaskan dan mengambil alih segala tanggung jawab dalam bentuk apapun juga yang dipertanggung jawabkan atau dibebankan kepada Bank sebagai akibat tuntutan atau gugatan tersebut.
- d. Bank menerangkan dengan ini menerima penyerahan secara f.e.o. tersebut.
- e. Bank dan Penerima Kredit menyetujui bahwa penyerahan secara f.e.o. ini dilakukan dan diterima dengan perjanjian bahwa barang (2) tersebut dihitung sejak tanggal Perjanjian Kredit ini tetap dijalankan dan dipegang oleh Penerima Kredit dengan hak sebagai Peminjam Pak (bruiklener).
- f. Bahwa berhak untuk sewaktu-waktu menguasai dan

- a. Pembayaran yang diterima oleh Bank sebagai pembayaran dari tagihan(2) yang di-cedeer atau kemudian akan di-cedeer setelah dikurangi dengan biaya(2) penagihannya akan dimasukkan oleh Bank sebagai pelunasan kredit dalam rekening kredit Penerima Kredit.
- c. Bank setiap waktu berhak dan dengan ini diberi kuasa oleh Penerima Kredit, kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari pemberian kredit ini dan tanpa kuasa tersebut kredit ini tidak akan diberikan dan oleh karena itu pula tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata untuk juga atas nama Penerima Kredit memberitahukan cessie ini secara tertulis kepada debitur(2) Penerima Kredit yang berkenaan atas biaya Penerima Kredit.
- d. Penerima Kredit berjanji, walaupun cessie tersebut belum diberitahukan kepada debitur atau para debitur, akan mengusahakan supaya segala pembayaran dari tagihan(2) tersebut dilakukan oleh mereka melalui Bank.
- e. Pembayaran yang diterima oleh Penerima Kredit dari debitur yang berkenaan, mulai hari pembayaran cessie yang dimaksud di atas, tidak lagi untuk dimiliki sendiri tetapi semata-mata untuk diserahkan kepada Bank selanjutnya guna diperhitungkan dengan jumlah kredit dari Penerima Kredit yang dimaksud dalam perjanjian ini.
- f. Bank berhak dan dengan ini diberitahukan dengan hak substitusi oleh Penerima Kredit, kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari pemberian kredit ini dan tanpa kuasa tersebut kredit ini tidak akan diberikan dan oleh karena itu pula tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, untuk menagih tagihan(2) yang di-cedeer atau kemudian di-cedeer seperti dimaksud di atas menerima pembayaran dan untuk itu memberikan tanda penerimaan yang syah, melakukan segala sesuatu yang perlu berkenaan dengan penagihan itu, mengadakan perdamaian (dading) atau persetujuan lain dengan debitur(2) Penerima Kredit yang berkenaan tanpa persetujuan atau pemberitahuan terlebih dahulu kepada Penerima Kredit dan sebaliknya Penerima Kredit tidak berhak melakukan perbuatan-perbuatan yang disebut dalam ayat ini tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank.

Kredit dengan ketentuan bahwa jika hasil penjualannya itu lebih maka kelebihanannya itu akan diserahkan kepada Penerima Kredit, sedangkan jika ada kekurangannya maka kekurangannya itu tetap terhutang oleh Penerima Kredit dan harus dipenuhi oleh Penerima Kredit.

- l. Jika Bank hendak menjual barang(2) yang telah diserahkan oleh Penerima Kredit kepada Bank secara f.e.o. tersebut Penerima Kredit diwajibkan dan mengikat diri untuk menyerahkan barang(2) tersebut kepada Bank selambat-lambatnya dalam waktu 2 (dua) minggu setelah diminta oleh Bank.
- m. Bilamana Penerima Kredit lalai menyerahkan barang(2) tersebut kepada Bank dalam waktu yang telah ditentukan dalam ayat (3) sub (1) pasal ini, kelalaian tersebut cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu sehingga tidak diperkenankan lagi peringatan dengan surat jurisita atau surat-surat lain yang berkekuatan seperti itu maka Penerima Kredit diwajibkan dan mengikat diri untuk membayar denda kepada Bank sebesar 1 permil dari sisa kredit yang masih harus dibayarkan oleh Penerima Kredit kepada Bank untuk tiap-tiap hari kelambatan, denda tersebut merupakan hutang Penerima Kredit kepada Bank yang dapat ditagih dan harus dibayar seketika dan sekali lunas dan yang akan dimasukkan dalam baki debit Penerima Kredit.
- n. Segala biaya yang timbul sehubungan dengan dan untuk f.e.o. tersebut di atas dan sehubungan dengan dan untuk pemeliharaan dan penyimpanan barang(2) tersebut dan untuk pelaksanaan penjualannya tersebut di atas menjadi beban Penerima Kredit.

#### 4. *Cessie*

- a. Penerima Kredit dengan ini, sekarang tetapi untuk nantinya, menyerahkan (*mecedeer*) sebagai jaminan kepada Bank dan dengan ini Bank menerangkan menerima penyerahan (*cessie*) dari Penerima Kredit yang setiap kali secara terperinci dan tegas akan diberitahukan oleh Penerima Kredit kepada Bank dengan ketentuan bahwa penyerahan (*cessie*) dari tagihan-tagihan tersebut menjadi pada waktu Penerima Kredit menyerahkan daftar dan nama debitur Penerima Kredit kepada Bank disertai keterangan yang jelas tentang timbulnya tagihan tersebut, barang(2) yang dijual, harganya serta keterangan-keterangan lain yang dianggap perlu.

anggap baik untuk mengamankan kepentingannya sehubungan dengan kredit yang diberikan Bank kepada Penerima Kredit.

### **Asuransi Barang(2) Jaminan (Pasal 19).**

Terhadap barang(2) yang diserahkan oleh Penerima Kredit kepada Bank sebagai jaminan kredit wajib diasuransikan oleh Penerima Kredit dengan Banker's Clause atau Bank Negara Indonesia 1946's Clause kepada Maskapai Asuransi yang ditunjuk atau disetujui oleh Bank terhadap resiko kerugian yang ditentukan oleh Bank dengan ketentuan:

-Jangka waktu penutupan asuransi sekurang-kurangnya selama jangka waktu yang ditentukan dalam ayat (14) sub (a) Pasal 1 perjanjian ini.

-Nilai penutupan asuransi sekurang-kurangnya sebesar jumlah yang tersebut dalam ayat (14) sub (b) Pasal 1 perjanjian ini.

-Premi penutupan asuransi menjadi beban Penerima Kredit.

Bilamana Penerima Kredit belum menutup asuransi dimaksud maka Bank memandang perlu, semata-mata berdasarkan pertimbangan Bank sendiri, berhak sewaktu-waktu tanpa memberitahukan terlebih dahulu kepada Penerima Kredit dan untuk itu diberi kuasa dengan hak substitusi, kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari pemberian kredit ini, dan tanpa kuasa tersebut kredit ini tidak akan diberikan dan oleh karena itu kuasa tersebut tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, untuk menutup asuransi tersebut atas beban Penerima Kredit dengan syarat-syarat dan ketentuan bahwa Bank berhak menentukan macam resiko asuransi yang harus ditutup, menentukan nilai asuransi, menentukan jangka waktu asuransi, menentukan syarat-syarat asuransi lainnya dan menyetujui syarat-syarat asuransi yang ditentukan oleh Maskapai Asuransi termasuk penentuan mengenai besarnya premi asuransi yang harus dibayar oleh Penerima Kredit dan menentukan bahwa asuransi ditutup dengan Banker's Clause atau Bank Negara Indonesia's Clause.

### **Asuransi Kredit (Pasal 20).**

Bila dipandang perlu oleh Bank, Bank dapat mempertanggungjawabkan (mengasuransikan) kredit ini kepada Perusahaan Asuransi Kredit atas beban Penerima Kredit dengan syarat-syarat asuransi yang ditentukan oleh Bank.

- g. Penerima Kredit berjanji dan mengikat atau segera setelah untuk pertama kali diminta oleh Bank, untuk menyerahkan segala surat dan keterangan yang berhubungan dengan tagihan(2) yang dimaksud kepada bank.
- h. Penerima Kredit menjamin bahwa tagihan(2) yang diceder dengan perjanjian ini adalah benar miliknya, bebas dari sitaan oleh pihak manapun dan dalam apapun tidak dijamin secara bagaimanapun kepada pihak lain dan mengenai segala sesuatu sehubungan dengan tagihan(2) itu baik sekarang maupun dikemudian hari. Penerima Kredit menjamin bahwa Bank tidak akan mendapat tuntutan atau gugatan apapun dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atas tagihan(2) tersebut baik sebagai pemilik atau sebagai pemegang jaminan dan oleh karena itu Bank dibebaskan oleh Penerima Kredit dari segala tuntutan atau gugatan tersebut dan selanjutnya Penerima Kredit membebaskan dan mengambil alih segala tanggung jawab dalam bentuk apapun juga yang dipertanggung-jawabkan atau dibebankan kepada Bank sebagai akibat tuntutan atau gugatan tersebut.
- i. Cessie yang dinyatakan dengan perjanjian ini dilakukan dengan ketentuan bahwa setelah kredit yang diberikan oleh Bank kepada Penerima Kredit berdasarkan perjanjian ini telah dilunasi seluruhnya termasuk bunga, dan kelebihan tarik, bunga tunggakan dan segala biaya lain yang dibebankan oleh Bank kepada Penerima Kredit maka hak atas tagihan(2) tersebut dengan sendirinya berpindah lagi dari Bank kepada Penerima Kredit.
- j. Segala biaya yang timbul sehubungan dengan dan untuk pelaksanaan ketentuan-ketentuan dan perjanjian-perjanjian sehubungan dengan cessie tersebut di atas menjadi beban Penerima Kredit.

##### 5. *Lain-lain*

Bila dipandang perlu dan semata-mata berdasarkan pertimbangan Bank untuk menjamin dan pengamanan kepentingannya, Bank bebas dan berhak menentukan macam dan cara pengikatan atau penguasaan jaminan yang lain dari macam atau cara pengikatan atau penguasaan jaminan sebagaimana yang telah ditentukan atau diperjanjikan dalam ayat 2 terdahulu dari pasal ini. Jika Bank berhak untuk meminta tambahan jaminan sampai mencapai nilai yang semata-mata berdasarkan pertimbangan Bank

Wajib mematuhi untuk menugaskan langsung Kantor Akuntan yang telah terdaftar dan telah mempunyai izin kerja untuk melakukan pemeriksaan tersebut dan biaya untuk itu menjadi beban Penerima Kredit.

### **Pembatasan Terhadap Tindakan Penerima Kredit (Pasal 25).**

Penerima Kredit sebelum kredit ini lunas tidak diperkenankan tanpa persetujuan tertulis dari bank untuk:

- a. Menerima kredit dari Bank lain atau pihak ketiga.
- b. Mengikatkan diri sebagai penjamin (borg) terhadap pihak ketiga.
- c. Membuka cabang atau perwakilan baru.
- d. Membuka usaha baru selain dari usaha yang telah ada.
- e. Membubarkan perusahaan.
- f. Meminta dinyatakan pailit.
- g. Merubah bentuk hukum atau status hukum perusahaan.
- h. Merubah Anggaran Dasar Perusahaan.
- i. Merubah susunan pengurus.
- j. Membagikan deviden perusahaan.
- k. Menyewakan perusahaan kepada pihak ketiga.
- l. Memindah-tangankan perusahaan dalam bentuk atau dengan nama apapun juga dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga.

Penerima Kredit harus terlebih dahulu memberitahukan secara tertulis kepada Bank mengenai maksudnya untuk mengeluarkan saham-saham baru dan menjual saham-saham yang telah ada.

### **Pemeriksaan oleh Bank (Pasal 26).**

Bank berhak baik dilakukan sendiri atau dilakukan oleh pihak yang ditunjuk atau disetujui oleh Bank dan Penerima Kredit wajib mematuhi untuk:

- Setiap waktu meminta keterangan yang diperlukan oleh Bank kepada Penerima Kredit tentang perusahaan Penerima Kredit.
- Setiap waktu menerima pembukuan Penerima Kredit.
- Setiap waktu memeriksa perusahaan Penerima Kredit.

### **Pewenangan Bank dalam rangka Pengawasan, Pengamanan dan Penyelesaian Kredit (Pasal 27).**

Dalam rangka pengawasan, pengamanan dan penyelesaian kredit, Bank juga berhak untuk melarang atau membatasi tin-

### Syarat-syarat Penarikan Pertama (Pasal 21).

Kecuali ditentukan lain sebagaimana ternyata dalam tambahan perjanjian ini, Penerima Kredit hanya dapat menarik kredit untuk pertama kalinya setelah dipenuhi syarat-syarat:

1. Bea Meterai Kredit sudah dilunasi.
2. Propisi kredit sudah dilunasi.
3. Premi asuransi barang(2) jaminan sudah dilunasi.
4. Premi asuransi kredit sudah dilunasi.
5. Penyerahan surat(2) barang(2) jaminan sebagaimana yang ditentukan oleh Bank telah dipenuhi oleh Penerima Kredit.
6. Pengikatan atau penguasaan jaminan sebagaimana yang ditentukan oleh Bank telah selesai dilaksanakan.

### Izin Tarik (Pasal 22).

Penerima Kredit setiap kali hanya boleh menarik kredit setinggi-tingginya sebesar yang ditentukan dalam ayat (15) Pasal 1 perjanjian ini dengan ketentuan keseluruhan baki debit tidak melampaui maksimum kredit yang ditentukan dalam ayat (1) Pasal 2 perjanjian ini.

### Laporan Perkembangan Usaha (Pasal 23).

Penerima Kredit diwajibkan untuk menyerahkan secara berkala minimal sebulan sekali laporan mengenai perkembangan usahanya yang dibiayai dengan kredit ini dengan tidak mengurangkan ketentuan bahwa Bank berhak sewaktu-waktu meminta laporan tersebut dan Penerima Kredit wajib memenuhinya.

### Laporan dan Pemeriksaan Keuangan oleh Akuntan (Pasal 24).

1. Penerimaan Kredit setiap tahun diwajibkan untuk menyerahkan Neraca dan Daftar Rugi/Laba tahunan, dengan tidak mengurangkan ketentuan bahwa Bank berhak pula sewaktu-waktu meminta laporan tersebut dan Penerima Kredit wajib memenuhinya.
2. Bank dapat mewajibkan Penerima Kredit dan Penerima Kredit wajib mematuhi agar Penerima Kredit menugaskan Kantor Akuntan yang telah terdaftar dan telah mempunyai izin kerja untuk melakukan pemeriksaan secara menyeluruh (full audit) atas keadaan keuangan perusahaan Penerima Kredit baik tahun(2) yang telah lampau maupun yang sedang berjalan, dan segala biaya untuk keperluan ini menjadi beban Penerima Kredit.
3. Apabila dipandang perlu Bank berhak dan Penerima Kredit

- dakan-tindakan Penerima Kredit selain dari tindakan-tindakan lainnya yang ditentukan dalam Pasal 25 perjanjian ini.
2. Dalam rangka pengawasan, pengamanan dan penyelesaian kredit, Bank berhak atau dapat mewajibkan Penerima Kredit dan Penerima Kredit wajib menerima atau melaksanakan hal-hal sebagai berikut:
    - a. Menyerahkan tugas pengawasan, pengamanan dan penyelesaian kredit kepada pihak ketiga.
    - b. Menempatkan petugas Bank ditempat perusahaan Penerima Kredit.
    - c. Menempatkan petugas (2) Bank atau orang (2) ditunjuk untuk mewakili Bank untuk ikut dalam pengelolaan (management) perusahaan.
    - d. Untuk mengadakan perjanjian dengan suatu Biro Konsultasi atau Pihak Ketiga lainnya yang dianggap ahli oleh Bank untuk melakukan pengawasan dan atau pemberian nasihat dan atau pengelolaan perusahaan.
  3. Dalam rangka pengawasan, pengamanan dan penyelesaian kredit, Bank juga berhak sewaktu-waktu mengambil tindakan-tindakan lain dalam bentuk apapun juga selain yang ditentukan dalam ayat (2) pasal ini.
  4. Kecuali bila ditentukan lain oleh Bank, segala biaya sehubungan dengan dan untuk pelaksanaan hal-hal yang tersebut dalam ayat (1) dan ayat (2) pasal ini menjadi beban Penerima Kredit dan Penerima Kredit wajib membayar segala biaya tersebut.

#### **Hak Bank untuk secara sepihak mengakhiri jangka waktu kredit (Pasal 28).**

Menyimpang dari apa yang telah ditentukan dalam Pasal perjanjian ini, Bank berhak secara sepihak dan sewaktu-waktu tanpa terlebih dahulu memberitahukan atau menegor Penerima Kredit, untuk tidak mengizinkan atau menolak penarikan penggunaan kredit lebih lanjut oleh Penerima Kredit dan mengakhiri jangka waktu kredit ini apabila:

1. Penerima Kredit tidak atau belum mempergunakan kredit setelah lewat 3 (tiga) bulan sejak saat berlakunya perjanjian ini.
2. Bunga tidak dibayar pada waktu dan dengan cara sebagaimana yang telah ditentukan, dalam hal ini lewatnya waktu saja tidak perlu diberikan tegoran terlebih dahulu. Penerima Kredit telah memberikan bukti yang cukup bahwa Penerima Kredit telah melalaikan kewajibannya.

Penerima Kredit semata-mata menurut pertimbangan Bank tidak atau belum cukup memenuhi ketentuan atau kewajibannya menurut perjanjian ini.

Pengurus perusahaan meninggal dunia, perusahaan pailit, timbul perpecahan dalam kepengurusan sebab apapun, timbul sengketa mengenai pemilikan perusahaan, Penerima Kredit karena sebab apapun juga tidak berhak lagi mengurus dan menguasai kekayaannya, diletakkan sita atas barang-barang yang menjadi kredit ini juga bila usaha perusahaannya atau jumlah kekayaannya mundur atau berkurang sedemikian rupa sehingga atau karena hal-hal lain semata-mata menurut pertimbangan Bank Penerima Kredit dikuatirkan tidak dapat membayar kembali kreditnya atau dikuatirkan Kredit akan dipergunakan untuk tujuan lain dari pada yang telah ditentukan.

Penerima Kredit memberikan data(2) atau keterangan(2) yang tidak benar sehubungan dengan perjanjian ini.

**bat berakhirnya jangka waktu kredit (Pasal 29).**

Terhitung mulai berakhirnya jangka waktu kredit ini, baik karena berakhirnya jangka waktu kredit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 perjanjian ini maupun karena hal-hal tersebut pada Pasal 28 perjanjian ini, Bank tidak dapat diwajibkan lagi menyediakan kredit untuk Penerima Kredit dan segala hutang Penerima Kredit yang timbul karena perjanjian ini berikut segala biaya bank termasuk bunga, denda kelebihan tarik dan bunga tunggakan, baik yang telah ada pada saat berakhirnya jangka waktu kredit ini maupun yang masih akan diperhitungkan sampai saat dilunaskan seluruh baki debit oleh Penerima Kredit, dapat ditagih seluruhnya dan dengan seketika oleh Bank.

Apabila setelah berakhirnya jangka waktu kredit ini karena sebab apapun juga ternyata menurut pertimbangan Bank Penerima Kredit tidak menyelesaikan kreditnya sebagaimana tersebut pada ayat (1) Pasal ini, Bank berhak mengambil tindakan-tindakan hukum berupa apapun dengan cara apapun yang dianggap baik atau diharuskan oleh ketentuan Bank Indonesia dan atau ketentuan Negara/Pemerintah yang berlaku.

**Kewajiban Penerima Kredit untuk tunduk kepada segala petunjuk dan peraturan Bank (Pasal 30).**

Penerima Kredit wajib tunduk sepenuhnya kepada petunjuk dan peraturan serta ketentuan yang masih ditetapkan kemudian oleh Bank sehubungan dengan pemberian Kredit ini.

**Beban biaya-biaya lain (Pasal 31).**

Kecuali bila ditentukan lain oleh Bank, segala biaya lain yang belum ditentukan dalam pasal-pasal lain perjanjian ini termasuk juga biaya-biaya petugas (2) Bank yang timbul sehubungan dengan dan untuk pelaksanaan hal-hal yang ditentukan dalam perjanjian ini, termasuk biaya-biaya untuk pengawasan, pengamanan dan penyelesaian kredit ini, menjadi beban Penerima Kredit wajib membayar segala biaya tersebut.

**Pasal Tambahan**

Atas pemberian kredit ini berlaku pula ketentuan-ketentuan dalam pasal ini dengan ketentuan bahwa dalam hal terdapat ketentuan-ketentuan dalam pasal ini yang menyimpang atau bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal lain dari perjanjian kredit ini, baik menyimpang tersebut secara tegas maupun tidak secara tegas dinyatakan dalam pasal ini, maka yang dianggap berlaku ialah ketentuan-ketentuan dalam pasal ini.

**Pasal Penutup**

1. Untuk perjanjian ini dan segala akibatnya Bank dan Penerima Kredit memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan tidak berubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri sebagaimana ditentukan dalam ayat (16) Pasal 1 perjanjian ini.
2. Perjanjian ini ditanda tangani ditempat dan pada tanggal tersebut pada ayat (1) Pasal 1 perjanjian ini.
3. Perjanjian ini mulai berlaku sejak tanggal ditandatanganinya

*Penerima Kredit,*

*Bank,*

(.....)

(.....)



sebagai Pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama ; -

II.

sebagai Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua. —

Para Pihak yang saya kenal/diperkenalkan pada saya, menerangkan : —

sehwa oleh Pihak Kedua dan .....

sebagai Debitur, telah dibuat dan ditanda tangani perjanjian utang-piutang yang dibuktikan dengan : —

• akta .....  
tanggal .....  
nomor .....  
dibuat di hadapan .....

yang salinan resminya diperlihatkan kepada saya ; —

• akta di bawah tangan yang bermeterai cukup, tanggal .....  
nomor .....

yang aslinya diperlihatkan kepada saya ; —

sehwa untuk menjamin pelunasan utang Debitur sejumlah .....  
Rp.....

..... )/ sejumlah  
yang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang-  
piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta  
pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah  
Nilai Tanggungan sebesar Rp. ....

oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang Undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya, peringkat ke ..... (.....) atas obyek/obyek-obyek berupa : .....

• ..... (.....) Hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diuraikan di bawah ini : .....

• Hak ..... Sertipikat Nomor : ..... terdaftar atas nama .....

• Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Sertipikat Nomor : ..... terdaftar atas nama .....

yang letak, batas-batas dan luas tanahnya diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi/Gambar Denah tanggal .....

Nomor .....

yang diperoleh oleh Pihak Pertama berdasarkan : .....

Sertipikat tersebut diserahkan kepada saya untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini ; .....

• Bekas Hak Milik Adat atas tanah seluas lebih kurang ..... m<sup>2</sup> (..... meter persegi), terletak di : .....

Desa/Kelurahan : .....

Kecamatan : .....

Kabupaten/Kotamadya : .....

Propinsi : .....

dengan batas-batas : .....

- Utara : .....

- Timur : .....

- Selatan : .....

- Barat : .....

berdasarkan alat bukti berupa : \_\_\_\_\_

yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya, selanjutnya alat  
alat bukti tersebut diserahkan kepada saya untuk keperluan pendaftaran  
tanahnya dan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut di atas. \_\_\_\_\_

Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga : \_\_\_\_\_

untuk selanjutnya hak atas tanah / Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan benda-  
benda lain tersebut di atas disebut sebagai obyek Hak Tanggungan yang oleh Pihak  
Pertama dinyatakan sebagai miliknya. \_\_\_\_\_

Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan,  
bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan  
syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : \_\_\_\_\_

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

Pihak Pertama menjamin bahwa semua obyek Hak Tanggungan tersebut di  
atas betul milik Pihak Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari  
hak tanggungan dan bebas pula dari beban-beban apapun. \_\_\_\_\_

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini : \_\_\_\_\_

- Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan di atas, dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan disebut di bawah ini, dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi ; \_\_\_\_\_

- Obyek Hak Tanggungan \_\_\_\_\_

dengan nilai Rp. \_\_\_\_\_

( \_\_\_\_\_ )

- Obyek Hak Tanggungan \_\_\_\_\_

dengan nilai Rp. \_\_\_\_\_

( \_\_\_\_\_ )

- Obyek Hak Tanggungan \_\_\_\_\_

dengan nilai Rp. \_\_\_\_\_

( \_\_\_\_\_ )

- Dalam hal obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua ; \_\_\_\_\_

Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/ atau menerima uang sewa di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan ; -----

Pihak pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua ; -----

Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan ; -----

Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama : -----

- a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian; -----
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan ; -----
- c. menerima uang penjualan, menanda tangani dan menyerahkan kwitansi ;
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan ; ---
- e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas ; dan -----
- f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang - Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut. -----

- Pihak Kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama atas obyek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan Pertama ; -----
- Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga ; -----
- Dalam hal obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atas dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas obyek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau sebagai sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menanda tangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya. -----
- Pihak Pertama akan mengasuransikan obyek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas obyek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor ; -----
- Pihak kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu diberi kuasa atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas obyek

Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan ; —

Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya ; -----

Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak - haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar ; -----

Pasal 3.

Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menanda tangani formulir/surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut.

Pasal 4.

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada .....

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh .....

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini : .....

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui pemberian Hak Tanggungan dalam akta ini. ....

Demikianlah akta ini dibuat di hadapan para pihak dan : .....

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditanda tangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebanyak 2 (dua) lembar in originali, satu lembar disimpan di kantor saya, sedang lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya .....

untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta

Pihak Pertama

Pihak Kedua

( ..... )

( ..... )

( ..... )

Persetujuan ..... )

( ..... )

Saksi

Saksi

( ..... )

( ..... )

Pejabat Pembuat Akta Tanah

( ..... )



2.

sebagai pemilik

selanjutnya disebut Pemberi Kuasa.

Pemberi Kuasa menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada :

selanjutnya disebut Penerima Kuasa.

Dituk membebankan Hak Tanggungan Peringkat ke ..... (.....)  
para menjamin pelunasan utang .....

Debitur, sejumlah Rp. ....

jumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian  
utang-piutang yang ditanda tangani oleh Debitur/ Pemberi Kuasa dengan .....

Debitur dan dibuktikan dengan : .....

rang surat asli / salinan resminya diperlihatkan kepada saya dan penambahan,  
perubahan, perpanjangan serta pembaruannya yang mungkin diadakan kemudian,  
sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp. ....

atas obyek Hak Tanggungan berupa : .....

(.....) Hak atas tanah / Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun  
yang diuraikan di bawah ini : .....

- Hak ....., Sertipikat Nomor ..... /.....  
terdaftar atas nama .....
- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Sertipikat Nomor .....  
terdaftar atas nama .....

yang letak, batas - batas dan luas tanahnya diuraikan dalam Surat Ukur/  
Gambar Situasi / Gambar Denah tanggal .....

Nomor .....  
yang diperoleh Pemberi Kuasa berdasarkan : .....

Sertipikat tersebut diperlihatkan kepada saya untuk keperluan pembuatan  
Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ini ; .....

• Bekas Hak Milik Adat Atas tanah seluas lebih kurang ..... m<sup>2</sup>  
( ..... meter persegi ), terletak di : .....

- Desa/ Kelurahan : .....
- Kecamatan : .....
- Kabupaten/Kotamadya : .....
- Propinsi : .....
- dengan batas-batas : .....
- Utara : .....
- Timur : .....
- Selatan : .....
- Barat : .....

berdasarkan alat-alat bukti berupa : .....

yang diperlihatkan kepada saya untuk keperluan pembuatan Surat Kuasa  
Membebaskan Hak Tanggungan ini, dan oleh Pemberi Kuasa dinyatakan  
sebagai miliknya. ....

Obyek Hak Tanggungan ini meliputi pula : .....

Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan ini meliputi kuasa untuk menghadap dimana perlu, memberikan keterangan - keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat / minta dibuatkan serta menanda tangani Akta Pemberian Hak Tanggungan serta surat - surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberi pernyataan bahwa obyek Hak Tanggungan betul milik Pemberi Kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan dari beban-beban apapun, mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut, memberikan dan menyetujui syarat-syarat atau aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh Pemberi Kuasa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, sebagai berikut : \_\_\_\_\_

• Janji bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan disebut di bawah ini, dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi : \_\_\_\_\_

• Obyek Hak Tanggungan .....  
.....  
dengan nilai Rp. ....  
( ..... )

• Obyek Hak Tanggungan .....  
.....  
dengan nilai Rp. ....  
( ..... )

• Obyek Hak Tanggungan .....  
.....  
dengan nilai Rp. ....  
( ..... )

• Janji bahwa dalam hal obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing - masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing - masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua : \_\_\_\_\_

- Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; \_\_\_\_\_
- Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; \_\_\_\_\_
- Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila Debitor sungguh-sungguh cidera janji; \_\_\_\_\_
- Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang, serta kewenangan untuk mengajukan permohonan memperpanjang jangka waktu dan/atau memperbarui Hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan; \_\_\_\_\_
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji; \_\_\_\_\_
- Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan; \_\_\_\_\_
- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; \_\_\_\_\_
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum; \_\_\_\_\_
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan; \_\_\_\_\_
- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan; \_\_\_\_\_
- Janji bahwa Sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan diserahkan kepada dan untuk disimpan Pemegang Hak Tanggungan; \_\_\_\_\_

Janji-janji lain yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan lain yang berlaku. -----

..... untuk pelaksanaan janji-janji tersebut memberikan kuasa yang diperlukan kepada pemegang Hak Tanggungan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

..... Kuasa ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun kecuali oleh karena telah dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya tanggal ..... (.....

..... ) serta pendaftarannya atau karena tanggal tersebut telah terlampaui tanpa dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini : -----

..... yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui kuasa yang diberikan dalam akta ini. -----

Para Penghadap dikenal oleh saya/diperkenalkan kepada saya. -----

Demikianlah akta ini dibuat di hadapan para pihak dan : -----

..... sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa tersebut di atas, akta ini ditanda tangani berturut-turut oleh Pemberi Kuasa, Penerima Kuasa, para saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris sebanyak ..... (.....) lembar in originali, satu lembar disimpan di kantor saya, sedang

lembar lainnya disampaikan kepada Penerima Kuasa untuk dipergunakan sebagai dasar penanda tangan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

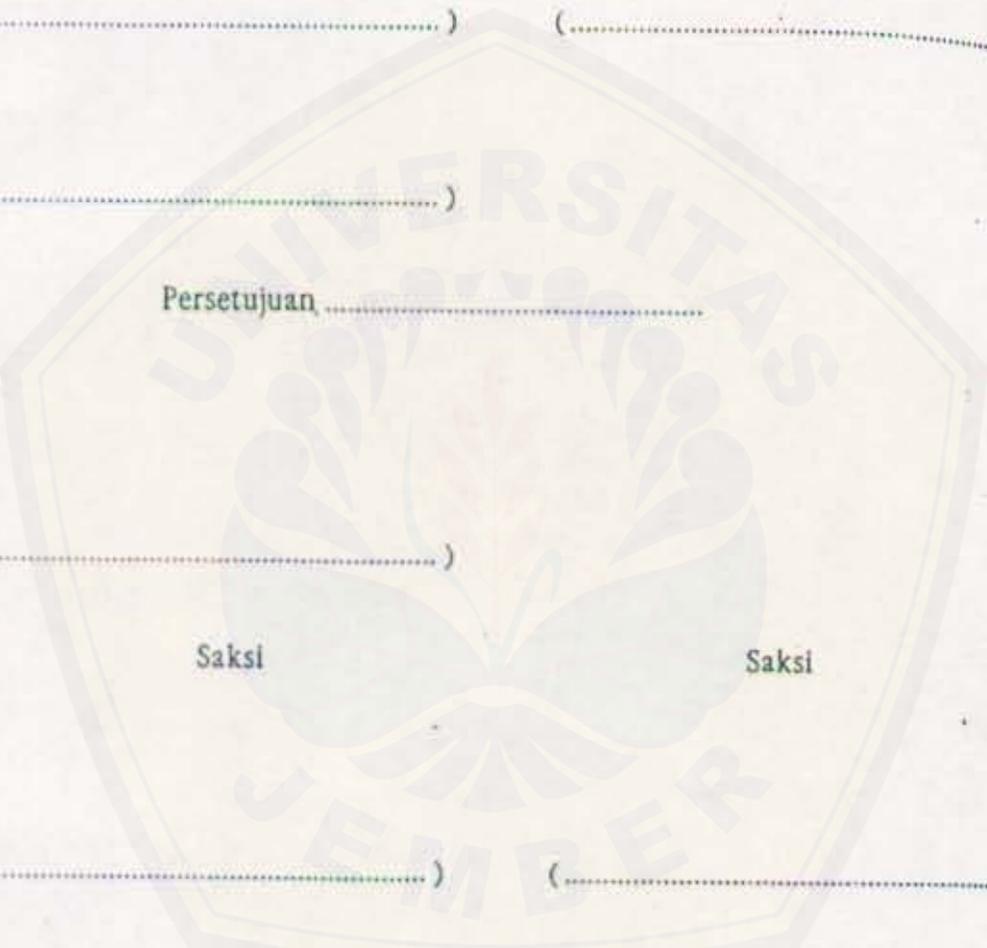
Pemberi Kuasa

Penerima Kuasa

( ..... )

( ..... )

( ..... )

Persetujuan .....  


( ..... )

Saksi

Saksi

( ..... )

( ..... )

Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris

( ..... )



# BADAN PERTANAHAN NASIONAL



## BUKU TANAH HAK TANGGUNGAN

Nomor:

PROPINSI : .....

KABUPATEN/KOTAMADYA: .....

KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN/KOTAMADYA

DAFTAR ISIAN 208

No. .... /19 ....

DAFTAR ISIAN 307

No. .... /19....



PENDAFTARAN PERTAMA

**HAK TANGGUNGAN**

b) Nama Pemegang Hak Tanggungan ini:

.....

tingkat:

.....

Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah: .....  
Rp..... (dengan huruf: .....)

**OBYEK HAK TANGGUNGAN INI**

Jenis dan Nomor Hak

Benda-benda lain

Dengan syarat-syarat seperti tertera dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah .....  
..... Tgl. .... No. ....  
yang salinannya merupakan bagian Sertipikat Hak Tanggungan ini.

**TANGGAL DIBUKUKAN**

g) - **TANGGAL PENERBITAN  
SERTIPIKAT**

.....  
Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten/Kotamadya  
.....

.....  
Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten/Kotamadya  
.....

.....  
NIP

.....  
NIP



