



UNIVERSITAS INDONESIA

**PERAN NOTARIS DALAM MENERAPKAN ASAS
KESEIMBANGAN SERTA PRINSIP KEHATI-HATIAN PADA
PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN KREDIT**

TESIS

**INDRI SRIMENGANTI, S.H.
0906582596**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2011**



UNIVERSITAS INDONESIA

**PERAN NOTARIS DALAM MENERAPKAN ASAS
KESEIMBANGAN SERTA PRINSIP KEHATI-HATIAN PADA
PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN KREDIT**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister
Kenotariatan**

**INDRI SRIMENGANTI, S.H.
0906582596**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2011**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Indri Srimenganti, S.H.

NPM : 0906582596

Tanda Tangan :



Tanggal : 24 Juni 2011

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Indri Srimenganti, S.H.
NPM : 0906582596
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Peran Notaris Dalam Menerapkan Asas Keseimbangan
Serta Prinsip Kehati-Hatian Pada Pembuatan Akta
Perjanjian Kredit

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

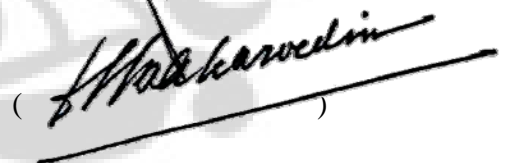
Pembimbing : Arikanti Natakusumah, S.H.

()

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H.,M.H.

()

Penguji : Darwani Sidi Bakaroeeddin, S.H.

()

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 24 Juni 2011

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan, pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Arikanti Natakusumah, S.H., selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini.
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Indonesia.
3. Segenap Pengajar Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia atas bimbingan dan pengetahuan yang diberikan kepada penulis selama masa perkuliahan.
4. Pimpinan dan seluruh staff di Sekretariat Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia di Depok yang selama ini banyak membantu penulis di bidang administrasi serta informasi selama masa perkuliahan hingga proses penyelesaian tesis ini.
5. Seluruh rekan-rekan Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Indonesia angkatan 2009, yang selalu memberikan semangat dan dukungan dimasa perkuliahan maupun dalam proses penyelesaian tesis, khususnya Saudari Uranous Yarosityana, S.H.
6. Ayah tercinta Wahyudi dan (Alm) Ibu tercinta Suhaetin beserta kakak-kakak dan adik tersayang, yang selalu memberikan dukungan dan doa sehingga terselesaikan perkuliahan dan tesis ini.
7. Suami tercinta Surijanto yang dengan sabar dan penuh pengertian telah mengorbankan waktu bersama dan selalu memberikan dukungan dalam doa, demi terselesaikannya perkuliahan dan tesis ini dan juga kepada anak tercinta

Muhammad Irfan Surijanto yang selalu memberikan inspirasi dan semangat bagi penulis untuk menyelesaikan penulisan tesis ini.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 24 Juni 2011

Penulis



**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Indri Srimenganti, S.H.
NPM : 0906582596
Program Studi : Magister Kenotariatan
Departemen :
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Tesis


demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**PERAN NOTARIS DALAM MENERAPKAN ASAS KESEIMBANGAN
SERTA PRINSIP KEHATI-HATIAN PADA PEMBUATAN AKTA
PERJANJIAN KREDIT**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 24 Juni 2011
Yang menyatakan



(Indri Srimenganti, S.H.)

ABSTRAK

Nama : Indri Srimenganti, S.H.
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : PERAN NOTARIS DALAM MENERAPKAN ASAS
KESEIMBANGAN SERTA PRINSIP KEHATI
HATIAN PADA PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN
KREDIT

Tesis ini membahas mengenai peran notaris selaku pejabat umum yang mempunyai kedudukan mandiri dan tidak berpihak baik kepada kreditur maupun debitur sehingga dapat berperan mewujudkan keseimbangan antara kepentingan kreditur dan debitur dalam perjanjian kredit. Peran notaris dalam menjalankan ketentuan-ketentuan secara konsisten mengakibatkan terlaksananya tindakan kehati-hatian bagi dirinya sendiri sebagai pejabat umum. Dalam perjanjian kredit perbankan kehati-hatian notaris dalam menyerap maksud dan tujuan para penghadap, penyusunan dan penulisan isi akta menjadi sangat penting. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dan bersifat explanatoris. Alat pengumpulan data penelitian ini adalah studi kepustakaan dan didukung dengan melakukan wawancara, sehingga akan didapat data yang komprehensif untuk melakukan perubahan dan penyesuaian yang dapat dilakukan dalam pelaksanaannya. Hasil penelitian menyarankan agar ketentuan khusus tentang perundang-undangan yang mengatur tentang perjanjian kredit dapat diundang-undangkan sebagai pedoman perjanjian kredit bank bagi masyarakat Indonesia.

Kata Kunci:

Peran notaris, asas keseimbangan, prinsip kehati-hatian.

ABSTRACT

Name : Indri Srimenganti, S.H.
Study programme : Master Degree - Notary
Title : ROLE OF NOTARY IN APPLYING EQUITY
AND PRUDENTIAL PRINCIPLES TO LOAN
AGREEMENT

This thesis deals with the role of the notary as a public official, who has the status of an independent and impartial to both creditors and debtors alike, so they may contribute to the realization of a balance between the interest of creditors and debtors in a loan agreement. The role of notaries in carrying out the provisions consistently brings the implementation of precautionary measures for themselves as public official. The bank loan agreement of prudence notary in absorbing the intent and purpose of the clients, deed preparation and writing of the content becomes very important. This study used a normative method and explanatory. Obtainment of data through the study of literature and supported by conducting interviews, as to acquire comprehensive data to make changes and adjustments that may be carried out in its implementations. It was found that specific provisions of legislation governing loan agreement might be invited and legislated as a guide to bank loan agreements for the Indonesian people.

Keyword:

Role of notary, equity principles, prudential principles.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Pokok Permasalahan	9
1.3. Metode Penelitian	9
1.4. Sistematika Penulisan	10
PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN KREDIT	
2.1. Peran Serta Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta	
2.1.1. Pengertian Notaris di Indonesia	11
2.1.2. Jabatan dan Kewenangan Notaris	13
2.1.3. Macam-Macam Akta.....	19
2.2. Pemahaman Tentang Kredit	
2.2.1. Pengertian Kredit	23
2.2.2. Unsur-Unsur Yang Dapat Menjamin Terjadinya Proses Kredit	24
2.2.3. Fungsi Kredit.....	26
2.3. Pemahaman Tentang Perjanjian Kredit	
2.3.1. Pengertian Perjanjian Kredit	27
2.3.2. Jenis-Jenis Perjanjian Kredit.....	36
2.4. Perjanjian Baku dalam Perjanjian Kredit Perbankan.....	38
2.5. Peran Notaris Dalam Menerapkan Asas Keseimbangan Serta Prinsip Kehati-Hatian	
2.5.1. Tanggung Jawab Profesi Notaris Dalam Menjalankan Dan Menegakkan Hukum di Indonesia	45
2.5.2. Asas Keseimbangan Dalam Hukum Perjanjian di Indonesia	49
2.5.3. Pemahaman Makna Asas Keseimbangan	52
2.6. Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menghadapi Permasalahan Hukum Perjanjian Kredit Di Dalam Praktek	
2.6.1. Peran Notaris Dalam Penegakan Prinsip Kehati-Hatian.....	56
2.6.2. Prinsip Kehati-Hatian Menghadapi Permasalahan Hukum Dalam Perjanjian Kredit.....	58

PENUTUP	
3.1. Kesimpulan	69
3.2. Saran.....	70
DAFTAR REFERENSI	71
LAMPIRAN	76



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Peranan seorang notaris senantiasa diperlukan oleh masyarakat, terlebih masyarakat yang sedang membangun bahkan setiap individu memerlukan jasa notaris, sebagai contoh dalam kehidupan sehari-hari, misalnya mendirikan suatu badan usaha, perjanjian jual-beli, tukar menukar, perjanjian kredit dan lain sebagainya. Bahkan seseorang yang akan berwasiat sebelum meninggal dunia, menuangkan kehendak terakhirnya dalam akta wasiat yang dibuat dihadapan seorang notaris. Demikian pula seseorang yang telah meninggal dunia, para ahli waris menyelesaikan pembagian hak warisnya juga dibuat dengan akta pemisahan dan pembagian warisan.

Notaris sebagai ahli dalam bidang hukum dapat memberi bantuannya, baik berupa nasehat-nasehat maupun dengan penyusunan akta-akta yang sedemikian rupa, sehingga dapat dicapai apa yang dibutuhkan oleh pihak-pihak yang membutuhkan jasa notaris. Dalam penyusunan akta terletak keterampilan dan seni dari seorang notaris dalam menerapkan hukum, sehingga dapat memenuhi maksud dan keinginan dari pihak-pihak yang membuat perjanjian, tanpa meninggalkan hukum yang berlaku bahkan dengan demikian dapat menimbulkan kasus-kasus hukum baru dan mencari penyelesaian-penyelesaian dimana hukum/undang-undang tidak mengatur secara jelas mengenai suatu kasus, sehingga dengan demikian notaris ikut serta menemukan hukum baru dengan memperhatikan segala hal yang menyangkutnya, antara lain hal-hal yang menyangkut tata hidup masyarakat.

Keberadaan notaris sebagai pekerja jasa diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta otentik dan selanjutnya mewakili negara/pemerintah dalam kompetensi hubungan hukum privat yang terjadi ditengah-tengah masyarakat. Keberadaan notaris dalam hal ini benar-benar begitu berperan karena notaris dalam kapasitasnya yang dipercaya untuk membuat akta otentik, dengan sendirinya juga dipandang sebagai pejabat umum yang selalu berusaha mencegah terjadinya konflik. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2004 tentang

jabatan notaris, notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

Kedudukan seorang notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat sangat dibutuhkan terutama dalam hal membuat akta-akta yang menimbulkan alat-alat pembuktian tertulis dan mempunyai sifat otentik. Dalam hal ini notaris harus aktif dalam pekerjaannya, dan bersedia melayani masyarakat dimanapun juga, notaris tidak hanya melayani masyarakat perkotaan tapi juga harus melayani masyarakat pedesaan sekalipun ia harus mengeluarkan tenaga dan materil yang tidak sedikit untuk melayani masyarakat yang membutuhkan jasa notaris. Seorang notaris biasanya sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasehat yang dapat diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis dan ditetapkannya (konstatir) adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum. "Alat pembuktian itu dapat membuktikan dengan sah dan kuat tentang suatu peristiwa hukum sehingga menimbulkan lebih banyak kepastian hukum (*Rechtszekerheid*)"¹.

Perjanjian merupakan peristilahan terjemahan dari kata *overeenkomst* (Belanda) atau *contract* (Inggris)². Kontrak pada dasarnya dibuat berdasarkan kebebasan berkontrak. Setiap orang diberi kebebasan untuk membuat perjanjian baik dari segi bentuk maupun muatan. Kebebasan berkontrak dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPERdata yang menyebutkan, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk: (1) membuat atau tidak membuat perjanjian; (2) mengadakan perjanjian dengan siapapun; (3) menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya; (4) menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan³.

Hukum Kontrak/Perjanjian di Indonesia mempergunakan sistem terbuka,

¹ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1993), hal.7.

² Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993), hal , 158.

³ *Ibid.*

artinya adanya kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar hukum, ketertiban umum dan kesusilaan⁴. Pembatasan tersebut sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara, bahwa suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.

Perkembangan di bidang ekonomi menjadi penyebab munculnya berbagai macam kegiatan transaksi bisnis yang pada umumnya dituangkan dalam suatu kontrak/perjanjian. Semakin banyak transaksi bisnis membuat frekuensi pembuatan kontrak/perjanjian juga semakin tinggi, sehingga mendorong banyak pihak untuk membuat suatu bentuk kontrak yang dapat digunakan untuk melayani transaksi bisnis secara efisien dan efektif, yaitu dengan membuat suatu kontrak baku. Era perdagangan ekonomi modern yang berkembang pesat menyebabkan kontrak baku sering dipergunakan dalam hubungan antar manusia baik berupa hubungan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak maupun hubungan yang hanya memihak/menguntungkan salah satu pihak.

Pada dasarnya perjanjian berawal dari perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan diantara para pihak. Perumusan hubungan perjanjian pada awalnya diawali dengan proses negosiasi di antara para pihak. Melalui negosiasi para pihak berupaya menciptakan bentuk-bentuk kesepakatan untuk saling mempertemukan sesuatu kepentingan yang diinginkan melalui proses tawar-menawar. Dengan kata lain, pada umumnya perjanjian berawal dari perbedaan kepentingan yang dicoba dipertemukan. Melalui perjanjian perbedaan tersebut diakomodasi dan selanjutnya dibingkai dengan perangkat hukum sehingga mengikat para pihak. Di dalam perjanjian sisi kepastian dan keadilan akan tercapai apabila perbedaan yang ada diantara para pihak terakomodasi melalui hubungan perjanjian yang bekerja secara seimbang.

Kebebasan berkontrak yang merupakan jiwa sebuah kontrak atau perjanjian, secara implisit memberikan panduan bahwa dalam berkontrak pihak-pihak diasumsikan mempunyai kedudukan yang seimbang. Dengan demikian, diharapkan

⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 1990), hal.13.

akan muncul kontrak/perjanjian yang adil dan seimbang bagi para pihak. Akan tetapi dalam praktek masih banyak ditemukan model kontrak standar yang cenderung dianggap berat sebelah, tidak seimbang, dan tidak adil.

Fenomena adanya ketidakseimbangan dalam kontrak/perjanjian dapat dicermati dari beberapa model kontrak, terutama kontrak-kontrak konsumen dalam bentuk standar/baku yang didalamnya memuat klausul-klausul yang isinya cenderung berat sebelah. Dalam praktek pemberian kredit di lingkungan perbankan, misalnya terdapat klausul mewajibkan nasabah untuk tunduk terhadap segala petunjuk dan peraturan bank, baik yang sudah ada atau yang akan diatur dikemudian hari. Dalam kontrak jual beli, misalnya terdapat klausul barang yang sudah dibeli tidak dapat dikembalikan. Klausul tersebut pada umumnya merupakan klausul ekstensi yang isinya terkesan lebih memberatkan salah satu pihak.

Perjanjian atau perikatan diatur dalam buku ke III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Menurut Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan, Kredit adalah: "Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga". Dalam praktek perbankan bentuk dan format dari perjanjian kredit diserahkan sepenuhnya kepada Bank yang bersangkutan. Dalam prakteknya perjanjian kredit perbankan sering memakai perjanjian baku (standard contract) atau klausula baku menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Kosumen.

Indrustri Perbankan Indonesia pasca krisis, mulai menunjukkan peningkatan. Sinyal penting pemulihan ekonomi Indonesia dapat dilihat dengan kembalinya fungsi intermediasi bank, yaitu bank sebagai perantara antara pihak yang kekurangan dana baik untuk modal kerja maupun investasi dengan pihak yang akan menyalurkan dana melalui tabungan, deposito dan jenis penempatan lainnya, yang ditunjukkan dengan meningkatnya pertumbuhan kredit meskipun masih sangat lambat.

Jasa notaris, sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik sangat dibutuhkan dalam kegiatan usaha perbankan, salah satunya adalah dalam pembuatan

akta perjanjian kredit perbankan yang melibatkan nasabah dan bank, guna menjamin kebenaran dari isi yang dituangkan dalam perjanjian kredit perbankan tersebut, supaya secara publik kebenarannya tidak diragukan lagi.

Notaris selaku pejabat umum pembuat akta perjanjian kredit baik perjanjian/pengikatan kredit di bawah tangan atau akta di bawah tangan maupun perjanjian/pengikatan kredit yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris (Notariil) atau akta otentik seharusnya dapat berperan agar dapat mewujudkan keseimbangan antara kepentingan kreditur dan debitur dalam perjanjian kredit perbankan. Melihat lemahnya posisi nasabah bank dalam pemberian fasilitas kredit, perlindungan hukum bagi nasabah terutama nasabah bank yang posisinya lemah menjadi sangat penting. Namun kenyataan kita sulit untuk menemukan aturan yang tegas tentang perlindungan hukum bagi nasabah bank, terutama tentang penggunaan perjanjian baku dalam bisnis bank.

Bank sebelum melakukan penyaluran kreditnya terlebih dahulu mengadakan perjanjian kredit dengan calon debiturnya. Namun sampai dengan saat ini tidak atau belum ada pedoman atau tuntunan yang dapat dijadikan acuan oleh bank-bank mengenai apa saja isi atau klausul-klausul yang seyogyanya dimuat atau tidak dimuat dalam suatu akad perjanjian kredit tersebut. Dalam hal perjanjian kredit kedudukan bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur tidak pernah seimbang. Ada kalanya bank lebih kuat dari nasabah (debitur), dalam hal nasabah (debitur) termasuk pengusaha ekonomi lemah⁵, misalnya sebelum akad kredit ditandatangani, debitur diminta membaca seluruh klausul perjanjian yang berlembar-lembar dalam waktu yang singkat, namun dikarenakan debitur sangat membutuhkan uang maka mau tidak mau mereka setuju dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pihak bank.

Pada umumnya di dalam praktek perbankan yang lazim di Indonesia, perjanjian kredit bank yang dipakai adalah perjanjian standar atau perjanjian baku yang klausul-kalusulnya telah disusun sebelumnya oleh bank, sehingga nasabah sebagai calon debitur hanya mempunyai pilihan antara menerima seluruh isi klausul-klausul itu baik sebagian atau seluruhnya atau menolak yang berakibat nasabah tidak akan menerima kredit tersebut. Bentuk dan isi perjanjian kredit antara satu bank

⁵ Sjahdeini, *op.cit.*, hal.2-3.

dengan bank yang lain tidaklah sama. Tentu saja hal ini dibuat sesuai dengan kepentingan dari masing-masing bank yang bersangkutan. Pada saat perjanjian kredit yang dibuat dalam bentuk akta notaris, tidak jarang syarat perjanjian telah ditentukan terlebih dahulu oleh pihak bank sehingga isi perjanjian kredit notariil dalam bentuk ini dapat juga dikatakan merupakan suatu perjanjian baku dengan klausula baku juga⁶.

Fenomena perjanjian kredit dengan klausula bakunya, menimbulkan persoalan hukum baru dengan diberlakukannya UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang mengatur tentang ketentuan pencantuman klausula baku. Klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha, yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen⁷.

Perjanjian kredit dimulai dengan adanya permohonan kredit dari debitur, yang selanjutnya bank selaku kreditur melaksanakan survey kelayakan dan jaminan debitur, hal ini berkenaan dengan pemeriksaan kebenaran data debitur, dari hasil survey akan terlihat nilai ideal jumlah kredit yang pantas diberikan kepada debitur, yang selanjutnya dibuatkan perjanjian kredit oleh kreditur, blanko perjanjian kredit tersebut telah disiapkan terlebih dahulu tinggal diisi oleh kreditur dan diberikan kepada debitur untuk dibaca dan ditandatangani.

Dalam beberapa hal, ada bank yang membuat perjanjian dibawah tangan, tetapi banyak bank yang lebih memilih membuat akta notariil. Mengingat kedudukan perjanjian kredit sangatlah penting yaitu merupakan perjanjian pokok bagi perjanjian-perjanjian turutannya dimana perjanjian kredit tersebut merupakan perjanjian yang menentukan sah atau tidak sahnya suatu perjanjian-perjanjian turutannya, maka perjanjian kredit perbankan dibuat secara notariil (dibuat dihadapan notaris) hal ini secara langsung akan memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna, dalam artian baik menyangkut peristiwa dan para pihak yang

⁶ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007), hal.146.

⁷ Rudi Indrajaya, *Era Baru Perlindungan Konsumen*, (Bandung: IMNO, 2000), hal.7.

membuatnya menurut hukum telah dinyatakan benar, dan pihak yang menyangkal kebenarannya dibebankan untuk membuktikan kebenarannya tersebut. Dalam hal pembuktian akta dibawah tangan, para pihak dapat menyangkal kebenarannya sehingga beban pembuktian diperlukan bagi kreditur. Terhadap perjanjian kredit yang dibuat dibawah tangan yang dilanjutkan dengan legalisasi yang kemudian dibacakan dan dijelaskan oleh Notaris, sebenarnya tidak mengubah perjanjian dibawah tangan menjadi akta notariil tetapi tindakan demikian telah memberikan kekuatan pembuktian sendiri terhadap perjanjian tersebut yang lebih baik dari akta dibawah tangan, hal lain yang dapat dijadikan pertimbangan adalah :

1. Sebagai seorang notaris, yang merupakan pejabat umum, kedudukan notaris tidak berpihak baik kepada kreditur maupun kepada debitur, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat 2 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan salah satu isi Sumpah Jabatan Notaris yaitu “ bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri dan tidak berpihak”.
2. Dengan dibuatnya perjanjian kredit dihadapan notaris (secara akta notariil) atau dengan dilakukan legalisasi yang kemudian dibacakan dan dijelaskan oleh Notaris terhadap perjanjian kredit yang dibuat dibawah tangan, maka akan menghindari/mencegah hilangnya suatu dokumen penting, hal ini karena notaris mempunyai arsip terhadap perjanjian kredit yang dilakukan dihadapannya.

Sebagai seorang notaris, yang merupakan pejabat umum, di dalam menjalankan profesinya notaris harus dalam keadaan netral atau dengan kata lain tidak memihak salah satu pihak dalam pembuatan akta perjanjian kredit. Sebagai seorang pejabat umum notaris harus memberikan kepastian hak dan kewajiban bagi para pihak, memberikan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan serta meningkatkan pelayanan dan perlindungan hukum yang lebih baik bagi masyarakat. Peran notaris dalam mewujudkan keseimbangan antara kepentingan kreditur dan debitur serta penerapan kehati-hatian dalam pembuatan akta perjanjian kredit tercermin di dalam Pasal 16 UU No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya, notaris seharusnya benar-benar memperhatikan dokumen-dokumen dan kenyataan yang terjadi di lapangan

yang berhubungan dengan akta yang dibuatnya, sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi para pihak yang membuat akta tersebut. Dapat terjadi karena kekuranghati-hatian notaris maka akta notaris tersebut hanya mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan, dan pihak yang dirugikan dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada notaris. Notaris dapat juga dikenai sanksi lain berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat, oleh Majelis Pengawas sebagaimana diatur oleh Pasal 84 dan Pasal 85 UU No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peranan Notaris dalam pembuatan akta perjanjian kredit perbankan sangatlah penting, Notaris sebagai pejabat publik dituntut untuk bersikap profesional yang salah satunya adalah menjembatani kepentingan kreditur dan debitur dalam pembuatan akta perjanjian kredit. Akan tetapi kenyataannya sikap profesionalisme tersebut berhadapan dengan tuntutan dunia perbankan, yaitu efisiensi prosedur perbankan, dan keamanan dalam pemberian kredit, sehingga dalam praktek lembaga perbankan cenderung menggunakan perjanjian baku dalam perjanjian kreditnya.

Notaris mempunyai kedudukan mandiri dan tidak memihak di dalam menjalankan jabatannya. Peranan notaris untuk mewujudkan kesetaraan terkait pada cara bagaimana perjanjian terbentuk, dan tidak pada hasil akhir dari prestasi yang ditawarkan secara timbal balik. Kedudukan Kreditur dan debitur dapat setara dalam perjanjian kredit perbankan, apabila ada debitur kuat, yaitu debitur yang mempunyai pinjaman yang besar pada bank, posisi debitur akan berubah menjadi pihak yang mempunyai kekuatan untuk mengutarakan kehendaknya dalam membuat perjanjian dan menentukan isi perjanjian bahkan untuk mengakhiri suatu perjanjian kredit tersebut. Melihat begitu besarnya risiko yang dapat terjadi apabila kepercayaan masyarakat terhadap lembaga perbankan merosot, tidak berlebihan apabila usaha perlindungan konsumen jasa perbankan mendapat perhatian yang khusus. Dalam rangka usaha melindungi konsumen secara umum, dan dengan adanya Undang-Undang nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen; Undang-undang tersebut dimaksudkan untuk menjadi landasan hukum yang kuat, baik untuk pemerintah maupun masyarakat itu sendiri secara swadaya untuk melakukan upaya pemberdayaan konsumen.

Berdasarkan uraian dari latar belakang tersebut, mendorong penulis untuk melakukan kajian dalam menulis tesis yang berjudul “Peran Notaris Dalam Menerapkan Asas Keseimbangan Serta Prinsip Kehati-hatian Pada Pembuatan Akta Perjanjian Kredit”.

1.2. Pokok Permasalahan

Berdasarkan gambaran sebagaimana diuraikan dalam latar belakang masalah, penulis tertarik melakukan penelitian dengan permasalahan-permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana peran notaris dalam menerapkan asas keseimbangan pada pembuatan akta perjanjian kredit ?
2. Bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian yang perlu dilakukan terhadap permasalahan hukum dalam praktek berkenaan dengan perjanjian kredit perbankan ?

1.3. Metode Penelitian

Menjawab permasalahan yang telah dirumuskan sebelumnya, maka tipe penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif. Penelitian yang didasarkan pada suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Logika keilmuan dalam penelitian hukum normatif dibangun berdasarkan disiplin ilmiah dan cara-cara kerja ilmu hukum normatif, yaitu ilmu hukum yang objeknya adalah hukum itu sendiri⁸.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dan bersifat explanatoris. Dalam hal ini, adalah merupakan penelitian hukum normatif berupa penelitian untuk menemukan hukum *in concreto*, yaitu penelitian untuk menemukan hukum bagi suatu perkara *in concreto* merupakan usaha untuk menemukan apakah hukumnya yang sesuai untuk diterapkan guna menyelesaikan suatu masalah tertentu dan dimanakah bunyi peraturan hukum itu dapat ditemukan⁹. Dengan demikian

⁸ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum normatif*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2006), hal.57.

⁹ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), hal. 22.

penelitian ini akan menelaah berbagai masalah hukum dan gejala lainnya yang berkaitan dengan peran notaris dalam menerapkan asas keseimbangan serta prinsip kehati-hatian pada pembuatan akta perjanjian kredit.

Jenis penelitian ini adalah studi kepustakaan yang bertujuan untuk mengkaji, meneliti dan menelusuri data sekunder yang berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, dan didukung dengan studi lapangan dengan melakukan wawancara terhadap nara sumber dan informan. Secara proporsional sumber data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan lebih banyak dibanding dengan yang berupa wawancara.

Metode analisis data menggunakan metode pengolahan kualitatif yang menekankan pada aspek analisis subyektif peneliti.

1.4. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini disusun dalam tiga bab, dimulai dengan sistematika Bab I sebagai bab pendahuluan. Bab ini menjelaskan secara umum mengenai latar belakang masalah yang memberikan gambaran tentang permasalahan secara umum dan kemudian disimpulkan menjadi beberapa pokok permasalahan. Selain itu juga memuat metode penelitian serta urutan sistematika penelitian. Uraian dalam sistematika Bab I merupakan dasar pijakan bagi penelitian tesis sekaligus mengantar pada pembahasan bab-bab berikutnya.

Bab II mengenai peran notaris dalam pembuatan akta perjanjian kredit berisi telaah mengenai peran serta kewenangan notaris dalam pembuatan akta, pemahaman tentang kredit, pemahaman tentang perjanjian kredit, perjanjian baku dalam perjanjian kredit perbankan, peran notaris dalam menerapkan keseimbangan serta kehati-hatian pada akta perjanjian kredit, dan dibahas pula mengenai penerapan prinsip kehati-hatian menghadapi permasalahan hukum perjanjian kredit di dalam praktek.

Bab III merupakan bagian terakhir sekaligus bab penutup yang memuat kesimpulan mengenai masalah yang dibahas dan yang menjadi pokok kajian dalam penulisan ini dan saran sebagai masukan yang mencoba memberikan jalan keluar dari segi hukum sesuai dengan permasalahan hukum yang telah dirumuskan terdahulu dan yang dibahas serta menjadi fokus dalam penelitian ini.

BAB 2

PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN KREDIT

2.1. Peran Serta Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta

2.1.1. Pengertian Notaris di Indonesia

Pengertian notaris terdapat dalam Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (disingkat UUJN), yaitu: Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

Istilah pejabat umum merupakan terjemahan dari istilah *Openbare Ambtenaren* sebagaimana terdapat dalam pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris dan pasal 1868 *Burgerlijk Wetboek (BW)*.

Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris menyebutkan bahwa :¹⁰

De notarissen zijn openbare ambtenaren, uitsluitend bevoegd, om authentieke akten op te maken wegens alle handelingen, overeenkomsten en beschikkingen, waarvan eene algemeene verordening gebiedt of de belanghebbenden verlangen, dat bij authentiek geschrift blijken zal, daarvan de dagtekenig te verzekeren, de akten in bewaring te houden en darvaan grossen, afschrijf akten en uittreksels uit te geven; alles voorzoover het opmaken dier akten door ene algemene verordening niet ook aan andere ambtenaren of personen opgedragen of voorbehouden is.

(Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain).

Pemberian kualifikasi sebagai pejabat umum tidak hanya kepada notaris saja, tapi juga diberikan kepada pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, dan pejabat lelang sebagaimana diatur

¹⁰ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1999), hal.31.

dalam Pasal 1 ayat (2) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 338/KMK.01/2000. Dengan demikian, notaris sudah pasti pejabat umum, tapi tidak setiap pejabat umum adalah notaris, karena pejabat umum bisa juga PPAT atau Pejabat Lelang¹¹.

Pasal 1868 KUHPerdara menyebutkan : Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

Dalam Pasal 1 huruf a *Wet op het Notarisambt* yang mulai berlaku tanggal 3 April 1999, disebutkan bahwa “*Notaris: de ambtenaar*”. Notaris tidak lagi disebut sebagai *Openbaar Ambtenaar* sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 *Wet op het Notarisambt* yang lama. Tidak dirumuskannya lagi notaris sebagai *openbaar ambtenaar*, sekarang ini tidak dipersoalkan apakah notaris sebagai pejabat umum atau bukan. Istilah *openbaar ambtenaar* dalam konteks ini tidak bermakna umum, tetapi bermakna publik¹².

Jika ketentuan dalam *Wet op het Notarisambt* tersebut diatas dijadikan rujukan untuk memberikan pengertian yang sama terhadap ketentuan Pasal 1 ayat 1 UUJN yang menyebutkan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) dan (3) UUJN. Maka berkaitan dengan *openbare ambtenaren* yang diterjemahkan sebagai pejabat umum diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan publik dan kualifikasi seperti itu diberikan kepada Notaris.

Notaris sebagai pejabat publik tidak berarti sama dengan pejabat publik dalam bidang pemerintahan yang dikategorikan sebagai badan atau pejabat tata usaha negara. Hal ini dapat dibedakan dari produk masing-masing pejabat publik tersebut.

Notaris sebagai pejabat publik, menciptakan sebuah produk yang disebut akta otentik, yang terikat dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian.

¹¹ Herry Susanto, *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Keputusan Dalam Kontrak*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2010), hal.38.

¹² Philipus M. Hadjon dan Taatiek Sri Djatmiati, *Argumentasi Hukum*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2005), hal.1.

Akta tidak memenuhi syarat sebagai keputusan tata usaha negara yang bersifat konkret, individual, dan final serta tidak menimbulkan akibat hukum perdata bagi seseorang atau badan hukum perdata, karena akta merupakan formulasi keinginan atau kehendak para pihak yang dituangkan di dalam akta yang dibuat dihadapan atau oleh notaris itu sendiri. Sengketa yang timbul akan diproses di Pengadilan Negeri. Pejabat publik dalam bidang pemerintahan produknya yaitu surat keputusan atau ketetapan yang terkait dalam ketentuan hukum administrasi negara yang memenuhi syarat sebagai penetapan tertulis yang bersifat individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, dan sengketa dalam hukum administrasi negara diproses di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa notaris sebagai pejabat publik yang bukan pejabat atau badan tata usaha Negara¹³.

Jabatan notaris kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum yaitu dengan lahirnya Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) sebagai pengganti dari *Reglement op Het Notaris Ambt in Nederland* atau Peraturan Jabatan Notaris (PJN), dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum. Dengan dasar seperti ini notaris diangkat dan sebagai notaris harus memiliki semangat untuk melayani masyarakat, dan atas pelayanan yang telah dilakukan oleh notaris yang sesuai dengan tugas dan jabatannya tersebut, notaris berhak mendapatkan honorarium. Oleh karena itu, notaris tidak berarti apa-apa jika masyarakat tidak membutuhkannya¹⁴.

2.1.2. Jabatan dan Kewenangan Notaris

Mengenai jabatan notaris, A.G.Lubbers guru besar dalam ilmu notariat, menulis dalam kata pendahuluan buku *Het Notariaat* (1963) dalam Tan Thong Kie :¹⁵ *Een niet spectaculer, doch daarom niet minder boeiend juridisch ambt*. Yang

¹³ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refina Aditama, 2008), hal.31-32.

¹⁴ *Ibid*, hal.32.

¹⁵ Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-serbi praktek Notaris Buku II*, (Jakarta: PT.Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000), hal.172.

diterjemahkan dalam bahasa Indonesia: “Suatu jabatan yuridis yang tidak spektakuler (tidak amat menarik perhatian), namun tidak kurang mengasyikkan”.

Notaris sebagai pejabat publik yang berwenang untuk membuat akta otentik, mempunyai peran penting dalam kehidupan masyarakat. Banyak transaksi bisnis yang memerlukan peran serta dari notaris, bahkan beberapa ketentuan mengharuskan dibuat dengan akta notaris yang artinya jika tidak dibuat dengan akta notaris maka transaksi atau kegiatan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum.

Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris telah diundangkan dan diberlakukan pada tanggal 6 Oktober 2004. Undang-undang ini menggantikan Peraturan Jabatan Notaris yang lama yang diatur dalam Staatblaad 1860 nomor 3 yang merupakan Undang-Undang Jabatan Notaris produk Kolonial Hindia Belanda.

Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) merupakan unifikasi di bidang pengaturan jabatan notaris, artinya satu-satunya aturan hukum dalam bentuk undang-undang yang mengatur jabatan notaris di Indonesia, sehingga segala hal yang berkaitan dengan notaris di Indonesia harus mengacu kepada UUJN.

Jabatan notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh undang-undang yang mengatur jabatan notaris merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat kesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap¹⁶.

Dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris telah mengatur pengertian dari Notaris yaitu : “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini”.

Disinilah letak arti yang penting dari profesi notaris bahwa ia karena undang-undang diberi wewenang menciptakan alat pembuktian yang sempurna dalam pembuktian bahwa apa yang tersebut dalam akta otentik pada pokoknya dianggap benar. Hal ini sangat penting untuk mereka yang membutuhkan alat pembuktian untuk suatu keperluan, baik untuk pribadi maupun untuk kepentingan suatu usaha.

¹⁶ Susanto, *op.cit.*, hal. 40

Hal ini dilatar belakangi oleh Pasal 1866 KUHPerdata yang menyatakan alat-alat bukti terdiri atas:

1. Bukti tulisan.
2. Bukti dengan saksi-saksi.
3. Persangkaan-persangkaan.
4. Pengakuan.
5. Sumpah.

Pembuktian tertinggi adalah bukti tulisan. Bukti tertulis ini dapat berupa akta otentik maupun akta dibawah tangan, dan yang berwenang serta dapat membuat akta otentik adalah Notaris. Negara mendelegasikan tugas tersebut kepada notaris sebagaimana tertera pada Pasal 1868 KUHPerdata jo.S.1860/3 jo UUJN no.30/2004 mengenai adanya pejabat yang diangkat oleh Negara untuk membantu masyarakat dalam pembuatan akta otentik.

Pasal 2 UUJN menentukan bahwa notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, dalam hal ini Menteri yang bidang tugas dan tanggung jawabnya meliputi bidang kenotariatan sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1 angka 14 UUJN. Notaris meskipun secara administratif diangkat dan diberhentikan oleh menteri, tidak berarti notaris menjadi subordinasi (bawahan) dari yang mengangkatnya. Dengan demikian notaris dalam menjalankan tugas jabatannya:¹⁷

- a. Bersifat mandiri (autonomous)
- b. Tidak memihak siapapun (impartial)
- c. Tidak tergantung kepada siapapun (independent) yang berarti dalam menjalankan tugas jabatannya tidak dapat dicampuri oleh pihak yang mengangkatnya atau oleh pihak lain.

Mengingat notaris diangkat oleh Menteri Hukum dan HAM dalam jabatan kepercayaan (*vertrouwensambt*) untuk kepentingan masyarakat demi tercapainya kepastian hukum dan bukan untuk kepentingan pribadi notaris yang bersangkutan, sehingga orang bersedia menyerahkan sesuatu kepercayaan kepadanya. Sebagai seorang kepercayaan (*vertrouwenspersoon*), notaris wajib merahasiakan segala sesuatu yang diberitahukan kepadanya. Kewajiban merahasiakan sebagaimana

¹⁷ Adjie, *op.cit.*, hal. 36

diamanatkan dalam Pasal 4 ayat (2) UUJN adalah juga demi kepentingan notaris itu sendiri.

Seperti halnya pengacara, dokter dan pejabat agama, notaris sebagai jabatan kepercayaan dengan sendirinya melahirkan kewajiban untuk merahasiakan segala sesuatu yang disampaikan kepadanya. Kewajiban itu ada, terlepas dari mereka yang menyampaikan masalah itu membebankan secara tegas ataupun tidak.

Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1909 ayat (3) KUHPperdata, notaris diberi hak untuk mengundurkan diri sebagai saksi oleh karena jabatannya atau pekerjaannya harus merahasiakan, mempunyai hak ingkar artinya bisa minta dibebaskan memberikan kesaksian di depan hakim. Sikap untuk tidak berbicara di depan persidangan sebagai saksi yang dilakukan oleh notaris, sejalan dengan apa yang telah diamankan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, khususnya sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (2) UUJN, Pasal 16 ayat (1), dan Pasal 54 UUJN notaris mempunyai kewajiban, hak dan wewenang untuk mempertahankan sumpah dan jabatan, menjaga isi akta serapat-rapatnya, sehingga notaris mempunyai hak ingkar terhadap segala akta dan apa yang tercantum dalam isi akta-aktanya itu. Pengecualian dari kewajiban untuk tidak berbicara dan merupakan suatu kewajiban dijamin dan diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku dikecualikan terhadap mereka karena pekerjaan, harkat dan martabatnya atau jabatannya diwajibkan untuk menyimpan rahasia jabatan.

Akan tetapi hak ingkar ini dengan berlakunya Pasal 66 UUJN tidak lagi memberikan hak ingkar yang absolute, karena berdasarkan pasal ini notaris tetap dapat dan wajib memberikan keterangan berdasarkan pengetahuannya mengenai akta-akta yang pernah dibuatnya dengan persetujuan dari Majelis Pengawas Daerah selaku lembaga yang berwenang didalam memberikan ijin pemeriksaan terhadap notaris.

Tugas dan wewenang utama dari notaris adalah sebagai pembuat alat bukti tertulis mengenai akta-akta otentik, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1868 KUHPperdata. Otentisitas dari akta notaris bersumber dari Pasal 1 ayat (1) UUJN yang menyebutkan: "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini".

Kewenangan notaris menurut undang-undang ini diatur dalam Pasal 15 ayat (1) yang menyatakan bahwa:

Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas seperti pada akta notaris, maka menurut ketentuan dalam Pasal 1868 KUHPerdara akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:¹⁸

1. Akta itu harus dibuat “oleh” (*door*) atau “dihadapan” (*tenoverstaan*) seorang pejabat umum;
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
3. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Apabila salah satu persyaratan di atas tidak dipenuhi, maka akta yang dibuatnya itu adalah tidak otentik dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta yang dibuat dibawah tangan jika akta itu ditandatangani oleh para penghadap, hal ini sebagaimana tercantum di dalam Pasal 1869 KUHPerdara dan Pasal 41 UUJN.

Pasal 1868 KUHPerdara tidak menyebutkan siapa pejabat umum itu dan dimana batas wewengannya serta bagaimana bentuk aktanya. Hal ini dapat diketahui dalam UUJN yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Pasal 1868 KUHPerdara.

Wewenang notaris hanya dicantumkan dalam Pasal 15 ayat (1), (2), dan (3) UUJN. Menurut Pasal 15 ayat (1) bahwa wewenang notaris adalah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan, sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada

¹⁸ Tobing, *op.cit.*, hal. 48.

pejabat atau orang lain. Namun ada beberapa akta otentik yang merupakan wewenang notaris dan juga menjadi wewenang pejabat atau instansi lainnya, yaitu:¹⁹

- a. Akta pengakuan anak di luar kawin (Pasal 281 KUHPerdara)
- b. Akta berita acara tentang kelalaian pejabat penyimpanan hipotik (Pasal 1227 KUHPerdara)
- c. Akta berita acara tentang penawaran pembiayaan tunai dan konsinyasi (Pasal 1405 dan Pasal 1406 KUHPerdara)
- d. Akta proses wesel dan cek (Pasal 143 dan Pasal 128 KUHD)
- e. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) (Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996);
- f. Membuat akta risalah lelang.

Berkaitan dengan peranannya tersebut maka selanjutnya notaris dalam kapasitas tugasnya yang terjabar pada Pasal 15 ayat (2) berwenang untuk:

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.
2. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkan di dalam buku khusus.
3. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang membuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.
7. Membuat akta risalah lelang.

Pasal 15 ayat (3) UUJN merupakan wewenang yang akan ditentukan kemudian berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang kemudian (*ius constituendum*). Berkaitan dengan kewenangan tersebut, jika notaris melakukan tindakan di luar wewenang yang telah ditentukan, maka notaris telah melakukan tindakan di luar kewenangannya, maka akta yang telah dibuat oleh notaris tersebut tidaklah mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan (*nonexecutable*), dan

¹⁹ Adjie, *op.cit.*, hal.34.

pihak atau mereka yang merasa dirugikan oleh tindakan notaris yang bekerja di luar kewenangannya sebagai notaris tersebut, maka notaris tersebut dapat digugat secara perdata di pengadilan negeri²⁰.

Berdasarkan wewenang yang ada pada notaris sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 UUJN dan kekuatan pembuktian dari akta notaris, maka ada 2 (dua) kesimpulan, yaitu:²¹

1. Tugas jabatan notaris adalah memformulasikan keinginan/tindakan para pihak ke dalam akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku.
2. Akta notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti lainnya, jika ada orang/pihak yang menilai atau menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar, maka orang/pihak yang menilai atau menyatakan tidak benar tersebut wajib membuktikan penilaian atau pernyataan sesuai aturan hukum yang berlaku. Kekuatan pembuktian akta notaris ini berhubungan dengan sifat publik dari jabatan notaris.

2.1.3. Macam-Macam Akta

Pasal 1 angka 7 UUJN menyebutkan pengertian akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini. Berdasarkan pengertian ini dapat disimpulkan tentang penggolongan akta otentik yaitu:

1. Akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum (akta relaas).
2. Akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat umum (akta para pihak/partij akta).

Menurut Victor M.Situmorang dan Cormentya Sitanggang, perbedaan dari kedua akta itu adalah:²²

²⁰ Ibid, hal 34-35.

²¹ Ibid, hal 35.

²² Victor Simatupang dan Cormentya Sitanggang, *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekutorial*, cet.I, (Jakarta: Rineka Cipta,1993), hal 30-31.

1. Akta relaas dibuat oleh pejabat, sedangkan akta para pihak dibuat oleh para pihak dihadapan pejabat, atau para pihak meminta bantuan pejabat itu untuk membuat akta mereka yang mereka inginkan tersebut.
2. Dalam akta para pihak, para pejabat pembuat akta sama sekali tidak pernah memulai inisiatif, sedangkan dalam akta relaas, pejabat pembuat akta itu kadang-kadang yang memulai inisiatif untuk membuat akta itu.
3. Akta para pihak harus ditandatangani oleh para pihak dengan ancaman kehilangan sifat otentiknya, sedangkan akta relaas tanda tangan demikian tidak merupakan keharusan.
4. Akta para pihak berisikan keterangan yang dikehendaki oleh para pihak yang membuat atau menyuruh membuat akta itu, sedangkan akta relaas berisikan keterangan tertulis dari pejabat yang membuat akta itu sendiri.
5. Kebenaran dari isi akta relaas tidak dapat diganggu gugat kecuali dengan menuduh bahwa akta itu palsu, sedangkan kebenaran isi akta para pihak dapat diganggu gugat tanpa menuduh kepalsuan akta tersebut.

Akta yang dibuat oleh notaris dalam praktek kenotariatan disebut akta relaas (*relaas acten*) atau akta berita acara yang berisi berupa uraian notaris yang dilihat dan disaksikan notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak dilakukan dan dituangkan ke dalam bentuk akta notaris. Akta yang dibuat atau yang diceritakan dihadapan notaris, para pihak berkeinginan agar uraian atau keterangannya dituangkan dalam bentuk akta notaris²³.

Terhadap akta partij (*partij acten*) dan akta pejabat, notaris wajib untuk membuat minuta-nya, dengan pengecualiannya jika diminta oleh yang langsung berkepentingan dalam akta, notaris dapat mengeluarkan akta dalam *in originali*.

Selain akta otentik dikenal juga akta dibawah tangan. Akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta. Hal mana semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan²⁴. Tulisan dibawah tangan atau disebut juga akta dibawah

²³ Tobing, *op.cit.*, hal. 151.

²⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, cet. pertama, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hal. 158.

tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang, dan tidak dihadapan pejabat umum yang berwenang.

Menurut Habib Adjie perbedaan antara akta di bawah tangan dan akta notaris adalah:²⁵

1. Bentuk akta di bawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang, tanpa perantara atau tidak dihadapan pejabat umum yang berwenang. Akta notaris dibuat dalam bentuk yang sudah ditetapkan oleh undang-undang (Pasal 38 UUJN), dibuat dihadapan pejabat-pejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan di tempat dimana akta tersebut dibuat.
2. Kekuatan/nilai pembuktian dari akta di bawah tangan mempunyai pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Jika salah satu pihak tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut, dan penilaian penyangkalan atas bukti tersebut diserahkan kepada hakim. Akta notaris mempunyai kekuatan yang sempurna. Kesempurnaan akta notaris sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut.

Akta yang dibuat baik itu akta di bawah tangan dan atau akta otentik keduanya harus memenuhi rumusan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian didasarkan pada Pasal 1320 KUHPerdara (sepakat mereka yang mengikat dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal) dan secara materiil mengikat para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerdara) sebagai suatu perjanjian yang harus ditepati dan dipatuhi oleh para pihak (*pacta sun servanda*)²⁶.

Akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum juga menjadi akta di bawah tangan, jika pejabat itu tidak berwenang untuk membuat akta itu, jika terdapat cacat dalam bentuk akta, sebagaimana disebut dalam Pasal 1869 KUHPerdara tersebut diatas.

²⁵ Adjie, *op.cit.*, hal.49

²⁶ *Ibid*, hal 48-49.

Mengenai akta di bawah tangan ini tidak ada diatur dalam HIR (*Herziene Indonesich Reglement*)²⁷, tetapi di dalam RBg (*Reglement Buitengewesten*)²⁸ yang diatur dalam Pasal 286 sampai dengan Pasal 305 dan dalam KUHPerdato diatur dalam Pasal 1874 sampai dengan Pasal 1180, dan dalam Stb. 1867 No. 29.

Mengenai akta dibawah tangan yang memuat pengakuan utang secara sepihak untuk membayar sejumlah uang atau memberikan/menyerahkan sesuatu barang yang dapat ditetapkan atas sesuatu harga tertentu, harus seluruhnya ditulis dengan tangannya sendiri oleh orang yang menandatangani (orang yang berutang), atau paling sedikit selain tanda tangan, harus ditulis sendiri oleh sipenandatangani (orang yang berutang) suatu persetujuan yang memuat jumlah atau besarnya barang yang terutang.

Jika ini tidak diindahkan, maka apabila perikatan dipungkiri, akta dibawah tangan itu hanya dapat diterima sebagai suatu permulaan pembuktian dengan tulisan, demikian menurut Pasal 1878 KUHPerdato, yang bersamaan isinya dengan Pasal 291 RBg dan Pasal 4 Stb.1867 No.29. Apa yang dimaksud dengan permulaan bukti tertulis, dijelaskan dalam Pasal 1902 ayat (2) KUHPerdato, yang berbunyi: “Yang dinamakan permulaan pembuktian dengan tulisan ialah segala akta tertulis yang berasal dari orang terhadap siapa tuntutan dimajukan, atau dari orang yang diwakili olehnya, dan yang memberikan persangkaan tentang benarnya peristiwa-peristiwa yang dimajukan oleh seseorang”.

Jadi surat yang berasal dari penggugat atau pihak ketiga tidaklah merupakan permulaan bukti tertulis. Untuk dapat menjadi bukti sempurna atau lengkap, maka permulaan bukti tertulis itu masih harus dilengkapi dengan alat-alat bukti lain.

²⁷ HIR (*Herziene Indonesich Reglement*) atau lebih dikenal dengan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata merupakan warisan pemerintahan kolonial Belanda, yang pada saat itu hanya berlaku untuk orang Indonesia (pribumi) di Jawa dan Madura tetapi sekarang sering diterapkan di tempat lain.

²⁸ RBg (*Reglement Buitengewesten*) atau dikenal dengan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata pada zaman kolonial merupakan hukum acara perdata untuk pribumi di luar Jawa dan Madura

2.2. Pemahaman Tentang Kredit

2.2.1. Pengertian Kredit

Dewasa ini kegiatan transaksi kredit sukar untuk dihindari oleh para pelaku bisnis. Para pelaku bisnis melakukan transaksi kredit dengan beberapa alasan dan tujuan. Alasan dan tujuan tersebut akan berbeda diantara pihak-pihak pelaku transaksi kredit yang bersangkutan. Adapun pihak yang berkepentingan dalam transaksi kredit yaitu pemberi kredit (kreditur) dan penerima kredit (debitur).

Perusahaan dagang memberikan kredit dengan tujuan untuk meningkatkan volume penjualan dan mengimbangi pesaing. Lembaga perbankan atau yang sejenis memberikan kredit dengan tujuan untuk memperoleh bunga dari pokok pinjamannya. Sedangkan pihak debitur atau pelanggan melakukan transaksi kredit dengan alasan tidak mempunyai kas yang cukup untuk membeli dan membayar suatu produk atau terpaksa meminjam sejumlah uang untuk modal dan diharapkan dengan modal pinjaman tersebut diperoleh suatu penghasilan yang nantinya dapat mengembalikan pinjamannya tersebut serta memperoleh nilai lebih atau keuntungan.

Kredit berasal dari bahasa Yunani, yaitu “*credere*” atau “*credo*” yang berarti kepercayaan (*trust* atau *faith*). Oleh karena itu dasar dari kegiatan pemberian kredit dari yang memberikan kredit kepada yang menerima kredit adalah kepercayaan.

Adapun pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 UU Perbankan No.10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan) :

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 bunga²⁹.

Pengertian kredit menurut Teguh Pudjo Muljono :

Kredit adalah suatu penyertaan uang atau tagihan atau dapat juga barang yang menimbulkan tagihan tersebut pada pihak lain. Atau juga memberi pinjaman

²⁹ Indonesia, *Undang-Undang Perbankan No, 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.7 tahun 1992*, ps.1 angka 11.

pada orang lain dengan harapan akan memperoleh suatu tambahan nilai dari pokok pinjaman tersebut yaitu berupa bunga sebagai pendapatan bagi pihak yang bersangkutan³⁰.

Menurut HMA Savelberg dalam buku yang ditulis oleh Mariam Darus Badruzaman, menyatakan bahwa kredit mempunyai arti :³¹

- sebagai dasar dari setiap perikatan dan seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain;
- sebagai jaminan dan seseorang menyerahkan sesuatu pada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan.

Berdasarkan pada pengertian-pengertian diatas dapat diketahui bahwa transaksi kredit timbul sebagai akibat suatu pihak meminjam kepada pihak lain, baik itu berupa uang, barang dan sebagainya yang dapat menimbulkan tagihan bagi kreditur. Hal lain yang dapat menimbulkan transaksi kredit yaitu berupa kegiatan jual beli dimana pembayarannya akan ditangguhkan dalam suatu jangka waktu tertentu baik sebagian maupun seluruhnya. Kegiatan transaksi kredit tersebut diatas akan mendatangkan piutang atau tagihan bagi kreditur serta mendatangkan kewajiban untuk membayar bagi debitur.

2.2.2. Unsur-Unsur Yang Dapat Menjamin Terjadinya Proses Kredit

Unsur-unsur yang terdapat pada transaksi kredit menurut Kasmir, yaitu :³²

- Kepercayaan
Yaitu suatu keyakinan pemberian kredit (Bank) bahwa kredit yang diberikan baik berupa uang, barang atau jasa akan benar-benar diterima kembali dimasa tertentu di masa datang. Kepercayaan ini diberikan oleh Bank, karena sebelum dana dikucurkan, sudah dilakukan penelitian dan penyelidikan yang mendalam tentang nasabah. Penelitian dan penyelidikan dilakukan untuk mengetahui kemampuannya dalam membayar kredit yang disalurkan.

³⁰ Teguh Pudjo Muljono, *Analisa Laporan Keuangan Untuk Perbankan*, (Jakarta: Djambatan,1989), hal.45.

³¹ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: Alumni, 1989), hal. 21.

³² Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Cet.kelima, (Jakarta:PT.Raja Grafindo, 2006), hal.74.

- Kesepakatan

Di samping unsur kepercayaan di dalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara pemberi kredit dengan penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian di mana para pihak menandatangani hak dan kewajibannya. Kesepakatan penyaluran kredit dituangkan dalam akad kredit yang ditandatangani oleh kedua belah pihak Bank dan nasabah.

- Jangka Waktu

Setiap kredit yang diberikan pasti memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Hampir dapat dipastikan bahwa tidak ada kredit yang tidak memiliki jangka waktu.

- Resiko

Faktor resiko kerugian dapat diakibatkan dua hal yaitu resiko kerugian yang diakibatkan nasabah sengaja tidak mau membayar kreditnya padahal mampu dan resiko kerugian yang diakibatkan karena nasabah tidak sengaja yaitu akibat terjadinya musibah seperti bencana alam. Penyebab tidak tertagih sebenarnya dikarenakan adanya suatu tenggang waktu pengembalian (jangka waktu). Semakin panjang jangka waktu suatu kredit semakin besar resikonya tidak tertagih, demikian pula sebaliknya. Resiko ini menjadi tanggungan Bank, baik resiko yang disengaja maupun resiko yang tidak disengaja.

- Balas Jasa

Akibat dari pemberian fasilitas kredit bank tentu mengharapkan suatu keuntungan dalam jumlah tertentu. Keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut yang kita kenal dengan nama bunga bagi bank prinsip konvensional. Balas jasa dalam bentuk bunga, biaya provisi dan komisi serta biaya administrasi kredit ini merupakan keuntungan utama bank. Sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.

2.2.3. Fungsi Kredit

Adapun fungsi transaksi kredit dalam kehidupan perekonomian menurut Muchdarsyah Sinungan adalah sebagai berikut:³³

1. Kredit dapat meningkatkan utilitas (kegunaan) dari uang.

Keberadaan uang atau modal yang disimpan oleh para pemilik uang atau modal pada suatu lembaga keuangan (bank) atau sejenisnya, akan disalurkan oleh lembaga keuangan tersebut kepada sektor-sektor usaha produktif. Hal ini akan meningkatkan kegunaan uang tersebut, yang tadinya sebagai simpanan (tabungan dan deposito), kini dapat dijadikan modal untuk melaksanakan suatu usaha atau proyek.

2. Kredit meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.

Melalui kredit, peredaran uang kartal maupun uang giral akan lebih berkembang karena kredit menciptakan mobilitas usaha sehingga penggunaan uang akan bertambah, baik secara kuantitatif maupun secara kualitatif.

3. Kredit dapat meningkatkan kegairahan berusaha.

Dengan adanya kredit, pihak peminjam atau yang diberi kredit akan bekerja semaksimal mungkin agar dari usaha yang dijalaniya dihasilkan keuntungan yang besar sehingga dapat melunasi kredit tersebut.

4. Kredit sebagai salah satu alat pengendali stabilitas moneter.

Kebijakan kredit bisa digunakan untuk menekan laju inflasi, yaitu dengan menyalurkan kredit hanya pada sektor-sektor usaha yang produktif dan sektor prioritas yang secara langsung berpengaruh pada hajat hidup masyarakat.

5. Kredit sebagai sarana peningkatan pendapatan nasional.

Dengan banyaknya pengusaha baik dari industri skala kecil maupun besar yang mendapatkan fasilitas kredit, diharapkan dapat meningkatkan pendapatan mereka dan secara nasional diharapkan akan dapat meningkatkan pendapatan nasional.

³³ Muchdarsyah Sinungan, *Uang dan Bank*, Cet.3, (Jakarta: Rineka Cipta, 1991), hal 5.

2.3. Pemahaman Tentang Perjanjian Kredit

2.3.1. Pengertian Perjanjian Kredit

Atas suatu pelepasan kredit oleh bank kepada nasabahnya, pertama-tama akan selalu dimulai dengan permohonan kredit oleh nasabah yang bersangkutan. Apabila bank menganggap permohonan tersebut layak untuk diberikan, maka untuk dapat terlaksana pelepasan kredit tersebut, terlebih dahulu haruslah dengan diadakannya suatu persetujuan atau kesepakatan.

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian yaitu perjanjian kredit. Dalam Pasal 1313 KUHPerdara menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Dari perjanjian tersebut timbul suatu hubungan hukum antara dua pihak yang membuatnya yang dinamakan perikatan. Hubungan hukum yaitu hubungan yang menimbulkan akibat hukum yang dijamin oleh hukum atau undang-undang. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi hak dan kewajiban secara sukarela maka salah satu pihak dapat menuntut melalui pengadilan.

Sedangkan yang dimaksud dengan perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Pihak yang menuntut sesuatu disebut kreditur sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan disebut debitur.

Istilah perjanjian kredit secara definitif tidak dikenal di dalam UU Perbankan, namun bila ditelaah lebih lanjut mengenai pengertian kredit dalam UU Perbankan tercantum kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam. Kata-kata tersebut menegaskan bahwa hubungan kredit adalah hubungan kontraktual (hubungan yang berdasar pada perjanjian) yang berbentuk pinjam-meminjam. Perjanjian kredit itu sendiri mengacu pada perjanjian pinjam-meminjam.

Pasal 1754 KUHPerdara menyatakan :

Perjanjian 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 pula³⁴.

Walaupun perjanjian kredit berakar dari perjanjian pinjam-meminjam, tetapi perjanjian kredit berbeda dengan perjanjian pinjam-meminjam dalam KUHPerduta. Dalam aspeknya yang konsensual perjanjian kredit tunduk kepada Undang-Undang Perbankan dan bagian umum Buku III KUHPerduta. Dalam aspek riil perjanjian ini tunduk kepada Undang-Undang Perbankan dan ketentuan yang terdapat di dalam model-model perjanjian (standar) kredit yang dipergunakan di lingkungan perbankan, perjanjian kredit dalam aspek riil ini tidak tunduk pada BAB XIII Buku III KUHPerduta³⁵. Sehingga perjanjian kredit dapat didefinisikan sebagai perjanjian yang dibuat antara Kreditur dan Debitur yang menetapkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku atas sesuatu fasilitas kredit³⁶.

Pembuatan suatu perjanjian kredit harus memenuhi syarat-syarat supaya perjanjian tersebut diakui dan mengikat para pihak yang membuatnya. Pasal 1320 KUHPerduta menentukan 4 (empat) syarat untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Maksudnya bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang dibuat. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak lainnya. Dengan kata lain mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Kesepakatan itu dianggap tidak ada apabila sepakat itu diberikan karena kekeliruan/kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Yang dimaksud cakap adalah orang yang sudah dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

³⁴ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio, Jakarta: Pradnya Paramita, 2009.

³⁵ Badruzaman, *op.cit.*, hal.40.

³⁶ Arikanti Natakusumah, "Pemahaman Terhadap Akta Perjanjian Kredit", (makalah disampaikan pada seminar Pra Kongres INI, Palembang, 19 Juli 2008).

Orang-orang yang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum yaitu:

a. Orang-orang yang belum dewasa.

Menurut Pasal 1330 KUHPerdara jo. Pasal 47 UU No. 1/1974 tentang Perkawinan, orang belum dewasa adalah anak dibawah umur 18 tahun atau belum pernah melangsungkan pernikahan ;

b. Orang-orang yang ditaruh dibawah pengampuan.

Menurut Pasal 1330 jo. Pasal 433 KUHPerdara yaitu orang yang telah dewasa tetapi dalam keadaan dungu, gila, mata gelap dan pemboros ;

c. Orang-orang yang dilarang undang-undang untuk melakukan perbuatan hukum tertentu, misalnya orang yang telah dinyatakan pailit oleh pengadilan.

Jika pihak dalam suatu perjanjian kredit adalah suatu perseroan terbatas (PT) maka syarat kecakapan ini terpenuhi apabila PT tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan telah didaftarkan dalam daftar perusahaan serta diumumkan dalam Tambahan Berita Negara RI.

3. Suatu hal tertentu.

Suatu hal tertentu merupakan prestasi yang perlu dipenuhi dalam suatu perjanjian, yang merupakan pokok perjanjian. Prestasi ini harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan³⁷.

Artinya dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan harus jelas sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan. Jika prestasi itu kabur, sehingga perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan, maka dianggap tidak ada objek perjanjian.

4. Suatu sebab yang halal.

Artinya suatu perjanjian harus berdasarkan sebab yang halal atau yang diperbolehkan oleh undang-undang. Sebab yang halal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1330 KUHPerdara bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau yang mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti isi perjanjian itu sendiri yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-

³⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti,1990), hal.93.

pihak³⁸. Kriteria atau ukuran sebab yang halal adalah perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Syarat 1 dan 2 dinamakan syarat subyektif, karena mengenai subyek yang mengadakan perjanjian. Apabila syarat-syarat subyektif tidak dipenuhi, maka perjanjiannya dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang tidak cakap, atau yang memberikan kesepakatan secara tidak bebas. Selama tidak dibatalkan perjanjian tersebut tetap mengikat. Sedangkan syarat ke 3 dan 4 dinamakan syarat obyektif, karena mengenai obyek yang diperjanjikan dalam perjanjian. Apabila syarat-syarat obyektif yang tidak dipenuhi maka perjanjiannya batal demi hukum yang artinya dari semula dianggap tidak pernah ada sehingga tiada dasar untuk saling menuntut di muka hakim (pengadilan).

Adapun pihak-pihak dalam perjanjian kredit antara lain:

1. Pihak Pemberi Kredit atau Kreditur.

Pihak pemberi kredit atau kreditur adalah bank atau lembaga pembiayaan lain selain bank misalnya perusahaan *leasing*;

2. Pihak Penerima Kredit atau Debitur.

Pihak penerima kredit atau debitur adalah pihak yang dapat bertindak sebagai subyek hukum. Subyek hukum adalah sesuatu badan yang mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan suatu perbuatan hukum, baik perbuatan sepihak maupun perbuatan dua pihak.

Pada dasarnya subyek hukum terdiri dari:

- a. manusia (*person*)
- b. badan hukum (*rechtspersoon*) misalnya Perseroan Terbatas (PT).

Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Perbankan menyebutkan :

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

³⁸ *Ibid*, hal, 194.

Perjanjian kredit perlu mendapat perhatian yang khusus baik oleh kreditur maupun oleh debitur, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri.

Fungsi dari perjanjian kredit, yaitu:

- (1) Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok: Artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan;
- (2) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur;
- (3) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Akibat hukum dari lahirnya suatu perjanjian kredit tidak ubahnya dengan akibat hukum terhadap lahirnya suatu perjanjian pada umumnya. secara umum hal ini menimbulkan suatu perikatan dalam bentuk hak dan kewajiban. Hak dan kewajiban tersebut tidak lain adalah hubungan timbal balik dari para pihak pada perjanjian tersebut. Dengan kata lain akibat hukum dari perjanjian Kredit tersebut adalah hal yang mengikat dan memaksa terhadap pelaksanaan perjanjian kredit tersebut.

Dalam prakteknya ada 2 (dua) bentuk perjanjian kredit, yaitu:

1. Perjanjian kredit yang dibuat dibawah tangan, atau dinamakan akta di bawah tangan.

Pasal 1874 KUHPerdota menyatakan, akta di bawah tangan adalah surat atau tulisan yang dibuat oleh para pihak tidak melalui perantaraan pejabat yang berwenang (pejabat umum) untuk dijadikan alat bukti.

Artinya perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya hanya dibuat diantara mereka (kreditur dan debitur) tanpa notaris. Namun pada prakteknya dalam perjanjian kredit bank, akta dibawah tangan ini disiapkan dan dibuat sendiri oleh bank kemudian ditawarkan kepada debitur untuk disepakati. Untuk mempermudah dan mempercepat kerja bank, biasanya bank sudah menyiapkan formulir perjanjian dalam bentuk standar yang isi, syarat-syarat dan ketentuannya disiapkan terlebih dahulu secara lengkap yang kemudian disodorkan kepada setiap calon-calon debitur untuk diketahui dan dipahami dalam rangka penandatanganan perjanjian kredit tersebut. Jadi calon debitur mau atau tidak

mau, dengan terpaksa atau sukarela, harus menerima semua persyaratan yang tercantum dalam formulir kredit walaupun ia tidak setuju terhadap pasal-pasal tertentu. Hal tersebut dikarenakan calon debitur sangat membutuhkan kredit atau berada pada posisi lemah.

2. Perjanjian kredit yang dibuat oleh dan dihadapan notaris, yang dinamakan akta otentik atau akta notariil.

Pihak yang menyiapkan dan membuat perjanjian ini adalah seorang notaris, namun dalam praktek semua syarat dan ketentuan perjanjian kredit disiapkan oleh kreditur kemudian diberikan kepada notaris untuk dirumuskan dalam akta notariil. Memang notaris dalam membuat perjanjian hanyalah merumuskan apa yang diinginkan para pihak dalam bentuk akta notariil atau akta otentik.

Pasal 1868 KUHPerdara menyatakan, akta otentik adalah akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai yang berkuasa (pegawai umum) untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya.

Beberapa hal yang perlu diketahui dalam perjanjian yang dibuat di bawah tangan (akta di bawah tangan) dan di hadapan notaris (akta otentik atau notariil), yaitu:

- Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Artinya akta otentik dianggap sah dan benar tanpa perlu membuktikan atau menyelidiki keabsahan tanda tangan pihak-pihak tersebut. Apabila akta otentik diajukan sebagai alat bukti di depan hakim kemudian pihak lawan membantah akta tersebut maka pihak pembantah yang harus melakukan pembuktian kebenaran bantahannya.
- Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan hukum pembuktian seperti juga akta otentik, jika tanda tangan yang ada dalam akta tersebut diakui oleh yang menandatangani. Untuk pembuktian di depan hakim, jika salah satu pihak mengajukan bukti akta di bawah tangan, dan akta tersebut dibantah oleh pihak lawannya, maka pihak yang mengajukan akta di bawah tangan itu yang harus mencari bukti tambahan (misalnya saksi-saksi). Ini dimaksudkan untuk membuktikan bahwa akta di bawah tangan yang diajukan sebagai alat bukti tersebut benar-benar ditandatangani oleh pihak yang membantah. Supaya akta di

bawah tangan tidak mudah dibantah atau disangkal kebenaran tanda tangan yang ada dalam akta tersebut dan untuk memperkuat pembuktian di depan hakim, maka akta yang dibuat dibawah tangan sebaiknya dilakukan legalisasi. Dengan adanya legalisasi yang kemudian dibacakan dan dijelaskan oleh notaris, maka akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sendiri yang lebih baik dari akta dibawah tangan.

Legalisasi artinya menyatakan kebenaran ialah pernyataan benar dengan jalan memberi pengesahan oleh pejabat yang berwenang atas akta dibawah tangan meliputi tanda tanagn, tanggal,dan tempat dibuatnya akta dan isi akta.

Variasi pembuatan akta dalam praktek sehari-hari, ada bank yang minta pada notaris untuk membuat perjanjian secara notariil dengan jaminan-jaminan yang dibuat dalam suatu akta tersendiri. Selain itu ada juga yang meminta kepada notaris untuk membuat akta pengakuan hutang dengan pemberian jaminan, sedangkan perjanjian kreditnya dibuat di bawah tangan. Perjanjian yang dibuat dibawah tangan dilegalisasi oleh notaris, sedangkan jaminan-jaminannya dibuat secara notariil.

Perjanjian kredit notariil adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau dihadapan notaris. Perjanjian kredit notariil merupakan akta yang bersifat otentik (dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang/Notaris).

Pada akta perjanjian kredit notariil/otentik terdapat 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian, yaitu: pertama, membuktikan antara para pihak bahwa mereka telah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tadi (kekuatan pembuktian formal); kedua, membuktikan antara para pihak, bahwa sungguh-sungguh peristiwa yang disebutkan telah terjadi (kekuatan pembuktian material atau dinamakan juga kekuatan pembuktian mengikat); ketiga, membuktikan tidak saja antara para pihak yang bersangkutan tetapi juga terhadap pihak ketiga bahwa pada tanggal tersebut di dalam akta kedua belah pihak menghadap dimuka pejabat publik (notaris) dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut (kekuatan pembuktian keluar).

Manfaat atau kelebihan lain dari akta perjanjian kredit/pengakuan utang yang dibuat secara notariil (otentik) yaitu dapat dimintakan grosse akta pengakuan utang notariil. Grosse akta pengakuan utang mempunyai kekuatan eksekutorial dan

disamakan dengan keputusan hakim. Dalam pelaksanaan eksekusi, bank tidak perlu lagi melalui proses gugatan yang memerlukan waktu lama dan biaya besar.

Secara umum grosse akta pengakuan utang diatur dalam ketentuan Pasal 224 HIR. Pengertian grosse akta pengakuan utang ialah suatu salinan atau kutipan (secara pengecualian) dari minuta akta (naskah asli) yang di atasnya (di atas judul akta) memuat kata-kata: “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan di bawahnya dicantumkan kata-kata: “Diberikan sebagai Grosse Pertama”, dengan menyebut nama dari orang, yang atas permintaannya grosse itu diberikan dan tanggal pemberiannya.

Grosse akta pengakuan utang dibuat karena alasan-alasan sebagai berikut:

- (1) Perjanjian kredit tidak mempunyai kekuatan eksekutorial sehingga jika debitur wanprestasi maka kreditur tidak dapat melakukan eksekusi langsung terhadap jaminan yang ada tetapi harus melakukan gugatan melalui Pengadilan Negeri lebih dahulu kepada debitur;
- (2) Akta pengakuan utang merupakan perjanjian sepihak, didalamnya hanya dapat memuat suatu kewajiban untuk membayar utang sejumlah uang tertentu. Akta pengakuan utang yang dibuat di hadapan Notaris sesuai Pasal 224 HIR/258 RBG mempunyai kekuatan hukum yang sama seperti keputusan hakim yang tetap yang berarti akta pengakuan hutang mempunyai kekuatan eksekutorial;
- (3) Untuk mempercepat eksekusi jaminan secara langsung tanpa memerlukan gugatan terlebih dahulu kepada debitur.

Namun dalam prakteknya, pemanfaatan grosse akta pengakuan utang yang mempunyai kekuatan eksekutorial sebagai dasar untuk melakukan eksekusi jaminan menjadi tidak mudah bahkan tidak dapat dilaksanakan, karena kadangkala debitur mengajukan bantahan melalui pengadilan agar membatalkan eksekusi berdasarkan grosse akta pengakuan utang.

Dalam pembuatan akta perjanjian kredit, komposisi perjanjian kredit pada umumnya terdiri dari 4 (empat) bagian, yaitu :

- (1) Judul:

Judul dalam suatu akta perjanjian kredit mutlak adanya, sehingga setiap orang yang berkepentingan melihat akan dengan mudah mengetahui bahwa akta yang mereka lihat adalah suatu akta perjanjian kredit.

(2) Komparisi:

Komparisi yaitu bagian dari suatu akta yang memuat keterangan tentang orang/pihak yang bertindak mengadakan perbuatan hukum. Penuangannya adalah berupa uraian terperinci tentang identitas, yang meliputi nama, pekerjaan dan domisili para pihak; dasar hukum yang memberi kewenangan yuridis untuk bertindak dari para pihak dan kedudukan para pihak.

(3) Isi:

Isi merupakan bagian dari perjanjian kredit yang di dalamnya dimuat hal-hal yang diperjanjikan para pihak. Hal-hal yang perlu diatur dalam perjanjian kredit antara lain mencakup:

- (a) jumlah kredit;
- (b) jangka waktu kredit;
- (c) bunga kredit;
- (d) penggunaan kredit;
- (e) cara pengembalian kredit;
- (f) jaminan kredit;
- (g) kelalaian debitur atau wanprestasi;
- (h) hal-hal yang harus dilakukan debitur;
- (i) pembatasan terhadap tindakan;
- (j) asuransi barang jaminan;
- (k) pernyataan dan jaminan;
- (l) perselisihan dan penyelesaian sengketa;
- (m) keadaan memaksa;
- (n) pemberitahuan dan komunikasi;
- (o) perubahan dan pengalihan;
- (p) pilihan domisili para pihak.

(4) Penutup:

Merupakan bagian atau tempat dimuatnya hal-hal antara lain: tempat dan tanggal perjanjian ditandatangani dan tanggal mulai berlakunya perjanjian, saksi-saksi, pembacaan akta.

Mengenai Pengakhiran perjanjian kredit mengacu pada ketentuan di dalam Pasal 1381 KUHPerdara, yaitu mengenai hapusnya perikatan. Namun dari sekian

alasan hapusnya perikatan yang dimaksud dalam Pasal 1381 KUHPerdara, pada prakteknya hapusnya atau berakhirnya perjanjian kredit lebih banyak disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut :

- (1) Pembayaran: adalah kewajiban debitur secara sukarela untuk memenuhi perjanjian yang telah diadakan.
- (2) *Subrogasi*: Menurut Pasal 1400 KUHPerdara disebutkan sebagai penggantian hak-hak si berpiutang (kreditur) oleh seorang pihak ketiga yang membayar kepada si berpiutang itu (kreditur).
- (3) Pembaharuan Utang atau *Novasi* : adalah dibuatnya perjanjian kredit yang baru untuk atau sebagai pengganti perjanjian kredit yang lama. Sehingga dengan demikian yang hapus atau berakhir adalah perjanjian kredit yang lama. Dalam Pasal 1413 KUHPerdara disebutkan ada 3 cara untuk terjadinya novasi yaitu:
 - Membuat perjanjian baru yang bertujuan mengganti kreditur lama dengan kreditur baru;
 - Membuat perjanjian baru yang bertujuan mengganti debitur lama dengan debitur baru;
 - Membuat perjanjian baru yang bertujuan untuk memperbaharui atau merubah obyek atau isi perjanjian. Pembaharuan obyek perjanjian ini terjadi jika kewajiban tertentu dari debitur diganti dengan kewajiban lain.
- (4) Perjumpaan Utang atau *Kompensasi* : Menurut Pasal 1425 KUHPerdara adalah suatu keadaan di mana pihak kreditur dan debitur memperjumpakan atau memperhitungkan utang-piutang sehingga perjanjian kredit tersebut menjadi hapus.

2.3.2. Jenis-Jenis Perjanjian Kredit

Dalam praktek saat ini, secara umum jenis-jenis perjanjian kredit dapat digolongkan berdasarkan³⁹ :

1. Berdasarkan Jangka Waktu

³⁹ Natakusamah, *op.cit.*

- (a) Kredit Jangka Pendek, yaitu kredit yang diberikan dengan tidak melebihi jangka waktu 1 (satu) tahun dengan tujuan penggunaan pada umumnya adalah untuk Modal Kerja (*Working Capital*)

Kredit jangka pendek terdiri atas :

- Pinjaman Rekening Koran/*Overdraft Loan* (PRK)
- Pinjaman Promes Berulang/*Demand Loan* (PPB)
- Pinjaman Promes Langsung/*Straight loan* (PPL)
- Pinjaman Promes Tetap/*Fixed Loan* (PPT)
- Trust Receipts (TR)
- Fasilitas Negosiasi (Diskonto) : dengan L/C dan tanpa L/C
- Advance Under L/C : Transaksi Impor dan Transaksi Ekspor.

- (b) Kredit Jangka Panjang, yaitu kredit yang diberikan dengan jangka waktu lebih dari 1 (satu) tahun yang umumnya digunakan untuk membiayai sesuatu yang bersifat investasi bagi perusahaan, sedangkan bagi perorangan biasanya digunakan untuk membiayai *Fixed Assets* seperti rumah atau kendaraan bermotor.

Kredit jangka panjang terdiri atas :

- Pinjaman Berjangka/*Term Loan* (PB)
- Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
- Kredit Pemilikan Mobil (KPM)
- Kredit Program

2. Berdasarkan Komitmen:

- (a) Revolving Credit, yaitu jenis pinjaman yang sifatnya dapat diperpanjang setelah jangka waktu pinjaman tersebut berakhir. Yang termasuk dalam kategori ini adalah jenis pinjaman jangka pendek.
- (b) Non-Revolving Credit, yaitu jenis pinjaman yang sifatnya hanya diberikan 1 (satu) kali dan tidak dapat diperpanjang jika fasilitas tersebut jatuh tempo. Yang termasuk dalam kategori ini adalah jenis pinjaman kredit jangka panjang.

3. Berdasarkan Tujuan Penggunaan:

(a) Kredit Tunai (*Direct Facility*), terdiri dari :

- Kredit Modal Kerja, yang digunakan untuk keperluan modal kerja. Fasilitas yang termasuk jenis ini adalah: Pinjaman Rekening Koran/*Overdraft Loan* (PRK), Pinjaman Promes Berulang/*Demand Loan* (PPB), Pinjaman Promes Langsung/*Straight loan* (PPL), Pinjaman Promes Tetap/*Fixed Loan* (PPT), Trust Receipts (TR), dan Fasilitas Negosiasi/Diskonto.
- Kredit Investasi, yang digunakan untuk membiayai proyek investasi serta perlunasan usaha. Biasanya jangka waktu pinjaman bersifat jangka panjang, misalnya fasilitas Pinjaman Berjangka/*Term Loan* (PB)

(b) Kredit Non-Tunai/Fasilitas Kontinjen (*Indirect Facility*), yaitu fasilitas yang mengandung suatu kesanggupan dari Bank untuk melakukan pembayaran dikemudian hari jika timbul suatu klaim. Fasilitas yang termasuk jenis ini antara lain: *Letter of Credit* (L/C), Bank Garansi, *Standby L/C*, *Foreign Exchange Line* dan *Margin Trading*.

2.4. Perjanjian Baku Dalam Perjanjian Kredit Perbankan

Perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausula-klausulanya sudah dibakukan oleh pemakainya (dalam transaksi perbankan adalah bank yang bersangkutan) dan pihak lain (dalam transaksi perbankan adalah nasabah dari bank tersebut) pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.

Perjanjian baku dapat dirumuskan dalam pengertian bahwa perjanjian baku merupakan perjanjian yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir. Perjanjian baku terkadang tidak memperhatikan isinya, tetapi hanya menekankan pada bagian pentingnya dengan janji-janji atau klausula yang harus dipenuhi oleh para pihak yang menggunakan perjanjian baku dan seringkali bunyinya sangat umum dan digeneralisasi. Perjanjian baku biasanya digunakan dalam jumlah besar dan untuk transaksi yang ditentukan oleh salah satu pihak dan persyaratan-persyaratan yang tertuang dalam perjanjian baku tersebut harus diterima oleh pihak lain secara keseluruhan tanpa adanya negosiasi diantara para pihak.

Dilihat dari bentuknya, perjanjian kredit merupakan perjanjian baku atau perjanjian standar, karena dalam praktik perbankan, setiap bank telah menyediakan blanko atau formulir perjanjian kredit yang isinya telah dipersiapkan terlebih dahulu. Formulir tersebut diberikan kepada setiap calon nasabah yang akan mengajukan permohonan fasilitas kredit. Calon nasabah hanya diminta pendapatnya apakah dapat menerima syarat-syarat yang tersebut dalam formulir yang diberikan atau tidak.

Apabila debitur menerima semua ketentuan dan persyaratan yang ditentukan oleh bank, maka debitur berkewajiban untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut, akan tetapi jika debitur menolak maka ia tidak perlu menandatangani perjanjian kredit tersebut.

Perjanjian kredit tidak mempunyai suatu bentuk tertentu karena tidak ditentukan oleh undang-undang. Hal ini menyebabkan perjanjian kredit antara bank yang satu dengan lainnya tidak sama, karena disesuaikan dengan kebutuhan masing-masing bank. Akan tetapi pada umumnya perjanjian kredit bank dibuat dalam bentuk tertulis baik secara notariil maupun di bawah tangan.

Suatu perjanjian yang dibuat dengan akta notaris, jika dibuat oleh notaris dengan klausula-klausula yang hanya mengambil alih saja klausula-klausula yang telah dibakukan oleh salah satu pihak, sedangkan pihak yang lain tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan atas klausula-klausula itu, maka perjanjian yang dibuat dengan akta notaris itu adalah juga perjanjian baku⁴⁰.

Kontrak baku memiliki kelebihan yaitu adanya sifat efisien sehingga dapat membuat praktek bisnis lebih sederhana, dan dapat ditandatangani seketika oleh para pihak. Akan tetapi kontrak baku memiliki kelemahan yaitu kurangnya kesempatan bagi pihak lawan untuk menegosiasi atau mengubah klausula-klausula dalam kontrak yang bersangkutan sehingga sangat berpotensi untuk menjadi klausula yang berat sebelah. Faktor penyebab sehingga seringkali kontrak baku menjadi sangat berat sebelah adalah sebagai berikut:⁴¹

⁴⁰ Sjahdeni, *op.cit.*, hal.66

⁴¹ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Buku Kedua, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hal 76.

- a) Kurang adanya atau bahkan tidak adanya kesempatan bagi salah satu pihak untuk melakukan tawar menawar, sehingga pihak yang kepadanya disodorkan kontrak tidak banyak kesempatan untuk mengetahui isi kontrak tersebut, apalagi kontrak yang ditulis dengan huruf yang sangat kecil.
- b) Pihak penyedia dokumen biasanya memiliki cukup banyak waktu untuk memikirkan tentang klausula-klausula dalam dokumen tersebut, bahkan mungkin telah berkonsultasi dengan para ahli.
- c) Pihak yang kepadanya disodorkan kontrak baku menempati kedudukan yang sangat tertekan, sehingga hanya dapat bersikap *take it or leave it*.

Dalam praktek, klausula yang berat sebelah dalam kontrak baku tersebut biasanya mempunyai bentuk dicetak dengan huruf kecil, bahasa yang tidak jelas artinya, tulisan yang kurang jelas dan susah dibaca, kalimat yang kompleks, kalimat ditempatkan pada tempat-tempat yang kemungkinan besar tidak dibacakan oleh salah satu pihak⁴².

Perjanjian baku yang banyak terdapat di masyarakat dapat dibedakan dalam 3 (tiga) jenis yaitu :⁴³

1. Perjanjian baku sepihak, yaitu perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya di dalam perjanjian tersebut. Pihak yang kuat adalah pihak kreditur yang umumnya mempunyai posisi kuat dibandingkan dengan pihak debitur.
2. Perjanjian baku yang ditetapkan oleh pemerintah, yaitu perjanjian baku yang mempunyai obyek hak-hak atas tanah.
3. Perjanjian baku yang ditentukan di lingkungan notaris mencakup perjanjian-perjanjian yang konsepnya sejak semula sudah disediakan untuk memenuhi permintaan dari anggota masyarakat yang meminta bantuan notaris yang bersangkutan.

Mariam Darus Badruzaman menambahkan satu jenis lagi perjanjian baku yaitu perjanjian baku timbal balik. Perjanjian baku timbal balik yaitu perjanjian yang

⁴² *Ibid*, hal 78.

⁴³ Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, (Bandung: CV.Utomo, 2003), hal. 37.

isinya ditentukan oleh kedua belah pihak, misalnya perjanjian baku yang pihaknya terdiri dari pihak majikan dan pihak lainnya buruh. Kedua pihak umumnya terikat dalam organisasi, misalnya perjanjian buruh kolektif⁴⁴.

Menurut Sutan Remy Sjahdeni, dalam perjanjian kredit bank tidak hanya mewakili dirinya sebagai perusahaan bank saja, tetapi juga mengemban kepentingan masyarakat yaitu masyarakat penyimpan dana dan selaku bagian dari sistem moneter. Untuk menentukan klausula itu memberatkan atau tidak, pertimbangannya sangat berbeda dibandingkan dalam menentukan klausula dalam perjanjian baku lainnya. Klausula eksepsi (pembebasan) tidak dapat dianggap bertentangan dengan ketertiban umum dan keadilan jika dalam perjanjian kredit dicantumkan klausula untuk mempertahankan eksistensi bank dan bertujuan melaksanakan kebijaksanaan pemerintah di bidang moneter⁴⁵. Perjanjian baku merupakan ketentuan kontrak yang disiapkan lebih dulu untuk dipakai secara umum dan penggunaan berulang-ulang oleh satu pihak serta biasanya tanpa adanya negosiasi dengan pihak lainnya. Perjanjian baku yang diusulkan oleh satu pihak akan mengikat pihak lain dengan adanya penerimaan. Perjanjian baku itu mengikat pada saat perjanjian itu ditandatangani⁴⁶.

Dalam proses pengajuan kredit, biasanya pihak yang memberikan kredit telah menyediakan standar dan form-form yang sudah baku, tidak bisa ditawar atau dinegosiasikan. Dalam prakteknya, debitur menghadapi resiko yang lebih kecil dibandingkan dengan kreditur di dalam perjanjian kredit, namun debitur perlu mempersiapkan diri untuk mengetahui segala aspek dan masalah kredit agar mengetahui posisi hukum yang sebenarnya yang berguna juga dalam berhubungan dan menghadapi pihak pemberi kredit dan para tukang tagihnya sehingga untuk itu perlu pemahaman, ketelitian, dan kehati-hatian dalam proses pengajuan kredit. Pada

⁴⁴ Salim HS,H, *Hukum Kontrak-Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hal. 156

⁴⁵ Sjahdeini, *op.cit.*,hal 182-183,.

⁴⁶ *Ibid.* hal 40

kontrak baku perjanjian kredit bank, terdapat banyak klausula yang memberatkan nasabah penerima kredit, klausula-klausula tersebut antara lain:⁴⁷

1. Kewenangan bank untuk sewaktu-waktu tanpa alasan apapun dan tanpa pemberitahuan sebelumnya secara sepihak menghentikan izin tarik kredit.

Klausula ini mengenai kewenangan bank secara sepihak menolak penarikan kredit dengan atau tanpa diikuti tindakan menghentikan perjanjian kredit sebelum jangka waktu berakhir, tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada nasabah debitur.

Klausula yang demikian memperlihatkan bank selaku kreditur berada dalam posisi yang kuat, namun dalam pelaksanaannya dapat saja digugat oleh nasabah debitur.

Contoh Kasus:

KS menggugat Bank X dengan alasan bahwa Bank X telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu secara sepihak memutuskan perjanjian kredit sebelum jangka waktunya dan melelang barang agunan walaupun kredit belum jatuh tempo. Dalam perkara No. 286/PDT/988/PT-MDN di Pengadilan Tinggi Medan, hakim berpendapat bahwa klausula perjanjian kredit yang memberikan kewenangan kepada Bank untuk secara sepihak mengakhiri perjanjian kredit sebelum waktunya telah menempatkan bank di posisi yang lebih kuat daripada nasabah debitur, bertentangan dengan itikad baik di dalam Pasal 1338 KUH Perdata dan menyinggung rasa keadilan.

2. Bank berwenang secara sepihak menentukan harga jual dari barang agunan dalam proses penjualan barang jaminan akibat kredit nasabah debitur macet. Semestinya sesuai dengan asas kepatutan dan itikad baik, bank tidak menentukan sendiri harga jual atas barang-barang agunan melainkan penafsiran harga dilakukan oleh suatu *appraisal company* (perusahaan jasa penilai) yang independen dan telah mempunyai reputasi baik. Disamping itu juga undang-undang telah menentukan cara untuk menjual barang-barang

⁴⁷ Feby Maranta Sukatendel, "Perjanjian Kredit dan Permasalahannya," <http://duniakontraktor.wordpress.com/2011/01/27/perjanjian-kredit-dan-permasalahannya/>, diunduh 20 Februari 2011.

agunan berdasarkan bentuk pengikatan jaminannya. Terhadap hal tersebut, nasabah debitur dapat saja menggugat pihak kreditur.

Contoh kasus:

MB, Presiden Direktur PT SMS, memiliki kredit macet di Bank X sehingga dilakukanlah pelelangan barang agunan. Kemudian MB mengajukan keberatan terhadap hasil pelelangan barang agunan yang dilakukan oleh Badan Urusan Piutang Negara melalui Kantor Lelang Negara karena hasil pelelangan barang agunan tersebut jauh dibawah harga pasar. Atas gugatan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa BUPN telah melakukan perbuatan melawan hukum dan oleh karena itu lelang yang telah dilakukan oleh Kantor Lelang Negara pada tanggal 9 November 1991 dinyatakan batal demi hukum.

3. Kewajiban nasabah debitur untuk tunduk kepada segala petunjuk dan peraturan bank yang telah ada dan yang masih akan ditetapkan kemudian oleh bank.

Klausula ini bertentangan dengan aturan dasar yang harus diperhatikan bagi mengikatnya syarat-syarat suatu perjanjian. Dengan dicantumkan klausula tersebut pada perjanjian kredit maka klausula tersebut adalah tidak sah dan karenanya tidak mengikat bagi nasabah debitur. Petunjuk dan peraturan bank mengikat nasabah debitur apabila telah disampaikan terlebih dahulu untuk diketahui dan dipahami oleh debitur. Tanpa terlebih dahulu diketahui dan dipahami meskipun nasabah debitur membubuhkan tanda tangannya, maka perjanjian itu tidak mengikat.

4. Kuasa nasabah debitur yang tidak dapat dicabut kembali kepada bank untuk dapat melakukan segala tindakan yang dipandang perlu oleh bank.

Pembuatan kuasa tersebut harus dengan tegas dan khusus menyebutkan tindakan-tindakan dan kewenangan apa saja yang boleh dilakukan oleh kreditur. Kreditur harus dengan itikad baik menjalankan kuasa tersebut dan tidak melakukan hal-hal yang dapat merugikan debitur sepanjang kebijaksanaan kreditur tidak mengurangi kemampuan nasabah debitur untuk melunasi utangnya. Misalnya pemberian kuasa umum untuk melakukan segala tindakan sehubungan dengan perbuatan hukum penjualan barang

agunan seperti menjual rumah dari pemberi kuasa (debitur). Sekalipun di dalam kuasa itu terkandung pula kuasa untuk menetapkan harga oleh penerima kuasa (kreditur), tetapi penerima kuasa tidak berhak untuk menetapkan harga yang sedemikian rendahnya sehingga merugikan pemberi kuasa.

5. Pencantuman klausula-klausula eksemsi (pembebasan) yang membebaskan bank dari tuntutan ganti kerugian oleh nasabah debitur atas terjadinya kerugian yang diderita olehnya sebagai akibat tindakan bank.

Klausula ini tidak dapat serta merta mengikat nasabah debitur sekalipun nasabah debitur telah menandatangani perjanjian kredit. Asas kepatutan dalam KUH Perdata menghendaki agar hakim tetap mempertimbangkan masalahnya secara kasus per kasus.

6. Pencantuman klausula eksemsi (pembebasan) mengenai tidak adanya hak nasabah debitur untuk dapat menyatakan keberatan atas pembebanan bank terhadap rekeningnya.

Sekalipun pembukuan bank merupakan bukti yang kuat untuk menentukan jumlah-jumlah yang dipertikaikan, tetapi mengingat pembukuan bank bukan merupakan bukti otentik, maka apabila nasabah debitur keberatan mengenai jumlah-jumlah dari pembukuan tersebut hendaknya nasabah debitur harus tetap mempunyai peluang untuk dapat membuktikan kebenaran sebaliknya. Hak nasabah debitur untuk dapat membuktikan kebenaran sebaliknya dari catatan-catatan pembukuan bank adalah karena memang sudah sering terjadi kesalahan dalam pembukuan bank dan juga sudah sering diketahui mengenai terjadinya kecurangan-kecurangan yang dilakukan oleh petugas bank yang merugikan nasabah debitur.

7. Pembuktian secara sepihak oleh Bank perihal Kelalaian Nasabah Debitur.

Pencantuman Klausula dalam Perjanjian Kredit yang memberikan kewenangan kepada Bank secara sepihak dalam membuktikan Kelalaian Nasabah Debitur merupakan ketentuan yang bersifat memaksa dan bertentangan dengan asas hukum pembuktian sehingga klausula tersebut batal demi hukum. Asas Hukum Pembuktian menurut KUH Perdata dan Hukum Acara Perdata mewajibkan Pihak yang mendalilkan sesuatu untuk

membuktikan dalilnya tersebut. Berdasarkan asas hukum pembuktian tersebut, maka Bank harus membuktikan kelalaian Debitur apabila bank merasa debitur telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya.

Selain klausula-klausula dalam Perjanjian Kredit yang dapat memberatkan nasabah Debitur, perlu diperhatikan juga dokumen-dokumen lain yang menjadi acuan dan referensi dari Perjanjian Kredit, namun sering terjadi dokumen tersebut tidak mudah di-akses oleh Debitur. Contoh dokumen-dokumen yang terkait dengan Perjanjian Kredit adalah “Persyaratan Umum Pemberian Kredit oleh Bank” atau “Persyaratan Umum Pembukaan Rekening”. Dalam prakteknya, biasanya dokumen-dokumen tersebut disimpan oleh Bank dan dapat dilihat sewaktu-waktu oleh nasabah Debitur. Debitur perlu memperhatikan dokumen-dokumen tersebut secara teliti untuk menghindari dan mengantisipasi adanya klausula-klausula yang memberatkan Debitur, dan oleh karena itu sebaiknya Debitur meminta salinan dokumen-dokumen tersebut kepada Bank untuk dapat dipelajari dan dikonsultasikan.

2.5. Peran Notaris Dalam Menerapkan Asas Keseimbangan Serta prinsip Kehati-hatian

2.5.1. Tanggung Jawab Profesi Notaris Dalam Menjalankan dan Menegakkan Hukum di Indonesia

Dalam menjalankan suatu tugas, baik yang merupakan tugas jabatan atau tugas profesi, tiap pelaksanaannya dibutuhkan tanggung jawab (*accountability*) dari masing-masing individu yang menjalankannya. Tanggung jawab itu sendiri timbul karena beberapa hal antara lain :

- a. karena tanggung jawab mendapat suatu kepercayaan untuk melaksanakan suatu tugas atau fungsi;
- b. karena tanggung jawab mendapat suatu kepercayaan;
- c. karena tanggung jawab mendapat amanah untuk menduduki suatu jabatan atau kedudukan.

Profesi adalah pekerjaan tetap di bidang tertentu berdasarkan keahlian khusus yang dilakukan secara bertanggung jawab dengan tujuan untuk memperoleh penghasilan. Profesi itu sendiri dapat dibedakan menjadi (1). Profesi biasa; (2). Profesi luhur (*officium nobile*) yang menuntut moralitas tinggi. Setiap profesi,

khususnya profesi yang berkaitan dengan hukum, memiliki etika profesi, yang kaidah-kaidah pokoknya antara lain :

- a. Profesi harus dipandang sebagai pelayanan dan oleh karena itu sifat “tanpa pamrih” menjadi ciri khas dalam mengembangkan profesi;
- b. Pelayanan profesional dalam mendahulukan kepentingan pencari keadilan mengacu pada nilai-nilai yang luhur;
- c. Mengembangkan profesi harus selalu berorientasi pada masyarakat secara keseluruhan;
- d. Persaingan dalam pelayanan berlangsung secara sehat sehingga dapat menjamin mutu dan peningkatan mutu pengembangan profesi.

Profesi hukum dituntut untuk memiliki rasa kepekaan atas nilai keadilan dan kebenaran serta mewujudkan kepastian hukum bagi pencapaian dan pemeliharaan ketertiban masyarakat. Selain itu, profesi hukum berkewajiban selalu mengusahakan dengan penuh kesadaran yang bermoral untuk mengetahui segala aturan hukum yang dapat dipertanggung jawabkan. Secara ilmiah bagi tegaknya hukum dan keadilan dan terutama diperuntukan bagi mereka yang membutuhkannya.

Dalam melakukan tugas profesionalnya seorang notaris harus mempunyai integritas moral, dalam arti segala pertimbangan moral harus melandasi pelaksanaan tugas-tugas profesionalnya. Sesuatu yang bertentangan dengan yang baik harus dihindarkan walaupun dengan melakukannya, ia akan memperoleh imbalan jasa yang tinggi. Perimbangan moral dalam melaksanakan tugas profesi tersebut, harus diselaraskan dengan nilai-nilai dalam masyarakat, nilai-nilai sopan santun, dan agama yang berlaku. Tidak penting bahwa seorang hanya memiliki kemampuan profesional yang tinggi, tetapi ia baru mempunyai arti apabila disamping mempunyai kemampuan profesional adalah seorang yang bermoral.

Seorang notaris yang bertanggung jawab secara profesional terhadap profesinya maka ia mencintai profesinya sebagai tugas mulia akan menjunjung tinggi etika profesi, bahwa melalui profesi hukum ia mau mengabdikan kepada sesama sebagai idealismenya. Ia dihormati dan dipercayai oleh pencari keadilan bukan semata-mata karena bobot dan kualitas penguasaan hukum yang dimilikinya atau kehandalan kemampuan intelektual dan ilmu hukumnya, melainkan karena ia juga memiliki integritas diri sebagai pengawal konstitusi, hak asasi manusia, kebenaran dan

keadilan sebagai komitmen moral profesinya. Dalam hal ini ia harus membina relasi atas dasar saling menghargai dan saling percaya. Dalam menjalankan profesinya ia mempertimbangkan kewajibannya kepada hati nuraninya sendiri, kepada klien, kepada sumpah profesi, dan rekan seprofesi. Dengan begitu, akan terbentuk suatu kesadaran hukum yang berkeadilan pada diri profesional hukum.

Pada dasarnya tugas seorang notaris adalah membuat akta otentik dimana akta tersebut dapat menjadi suatu bukti yang sah bila terjadi sengketa. Sebelum melakukan pekerjaan yang diminta oleh klien maka seorang notaris hendaknya memberikan penyuluhan kepada klien sehingga klien dapat menangkap/memahami penyuluhan tersebut, walaupun dengan diberikan penyuluhan urung membuat akte atau urung menjadi klien dari notaris yang bersangkutan. Dan dalam hal ini memberi syarat juga kepada klien agar tidak terjerumus dalam kesalahan.

Tanggung jawab menurut kamus umum Bahasa Indonesia, adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya. Tanggung jawab juga berarti berbuat sebagai perwujudan kesadaran akan kewajibannya.

Tanggung jawab dapat diartikan dengan “bertindak tepat tanpa perlu diperingatkan”. Sedangkan bertanggung jawab merupakan sikap tidak tergantung dan kepekaan terhadap perasaan orang lain. Sifat dapat disertai tanggung jawab seseorang akan terlihat pada cara ia bertindak dalam keadaan darurat dan cara ia melakukan pekerjaan rutinnnya⁴⁸. Jelasnya, pengertian tanggung jawab di sini adalah kesadaran yang ada dalam diri seseorang bahwa setiap tindakannya akan mempunyai pengaruh bagi orang lain ataupun diri sendiri, maka ia akan berusaha agar tindakan-tindakannya hanya memberi pengaruh positif saja terhadap orang lain maupun diri sendiri dan menghindari tindakan-tindakan yang dapat merugikan orang lain atau diri sendiri. Dalam hal keadaan dimana kepentingan diri sendiri harus dipertentangkan dengan kepentingan orang lain, maka seorang yang bertanggung jawab akan berusaha memenuhi kepentingan orang lain dahulu.

Tanggung jawab adalah ciri orang beradab. Manusia merasa bertanggung jawab karena ia menyadari akibat baik atau buruk perbuatannya itu, dan menyadari

⁴⁸ “Sofa,”Melatih Tanggung Jawab,”<http://id.google.com/>”*melatih tanggung jawab*”, diunduh tanggal 26 februari 2011.

pula bahwa pihak lain memerlukan pengabdian atau pengorbanannya. Untuk memperoleh atau meningkatkan kesadaran bertanggung jawab perlu ditempuh usaha melalui pendidikan, penyuluhan, keteladanan dan takwa kepada Tuhan Yang Maha Esa.

Hans Kelsen dalam bukunya membagi pertanggung jawaban menjadi empat macam yaitu:⁴⁹

- a. Pertanggung jawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
- b. Pertanggung jawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
- c. Pertanggung jawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
- d. Pertanggung jawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Konsep pertanggung jawaban ini apabila dikaitkan dengan profesi notaris, maka notaris dapat dipertanggung jawabkan atas kesalahan dan kelalaiannya dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya. Notaris tidak bertanggung jawab atas isi akta yang dibuat dihadapannya, melainkan notaris hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta otentik sebagaimana yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

Penjelasan UUJN menunjukkan bahwa notaris hanya sekedar bertanggung jawab terhadap formalitas dari suatu akta otentik dan tidak terhadap materi akta otentik tersebut. Hal ini mewajibkan notaris untuk bersifat netral dan tidak memihak serta memberikan semacam nasihat hukum bagi klien yang meminta petunjuk hukum pada notaris yang bersangkutan. Sejalan dengan hal tersebut maka notaris dapat dipertanggung jawabkan atas kebenaran materiil suatu akta bila nasihat hukum yang diberikannya ternyata dikemudian hari merupakan suatu yang keliru. Melalui konstruksi penjelasan UUJN tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa notaris dapat

⁴⁹ Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni*, diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, (Bandung: Nuansa & Nusamedia, 2006), hal.140.

diminta pertanggungjawaban atas kebenaran materil suatu akta yang dibuatnya bila ternyata notaris tersebut tidak memberikan akses mengenai suatu hukum tertentu yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya sehingga salah satu pihak merasa tertipu atas ketidaktahuannya. Untuk itulah disarankan bagi notaris untuk memberikan informasi hukum yang penting yang selayaknya diketahui klien sepanjang yang berurusan dengan masalah hukum. Lebih lanjut dijelaskan juga bahwa ada hal lain yang juga harus diperhatikan oleh notaris, yaitu yang berkaitan dengan perlindungan hukum notaris itu sendiri, dengan adanya ketidak hati-hatian dan kesungguhan yang dilakukan notaris, sebenarnya notaris telah membawa dirinya pada suatu perbuatan yang oleh undang-undang harus dipertanggungjawabkan. Jika suatu kesalahan yang dilakukan oleh notaris dapat dibuktikan, maka notaris dapat dikenakan sanksi berupa ancaman sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang.

2.5.2. Asas Keseimbangan Dalam Hukum Perjanjian Di Indonesia

Asas keseimbangan, dikaitkan dengan asas dalam perjanjian, dikatakan lahir sebagai suatu penolakan terhadap asas kebebasan berkontrak⁵⁰. Asas kebebasan berkontrak pada kenyataannya dikatakan telah membawa ketidakadilan, karena didasarkan pada asumsi bahwa para pihak dalam kontrak memiliki posisi tawar

⁵⁰ Asas kebebasan berkontrak dikatakan lahir sebagai suatu pemberontakan terhadap *mercantile system* yang terjadi pada masa abad pertengahan dimana negara, pemerintah sangat ikut campur dan terlalu membatasi perdagangan yang terjadi, adanya keberatan atas pemberian hak-hak istimewa oleh raja, adanya penemuan mesin-mesin, dan pengaruh hukum alam yang mengatakan bahwa asas moral dan keadilan berada di atas semua aturan hukum yang dikeluarkan oleh pemerintah. Hugo Grotius, salah seorang filsuf hukum alam mengatakan bahwa manusia mempunyai hak asasi untuk mengadakan perjanjian. Hal yang sama dikatakan juga oleh Thomas Hobbes, yang mengatakan bahwa sama halnya dengan hukum alam yang menekankan perlunya kebebasan berkontrak, maka hal itu berlaku juga dengan kontrak-kontrak. Namun setelah tahun 1870 para ekonom tidak mempunyai pendapat yang sama. Menurut para ekonom tersebut, kebebasan berkontrak hanya akan menghasilkan manfaat yang maksimum bila terdapat distribusi kesejahteraan. Jika distribusi kesejahteraan itu tidak adil atau tidak memuaskan, maka penukaran yang dihasilkan oleh perjanjian akan mencerminkan ketidakadilan dan ketidakpuasan tersebut. Menurut Atiyah, kebebasan berkontrak dalam hal ini telah gagal karena masalah-masalah yang ditimbulkan oleh externalities (biaya yang dibebankan kepada pihak-pihak lain), monopoli dan kegagalan-kegagalan pasar lainnya, dan *consumer ignorance* (yaitu dalam ketidaktahuan konsumen) sehubungan dengan makin majunya teknologi dan makin beragamnya barang-barang yang diperdagangkan, karena dengan tidak dimilikinya pengetahuan yang cukup oleh konsumen, maka dapat dikatakan tidak terdapat keserasian kepentingan antara perikatan pribadi dan kesejahteraan umum. Sjahdeini, op.cit., hal.17-38

(*bargaining position*) yang seimbang, tetapi pada kenyataannya para pihak tidak selalu dalam posisi memiliki posisi tawar yang seimbang⁵¹.

Selain itu asas kebebasan berkontrak merupakan cerminan dari suatu kepercayaan bahwa individualisme dianggap sebagai suatu nilai dan kepercayaan, dimana manusia dipandang mengetahui kepentingan-kepentingan mereka sendiri yang terbaik, dimana paham itu menaruh perhatian utama terhadap maksimalisasi dari kekayaan seseorang yang satu dan kebahagiaan seseorang yang lain tanpa memperdulikan bagaimana kekayaan atau kebahagiaan itu didistribusikan⁵².

Paham individualisme dianggap tidak sesuai dengan falsafah Negara Republik Indonesia, yaitu Pancasila. Hal ini dapat ditunjukkan dalam sila Keadilan Sosial, yang diartikan sebagai keadilan sosial bagi seluruh umat manusia. Dalam hal ini terdapat hak dan kewajiban, dimana kedua-duanya harus dilaksanakan dengan tidak berat sebelah atau seimbang⁵³.

Ciri khas dari asas keseimbangan adalah:

1. Penyeimbangan kedudukan kreditur yang kuat sehingga kedudukan debitur dan kreditur seimbang. Kreditur mempunyai hak untuk menuntut perlunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun juga memikul beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik.
2. Dalam hal ini terdapat hak dan kewajiban, maka kedua-duanya harus dilaksanakan dengan tidak berat sebelah atau seimbang.

Herlien Budiono menyebutkan tiga aspek dari asas keseimbangan, yaitu yang dianggap sebagai faktor penguji dalam rangka menetapkan akibat-akibat yang muncul apakah telah terjadi ketidakseimbangan. Aspek-aspek tersebut adalah sebagai berikut:⁵⁴

1. Perbuatan para pihak yang dapat memunculkan akibat hukum dikatakan dimunculkan dalam dua kategori perbuatan yaitu pernyataan kehendak dan

⁵¹ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, (FH UI: Pascasarjana, 2003), hal.1 1-2.

⁵² Sjahdeini, opcit, hal.23

⁵³ Soesanto Darmosoegondo, *Falsafah Pancasila*, (Bandung: Alumni, 1977) hal. 68.

⁵⁴ Herlien Budiono, *Asas Kesimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia (hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia)*, (Bandung: citra Aditya Bakti, 2006), hal.335-338.

kewenangan bertindak. Hal yang mempengaruhi perbuatan para pihak dalam hal ini adalah ketidakcakapan bertindak, dimana termasuk didalamnya ancaman (*bedreiging*), penipuan (*bedrog*), atau penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Yang dimaksud penyalahgunaan keadaan adalah bila seseorang yang mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa orang lain karena keadaan atau kondisi khusus, misalnya, keadaan kejiwaan (kondisi kejiwaan yang menyebabkan seseorang tidak mampu untuk mengambil keputusan yang telah dipertimbangkan dengan matang), atau dalam hal adanya ketergantungan psikis atau praktikal lainnya, kurang pengalaman atau karena keadaan terpaksa, ternyata telah tergerak untuk melakukan atau mendorong (atau melanjutkan) suatu perbuatan hukum tertentu.

2. Isi Kontrak,

Bahwa kebebasan untuk menentukan isi kontrak dibatasi oleh undang-undang, kesusilaan yang baik, atau ketertiban umum⁵⁵. Akibat bertentangan dengan hal-hal tersebut akan menyebabkan perjanjian absah, batal demi hukum, atau dapat dibatalkan. Perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan⁵⁶, atau ketertiban umum, dikatakan dapat mengakibatkan keadaan menjadi tidak seimbang.

⁵⁵ Ketertiban umum adalah kepatutan dan keadilan. Perjanjian yang disusun oleh para pihak sebaiknya harus sesuai dengan kepatutan dan keadilan, karena jika kedua unsur tersebut tidak ada dalam perjanjian, maka pengadilan dapat merubah isi perjanjian tersebut di luar apa yang secara tegas telah diperjanjikan, Khairandy, op.cit., hal. 295.

⁵⁶ Menurut J. Satrio, kesusilaan adalah istilah abstrak, yang isinya bisa berbeda-beda di satu daerah disbanding dengan daerah lain, dan disamping itu penialian orang tentang kesusilaan berubah-ubah menurut perkembangan zaman. Kesusilaan dapat bersifat terbatas yaitu jika ia merupakan penerapan moral umum pada kalangan terbatas atau pada hubungan hukum tertentu. Sedangkan yang lain mengatakan bahwa, mereka mau menerima kesusilaan dalam kalangan yang terbatas, asal tidak bertentangan dengan kesusilaan umum. Yang mendukung pandangan yang terakhir mengatakan bahwa lebih sulit bagi kita untuk menuntut hakim agar ia menerapkan norma moral, yang ia sendiri tidak yakini, karena ia sendiri bukan datang dari kalangan, dalam mana norma moral itu berlaku dan karenanya tak sesuai dengan kesadaran moralnya. J. Satrio, *Hukum perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku II*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hal 109-110. Lihat juga Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2003), hal.39. Kaedah kesusilaan menurut Rosa Agustina, adalah norma-norma moral, sepanjang dalam kehidupan manusia diakui sebagai norma hukum. Utrecht, sebagaimana dikutip oleh Rosa Agustina, mendefinisikan kesusilaan sebagai semua norma yang ada di dalam kemasyarakatan, yang tidak merupakan hukum, kebiasaan atau agama. Adapun moral berbeda dengan susila dalam hal, bahwa susila memandang kelakuan manusia sebagai anggota masyarakat, apakah ia baik atau tidak, namun tidak mencapai batin manusia, apakah baik atau tidak, karena disitulah moral mengambil peranannya.

3. Pelaksanaan dari apa yang telah disepakati

Pelaksanaan kontrak harus dipenuhi oleh faktor-faktor itikad baik, kepatutan, dan kelayakan.

Dari apa yang telah diuraikan di atas, bahwa Herlien ternyata memasukkan kembali asas-asas untuk sahnya suatu perjanjian sebagai faktor-faktor dalam mengukur keadaan ketidakseimbangan. Asas-asas tersebut adalah:

1. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Dalam hal ini, faktor dari KUHPerdara yang dapat dipersamakan dengan faktor-faktor yang telah Herlien utarakan di atas adalah seperti yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdara.
2. Suatu sebab yang tidak terlarang, yaitu dalam hal ini tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Hal ini dapat dipersamakan dengan Pasal 1337 KUHPerdara.
3. Perjanjian tersebut dilaksanakan dengan itikad baik, kepatutan dan kelayakan (Pasal 1339 KUHPerdara).

Selain itu, seperti telah dijelaskan di atas, Herlien juga memasukkan adanya unsur penyalahgunaan keadaan sebagai bagian dari faktor penguji apakah telah terjadi keadaan ketidakseimbangan, yaitu ketidakcakapan bertindak para pihak.

2.5.3. Pemahaman Makna Asas Keseimbangan

Pemahaman makna asas keseimbangan ditelusuri dari pendapat beberapa sarjana, antara lain: Sutan Remy Sjahdeini, Mariam Darus Badruzaman, Sri Gambir Melati Hatta, serta Ahmadi Miru, secara umum memberi makna asas keseimbangan sebagai keseimbangan posisi para pihak yang berkontrak⁵⁷. Oleh karena itu, dalam hal terjadi ketidakseimbangan posisi yang menimbulkan gangguan terhadap isi kontrak diperlukan intervensi otoritas tertentu (pemerintah). Beranjak dari pemikiran tersebut di atas, maka pemahaman terhadap daya kerja asas keseimbangan yang menekankan keseimbangan posisi para pihak yang berkontrak terasa dominan dalam kaitannya dengan kontrak konsumen. Hal ini didasari pemikiran bahwa dalam perspektif perlindungan konsumen terdapat ketidakseimbangan posisi tawar para

⁵⁷ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas proporsionalitas dalam Kontrak komersial*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hal. 79.

pihak. Hubungan konsumen-produsen diasumsikan hubungan yang subordinat, sehingga konsumen berada pada posisi lemah dalam proses pembentukan kehendak kontraktualnya. Hubungan subordinat, posisi tawar yang lemah, dominasi produsen serta beberapa kondisi lain diasumsikan terdapat ketidakseimbangan dalam hubungan para pihak.

Berdasarkan pertimbangan di atas, konsumen perlu diberdayakan dan diseimbangkan posisi tawarnya. Dalam konteks ini asas keseimbangan yang bermakna “*equal-equilibrium*” akan bekerja memberikan keseimbangan manakala posisi tawar para pihak dalam menentukan kehendak menjadi tidak seimbang. Tujuan dari asas keseimbangan adalah hasil akhir yang menempatkan posisi para pihak seimbang (*equal*) dalam menentukan hak dan kewajibannya. Oleh karenanya dalam rangka menyeimbangkan posisi para pihak, intervensi dari otoritas negara (pemerintah) sangat kuat.

Contoh yang dapat dicermati sehubungan dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Substansi undang-undang tersebut sangat kuat nuansa campur tangan negara dalam menyeimbangkan posisi para pihak (konsumen-produsen pelaku usaha). Upaya menyeimbangkan posisi para pihak (konsumen-produsen pelaku usaha) tegas dinyatakan dalam penjelasan umumnya yang menyatakan bahwa. “Di sisi lain, kondisi dan fenomena tersebut di atas dapat mengakibatkan ‘kedudukan pelaku usaha dan konsumen menjadi tidak seimbang dan konsumen berada pada posisi yang lemah’. Konsumen menjadi objek aktivitas bisnis untuk meraup keuntungan yang sebesar-besarnya oleh pelaku usaha melalui kiat promosi, cara penjualan, serta penerapan perjanjian standar yang merugikan konsumen”⁵⁸.

Bentuk intervensi yang bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada konsumen dengan cara membatasi sekaligus menyeimbangkan posisi tawar para pihak, sebagaimana diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Substansi pasal tersebut mengatur pencantuman klausula baku yang harus diperhatikan oleh pelaku usaha agar tidak merugikan

⁵⁸ Periksa Penjelasan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

konsumen, bahkan di dalamnya memberi sanksi kebatalan terhadap kontrak konsumen yang bersangkutan, sebagai berikut:

- (1) Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:
 - a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
 - b. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
 - c. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan /atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
 - d. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
 - e. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
 - f. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi objek jual beli jasa;
 - g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang belinya;
 - h. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.
- (2) Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.
- (3) Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.
- (4) Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan undang-undang ini.

Beranjak dari rumusan Pasal 18 di atas, pada dasarnya asas keseimbangan mempunyai daya kerja, baik pada proses pembentukan maupun pelaksanaan kontrak. Namun unsur kebebasan kehendak para pihak, khususnya bagi konsumen, baik dalam proses pembentukan kehendak maupun pelaksanaan kontrak dianggap lemah sehingga diberdayakan melalui “norma larangan”. Dengan semikian, daya kerja asas keseimbangan disini mempunyai makna “imperative” yang memaksa salah satu pihak (pelaku usaha) untuk tunduk dengan tujuan akan dicapai keseimbangan hak dan kewajiban para pihak. Hal ini dapat disimak dari substansi Pasal 62 (1) yang menyatakan:

Pelaku usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 13 ayat (2), Pasal 15, Pasal 17 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, huruf e, Ayat (2), dan Pasal 18 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp.2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

Substansi pengaturan pasal tersebut di atas sejalan dengan pemikiran bahwa dalam kontrak yang bersifat timbal balik, posisi para pihak (hak kehendak-*wilsrecht*) diupayakan seimbang dalam menentukan hak dan kewajibannya. Oleh karena itu, apabila terdapat posisi yang tidak seimbang di antara para pihak, maka hal ini harus ditolak karena akan berpengaruh terhadap substansi maupun maksud dan tujuan dibuatnya kontrak/perjanjian itu. Interpretasi terhadap penggunaan istilah keseimbangan terhadap kandungan substansi aturan tersebut, ialah:

- a. Pertama, lebih mengarah pada keseimbangan posisi para pihak, artinya dalam hubungan kontraktual tersebut posisi para pihak diberi muatan keseimbangan.
- b. Kedua, kesamaan pembagian hak dan kewajiban dalam hubungan kontraktual seolah-olah tanpa memperhatikan proses yang berlangsung dalam penentuan hasil akhir pembagian tersebut.
- c. Ketiga, keseimbangan seolah sekadar merupakan hasil akhir dari sebuah proses.
- d. Keempat, intervensi Negara merupakan instrumen pemaksa dan mengikat agar terwujud keseimbangan posisi para pihak.
- e. Kelima, pada dasarnya keseimbangan posisi para pihak hanya dapat dicapai pada syarat dan kondisi yang sama (*ceteris paribus*).

Notaris selaku pejabat umum pembuat akta perjanjian kredit baik perjanjian/pengikatan kredit di bawah tangan atau akta di bawah tangan maupun perjanjian/pengikatan kredit yang dibuat oleh dan dihadapan notaris (notariil) atau akta otentik dapat berperan mewujudkan keseimbangan antara kepentingan kreditur dan debitur dalam perjanjian kredit perbankan. Notaris dituntut berperan aktif guna memeriksa segala aspek hukum guna kepentingan kreditur dan debitur. Perlindungan terhadap bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur tertuju pada ketentuan peraturan perundang-undangan serta ketentuan perjanjian yang mengatur hubungan antara bank dan nasabahnya, hubungan hukum yang terjadi antara bank dan nasabah dapat terwujud dari suatu perjanjian, baik perjanjian yang berbentuk akta dibawah tangan maupun dalam bentuk otentik. Dalam hal pelepasan kredit, peran notaris dengan kedudukannya yang mandiri dan tidak memihak sangat diperlukan, bank hendaknya meminta *legal opinion* dari notaris terhadap bentuk perjanjian kredit yang akan ditetapkan oleh bank, sehingga notaris dapat berperan sebagai salah satu unsur filterisasi suatu pelepasan kredit.

2.6. Penerapan Prinsip Kehati-hatian Dalam Menghadapi Permasalahan hukum Perjanjian Kredit di Dalam Praktek

2.6.1. Peran Notaris Dalam Penegakan Prinsip Kehati-hatian

Prinsip kehati-hatian adalah salah satu asas terpenting yang wajib diterapkan atau dilaksanakan oleh bank dalam menjalankan kegiatan usahanya. Berdasarkan ketentuan Pasal 2 dan Pasal 29 ayat (2) Undang-Undang No 10 Tahun 1998, bank tanpa alasan apa pun juga wajib menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian tersebut.

Bank dalam memberikan kredit perlu diawasi secara ketat, mengingat hal tersebut merupakan perlindungan hukum yang diberikan kepada nasabah penyimpan dana terhadap segala risiko kerugian yang timbul dari suatu kebijakan dari kegiatan usaha yang dilakukan bank. Karena dana yang disalurkan bank berupa kredit merupakan dana masyarakat, baik masyarakat penyimpan uang atau uang negara. Hal tersebut juga mengingat peranan bank sangat besar dalam menjaga kestabilan ekonomi secara makro, maka bank perlu menjaga kesehatannya terutama dalam menyalurkan kredit. Terkadang godaan sangat besar sekali dalam menyalurkan kredit, yang menyebabkan membengkaknya kredit macet dalam bank.

Mengapa undang-undang, peraturan-peraturan serta kebijakan-kebijakan tentang prinsip-prinsip perkreditan di Indonesia sudah sedemikian rupa dibuat oleh para ahli hukum. Tetapi, dalam kenyataannya masih ada kecenderungan timbul masalah kredit macet, jaminan bermasalah, meski sudah ada pelatihan dan kursus-kursus. Jawabannya, pegawai bank juga manusia. Di satu sisi pimpinan menargetkan realisasi kredit kepada masyarakat, yang mengandung risiko, bahkan sanksi jika target tak tercapai. Di sisi lain, ada bonus bagi pegawai berprestasi.

Untuk mencegah adanya kredit-kredit bermasalah, sebaiknya perlu dipikirkan formula apa yang dapat melindungi bank. Selain bank aman, kredit tercapai sesuai target. Di sinilah perlunya kepiawaian dan kehati-hatian agar tidak salah dalam menentukan antara pencapaian target dan risiko melanggar aturan.

Dalam penegakan prinsip kehati-hatian notaris dituntut untuk selalu hati-hati dalam melaksanakan pekerjaan dari pihak bank. Namun, tugas notaris harus didukung oleh bank agar tidak ada kecenderungan bank hanya memikirkan pencapaian target atau kecenderungan berlindung di *cover note* notaris⁵⁹. Hal-hal inilah yang perlu disikapi secara cerdas oleh pejabat bank, sehingga bawahannya tidak bekerja gegabah, dengan ilmu "serudak-seruduk".

Meski notaris harus meneliti dengan hati-hati, tetapi berlindung kepada *cover note* notaris tidak bisa dibenarkan. Dan, seharusnya tidak diperkenankan intervensi dari pegawai bank yang menangani kredit dalam tugas-tugas notaris. Jangan sampai notaris harus mengeluarkan *cover note* segera pada hari penandatanganan, tanpa diberi kesempatan untuk meneliti kembali data-data yang diserahkan debitur. Bank tidak boleh hanya menuntut pencapaian target, tanpa mendukung notaris untuk teliti. Bank harus menegakkan prinsip kehati-hatian, mengingat beberapa bank menggunakan notaris sebagai syarat mencairkan kredit kepada debitur.

Penegakkan prinsip kehati-hatian dapat dilaksanakan dengan baik dan benar apabila bank dalam menjalankan usahanya lebih menyadari bahwa dana yang disalurkan dalam bentuk kredit merupakan dana masyarakat yang ditanam dalam

⁵⁹ *Cover Note* (Surat Pernyataan) notaris merupakan kebiasaan yang dilakukan oleh para notaris yang berisi suatu pernyataan atau keterangan notaris yang menyebutkan atau menguraikan bahwa tindakan hukum tertentu para pihak/penghadap untuk akta-akta tertentu telah dilakukan dihadapan notaris.

bentuk tabungan, deposito dan lain-lain. Perbaikan dalam sistem penilaian pegawai bank dapat membantu mengatasi timbulnya kredit macet dan kredit bermasalah, pencapaian target tidak berdampak pada penilaian kinerja pegawai bank. Pegawai bank yang menangani kredit harus dibekali juga masalah hukum, sehingga tidak ada penekanan terhadap notaris maupun pihak-pihak yang terkait dalam pemberian kredit.

Mengkaji tentang penegakan dan pembangunan hukum, persoalannya tidak terlepas dari beroperasinya 3 (tiga) komponen sistem hukum (legal system), sebagaimana yang dikatakan Lawrence M. Friedman, yakni struktur, substansi, dan kultur. Kultur memegang peranan penting dalam penegakan hukum. Penegakan hukum pada suatu masyarakat sangat tinggi, karena didukung oleh kultur masyarakat yang patuh pada hukum.

Menjalankan aturan sesuai rel yang ada tidaklah sulit. Walaupun peraturan dan undang-undang sudah ada, namun jika dalam proses penegakannya terdapat unsur budaya tergesa-gesa, maka tidak akan efektif. Hal-hal semacam itu yang menyebabkan masalah kredit menjadi kedodoran. Pelaksana perkreditan di lapangan kerap risau, bahkan putus asa terhadap pencapaian target, sehingga cenderung membangun budaya tergesa-gesa.

Kedudukan notaris sendiri dapat mengalami potensi konflik dengan bank, apabila dalam menjalankan jabatannya tidak menuruti kemauan pihak bank yang menangani kredit. Notaris harus berani memutuskan "*take it or leave it*". Peran notaris harus patuh pada peraturan jabatan notaris, bekerja selalu dalam koridor hukum. Tidak diperkenankan adanya prinsip keuntungan semata-mata.

Namun demikian, perlu ada kesepakatan antara notaris bank agar ada keseragaman dalam melayani bank. Seragam standar tarif, seragam persyaratan akad kredit, seragam visi dan misi menangani akad kredit, seragam menegakkan aturan, seragam tidak bersedia ditekan dalam keadaan apa pun.

2.6.2. Prinsip Kehati-Hatian Menghadapi Permasalahan Hukum Dalam Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit atau disebut juga "PK" dibuat dan ditandatangani oleh kreditur yang memberikan fasilitas kredit dan debitur yang menerima fasilitas kredit.

Dalam praktek sebelum perjanjian kredit ditandatangani, bank menerima surat permohonan dari (calon) debitur yang apabila disetujui oleh bank maka bank akan menerbitkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SPPK) atau disebut juga *Offering Letter* atau *Term Sheet*. Surat Persetujuan Pemberian Kredit yang diberikan kepada (calon) debitur memuat syarat/ketentuan yang diminta bank berupa syarat komersial maupun syarat yuridis. Setelah disetujui oleh calon debitur dengan menandatangani Surat Persetujuan Pemberian Kredit, maka Surat Persetujuan Pemberian Kredit akan diserahkan kepada Notaris untuk mempersiapkan Perjanjian Kredit-nya.

Notaris dalam mempersiapkan perjanjian kredit akan mengacu pada surat persetujuan pemberian kredit yang harus diakui, kadang-kadang hanya mengatur hal-hal pokok saja, sedangkan ketentuan lain yang belum diatur harus dipikirkan sendiri oleh notaris. Tidak jarang terjadi, ketentuan dalam surat persetujuan pemberian kredit harus dimintakan klarifikasi kepada kreditur dan debitur.

Hal-hal yang perlu diperhatikan oleh Notaris dalam membuat akta perjanjian kredit perbankan serta beberapa permasalahan hukum dalam praktek pada perjanjian kredit:⁶⁰

I. KOMPARISI

Kreditur atau Debitur adalah suatu Perseroan Terbatas.

1. Bila kreditur dan debitur adalah suatu perseroan terbatas, notaris harus melihat anggaran dasar berikut perubahan-perubahannya (bila ada), termasuk SK Pengesahan, SK persetujuan dari Menteri Hukum dan HAM RI dan juga Akta terakhir tentang pengangkatan Direksi dan Komisaris.

Walaupun Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang berlaku tanggal 16 Agustus 2007, dalam praktek masih terdapat anggaran dasar perseroan terbatas yang sudah disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 memuat ketentuan yang bertentangan dengan Undang-Undang tersebut, sebagai contoh tentang kewenangan Direksi untuk meminjam uang yang dibatasi dengan

⁶⁰ Imas Fatimah, *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Praktek Berkenaan Dengan Perjanjian Kredit*, Dokumentasi Notaris/PPAT Herman Adriansyah.

persetujuan tertulis terlebih dahulu dari sekurang-kurangnya seorang anggota Komisaris.

Pasal 108 ayat 4 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 menyebutkan bahwa anggota Dewan Komisaris merupakan Majelis dan setiap anggota Komisaris tidak dapat bertindak sendiri-sendiri melainkan berdasarkan keputusan Dewan Komisaris. Oleh karenanya notaris yang membuat perjanjian kredit tersebut tetap harus meminta persetujuan tertulis terlebih dahulu dari seluruh anggota Dewan Komisaris dan tidak cukup bila persetujuan diberikan oleh hanya seorang Komisaris, seperti ditetapkan dalam Anggaran Dasar tersebut.

2. Surat Kuasa dari Direksi Bank yang dibuat dibawah tangan.

Bank minta agar kuasa tersebut tidak dilekatkan pada minuta akta mengingat kuasa akan terus menerus dipergunakan oleh bank tersebut.

Yang harus dilakukan oleh notaris adalah meminta agar bank tersebut membuat surat kuasa secara notarial agar dapat dipergunakan berulang kali karena apabila kuasa dibuat dibawah tangan maka konsekuensinya kuasa tersebut harus dilekatkan pada minuta.

3. Efektifnya Pengangkatan Direksi dan Komisaris.

Masih ada bank yang menganggap bahwa Direksi dan Dewan Komisaris baru efektif pengangkatannya bila telah ada tanda terima pemberitahuan yang dikeluarkan oleh Menhunkam RI, hal ini tidak benar karena pengangkatan Direksi dan Komisaris perseroan terbatas berlaku sejak tanggal yang ditetapkan oleh RUPS yang mengangkatnya dan bila RUPS tidak menyebutkan tanggal pengangkatan maka Direksi dan Komisaris diangkat sejak RUPS itu terjadi. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 pengangkatan dan pemberhentian Direksi wajib diberitahukan dalam waktu 30 hari setelah RUPS, namun pemberitahuan bukanlah merupakan syarat efektifnya pengangkatan dari seorang Direksi atau komisaris.

4. Agen Jaminan Yang Ditunjuk oleh para Kreditur Sindikasi.

Pada kredit sindikasi dikenal adanya istilah agen fasilitas dan agen jaminan, agen jaminan berfungsi untuk melakukan perbuatan hukum sehubungan

dengan barang jaminan antara lain melakukan administrasi, menandatangani dokumen jaminan, menyimpan dokumen jaminan dan melakukan eksekusi atas jaminan. Agen jaminan pada saat menandatangani dokumen jaminan akan bertindak berdasarkan kuasa dari para kreditur peserta sindikasi.

Dalam praktek ada bank yang tidak menghendaki disebutkannya nama dari para kreditur sindikasi didalam komparisi sehingga didalam sertifikat fidusia atau dalam sertifikat hak tanggungan hanya akan tercantum nama agen jaminan. Permintaan bank tersebut didasarkan kepada alasan bahwa para kreditur sindikasi dari waktu ke waktu dapat mengalihkan piutangnya kepada para kreditur lain, sehingga bila menyebut nama-nama kreditur sindikasi pada sertifikat hak tanggungan, hal tersebut akan menyulitkan karena harus selalu dilakukan perubahan nama-nama kreditur dan menimbulkan biaya.

Beberapa pendapat menyatakan tidak dicantumkannya nama-nama para kreditur dalam komparisi masih dapat diterima, mengingat fungsi agen jaminan jelas mewakili para kreditur sebagaimana ditetapkan dalam akta perjanjian kredit sindikasi maupun dalam akta pembagian hasil jaminan. Namun, untuk menghindari kemungkinan-kemungkinan yang tidak diharapkan, tetap dianjurkan dalam komparisi agar menyebutkan agen jaminan bertindak untuk dan atas nama para kreditur (dengan menyebutkan nama-nama para kreditur).

II. JUMLAH FASILITAS

Jumlah Fasilitas dapat diberikan dalam mata uang rupiah maupun mata uang lain misalnya USD.

Dalam hal fasilitas kredit diberikan dalam 2 (dua) mata uang yang berbeda, yang harus diperhatikan :

- (i) Bunga dalam fasilitas rupiah dalam ditetapkan fix 12 % pertahun atau floating. Yang dimaksud floating adalah bunga mengambang yang ratenya mengikuti kondisi pasar dan tergantung dari bank yang bersangkutan apakah mereka berpatokan pada SBI 1 bulanan atau time deposit 1 bulanan (sebagai base rate dari bank) +%, sehingga

apabila baserate tersebut mengalami kenaikan atau penurunan, bunga yang dibebankan kepada debitur juga akan mengalami kenaikan atau penurunan.

- (ii) Bunga dalam fasilitas USD ditetapkan fix 6 % per tahun atau bunga adalah Libor/Sibor +...%. Berarti bunga yang berlaku untuk Libor/Sibor yang berlaku 1 bulan atau 3 bulan misalnya bunga Libor/Sibor 4 % + sprite bank 3 % maka bunga diberlakukan adalah 7 %.
- (iii) Untuk fasilitas USD juga harus ditambahkan ketentuan hak Bank untuk apabila terjadi penurunan kurs nilai rupiah sampai batas tertentu, misalnya Rp. 14.000.-per USD, untuk mengkonversi fasilitas tersebut dalam rupiah.

III. ASET YANG DIAMBIL ALIH (AYDA)

Salah satu akibat dari tidak dilunasinya kredit oleh debitur kepada bank, bank dapat melakukan pengambilalihan asset yang dijaminan atau melakukan eksekusi. Berdasarkan undang-undang perbankan bank dapat melakukan pengambilalihan asset untuk sementara (1 tahun dan maksimum sampai dengan 5 tahun) dan untuk selanjutnya harus dijual kepada pihak ketiga dan bukan untuk dimiliki. Akta yang dibuat adalah perjanjian pengikatan jual beli atas asset yang diambil alih dari debitur (karena pengambilalihan hanya bersifat sementara). Ketika bank telah memperoleh pembeli (investor) PPAT dapat membuat akta jual beli berdasarkan kuasa yang diberikan debitur kepada bank, permasalahan timbul karena ada kemungkinan badan pertanahan nasional tidak bersedia untuk melakukan balik nama kepada pembeli (investor) karena berpendapat bahwa jual beli berdasarkan PPJB hanya dimungkinkan terhadap bank dan bukan kepada pihak ketiga. Sebagai notaris wajib untuk menjelaskan kepada badan pertanahan nasional tentang adanya peraturan mengenai asset yang diambil alih (AYDA) hanyalah bersifat sementara dan bank tidak diperkenankan untuk membeli secara tetap.

IV. POSITIVE COVENANT (HAL-HAL YANG WAJIB DILAKUKAN) DAN NEGATIVE COVENANT (HAL-HAL YANG DILARANG)

Dalam praktek tidak tertutup kemungkinan setelah dilakukan negosiasi antara kreditur dan debitur, ketentuan-ketentuan yang semula ditetapkan dalam hal-hal yang dilarang berubah dan masuk menjadi ketentuan-ketentuan yang wajib dilakukan (ketentuan negative covenant berubah menjadi positive covenant).

V. CLUB DEAL

Club Deal terjadi dalam hal :

- A. 2 (dua) bank membiayai proyek yang sama kepada satu debitur.
- B. Perjanjian kredit ditandatangani dengan syarat-syarat yang ditentukan oleh masing-masing bank.
- C. Proyek yang dibiayai menjadi jaminan hutang dari kedua bank tersebut.

Akta yang harus dibuat adalah :

1. Perjanjian kredit dari masing-masing bank
2. SKMHT (yang nantinya akan ditindaklanjuti dengan hak tanggungan bila jaminan adalah berupa barang tidak bergerak, jaminan diberikan untuk menjamin hutang A dan hutang B)
3. Akta perjanjian pembagian hasil jaminan yang pada pokoknya mengatur bahwa apabila terjadi kejadian kelalaian maka hasil eksekusi jaminan akan dibagikan kepada bank A dan bank B secara paripassu.

Dalam perjanjian kredit bank A harus dimuat :

- (I) Barang jaminan adalah untuk menjamin hutang debitur kepada bank A maupun kepada bank B (Cross Corateral)
- (II) Kelalaian adalah antara lain bila debitur lalai melakukan kewajibannya kepada bank A dan bank B (Cross Default)

Dalam perjanjian kredit bank B harus dimuat :

- (I) Barang jaminan adalah untuk menjamin hutang debitur kepada bank B maupun kepada bank A (Cross Corateral)
- (II) Kelalaian adalah antara lain bila debitur lalai melakukan kewajibannya kepada bank B dan bank A (Cross Default)

Dalam hal bank A telah memberikan fasilitas kredit kepada debitur lebih awal dari bank B, dan bank A telah menandatangani perjanjian kredit serta menandatangani hak tanggungan atas jaminan yang diberikan kreditur, maka bank B yang memberikan fasilitas kredit berikutnya kepada debitur harus menyiapkan akta-akta sebagai berikut :

1. Perjanjian kredit antara bank B dan debitur yang memuat antara lain memuat ketentuan cross collateral dan cross default
2. SKMHT atas jaminan yang diberikan debitur baik untuk menjamin hutang kepada bank A maupun bank B (dimana sebelumnya hak tanggungan yang menjadi jaminan kepada bank A dimintakan roya kepada BPN)
3. Perjanjian pembagian hasil jaminan

VI. KEDUDUKAN HUKUM (DOMISILI)

Domisili hukum ditetapkan oleh para pihak ditempat pada kantor panitera pengadilan negeri yang wewenangnya meliputi wilayah tempat kantor bank yang memberi kredit. Namun demikian untuk memenuhi keperluan bank dikemudian hari dalam mengajukan gugatan di pengadilan lain dan untuk dapat mengakomodasi adanya beberapa jaminan yang diberikan oleh debitur kepada bank dilokasi yang berbeda-beda, maka perlu ditambahkan ketentuan mengenai ditetapkannya domisili pada kantor pengadilan lain.

Di dalam perjanjian kredit misalnya dapat dicantumkan: Mengenai perjanjian kredit ini dan segala akibatnya para pihak memilih tempat kedudukan hukum (domisili) yang tetap dan secara hukum pada kantor pengadilan negeri yang wewenangnya meliputi wilayah tempat kantor bank yang memberi kredit yaitu kantor pengadilan Jakarta Selatan. Dengan tidak mengurangi ketentuan peraturan yang berlaku, bank berhak untuk mengajukan tuntutan hukum terhadap debitur melalui pengadilan negeri lainnya yang berwenang di dalam wilayah republik Indonesia.

VII. NEGATIF PLEDGE

Debitur A telah mendapat fasilitas kredit dari bank X, dimana dalam perjanjian kredit disepakati oleh bank dan debitur A bahwa kredit yang diberikan tidak dijamin dengan jaminan tertentu secara khusus, misalnya tidak dijamin dengan jaminan Fidusia, Gadai ataupun hak tanggungan.

Negatif pledge tidak berarti debitur dianggap tidak memberikan jaminan akan tetapi debitur tetap memberikan jaminan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1131 KUHPerdara yang berbunyi:” Segala kebendaan siberhutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru yang ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala pengikatan”.

Di dalam pasal mengenai agunan ditambahkan hal-hal sebagai berikut:

1. Fasilitas kredit ini tidak dijamin dengan agunan berupa benda, pendapatan atau aktiva lain dari debitur dalam bentuk apapun serta tidak dijamin oleh pihak lain manapun.
2. Seluruh kekayaan debitur, baik barang bergerak maupun tidak bergerak baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi jaminan atas semua hutang debitur kepada semua kreditur yang tidak dijamin secara khusus atau tanpa hak preference.
3. Sehubungan dengan ayat 1 pasal ini, para pihak setuju untuk memberlakukan pasal 1131 dan pasal 1132 KUHPerdara.

Pada pasal mengenai pernyataan dan jaminan ditambahkan hal-hal sebagai berikut:

1. Debitur menyatakan tidak akan membuat atau memberikan dengan hak-hak jaminan dalam bentuk apapun, terhadap seluruh atau sebagian dari asset milik debitur, baik yang sekarang ada maupun yang akan ada dikemudian hari, kepada kreditur lain untuk menjamin hutang yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, kecuali agunan yang telah ada dan telah disetujui sebelum perjanjian kredit ini.
2. Debitur menyatakan bahwa seluruh kreditur mempunyai hak yang sama terhadap kekayaan debitur (equal treatment), dengan tidak ada satupun yang diistimewakan atau didahulukan dari yang lainnya, kecuali agunan yang telah ada sebelum perjanjian kredit ini.

VIII. CHANNELING

Channeling adalah merupakan fasilitas kredit yang biasa diberikan oleh bank kepada perusahaan finance misalnya untuk pembiayaan pemilikan kendaraan bermotor.

Bank dan perusahaan finance tersebut akan membuat perjanjian kerjasama dimana bank akan memberikan pinjaman kepada perusahaan finance dalam suatu jumlah tertentu yang akan digunakan oleh perusahaan finance untuk membiayai pembiayaan kepada debiturnya (un-user).

Perusahaan finance bertindak sebagai fasilitator dan servicing agent yang mempunyai tugas :

- Melakukan pemasaran dan memberikan rekomendasi calon debitur (un-user) kepada bank.
- Memeriksa kelengkapan dokumen kredit.
- Membantu bank dalam penyelesaian kredit seperti melakukan penagihan dan eksekusi barang jaminan dengan cara antara lain menjual barang jaminan untuk selanjutnya dipertanggungjawabkan kepada bank.
- Perjanjian kredit antara un-user dapat ditandatangani oleh bank dan un-user atau oleh perusahaan finance selaku kuasa dari bank dengan un-user.

Akta yang dibuat adalah :

1. Perjanjian kerjasama antara bank dan perusahaan finance.
2. Perjanjian kredit antara bank atau perusahaan finance yang bertindak selaku kuasa dari bank dengan un-user.

IX. JUAL BELI PIUTANG (ASSET PURCHASE)

Asset purchase merupakan fasilitas kredit yang diberikan oleh bank kepada (antara lain perusahaan finance), dengan cara perusahaan finance mengalihkan piutang-piutang nasabahnya (un-user) kepada bank.

Fasilitas yang diberikan kepada perusahaan finance dapat bersifat non-revolving maupun revolving.

Akta yang dibuat adalah :

- Perjanjian jual beli piutang antara bank dan multi finance.

- Akta cession (pengalihan tagihan) yang akan dilakukan pada saat pengalihan piutang-piutang nasabah (un-user) kepada bank, piutang beralih menjadi milik bank pada saat penandatanganan cession.
- Akta perjanjian pengelolaan piutang yang memuat ketentuan-ketentuan antara lain :
 - Perusahaan finance ditunjuk oleh bank untuk mengelola dan menatausahaan piutang yang diambil alih oleh bank.
 - Perusahaan finance dalam mengelola piutang berkewajiban :
 - Menerima, mengelola dan melakukan tagihan baik angsuran, bunga dan biaya-biaya.
 - Memberi somasi pada setiap un-user bila un-user lalai membayar angsuran.
 - Melakukan penarikan barang jaminan termasuk melaksanakan eksekusi barang jaminan.

X. SINDIKASI

Sindikasi adalah merupakan fasilitas kredit yang diberikan kepada debitur oleh 2 atau lebih kreditur secara bersama-sama dalam satu perjanjian kredit yang disebut perjanjian kredit sindikasi.

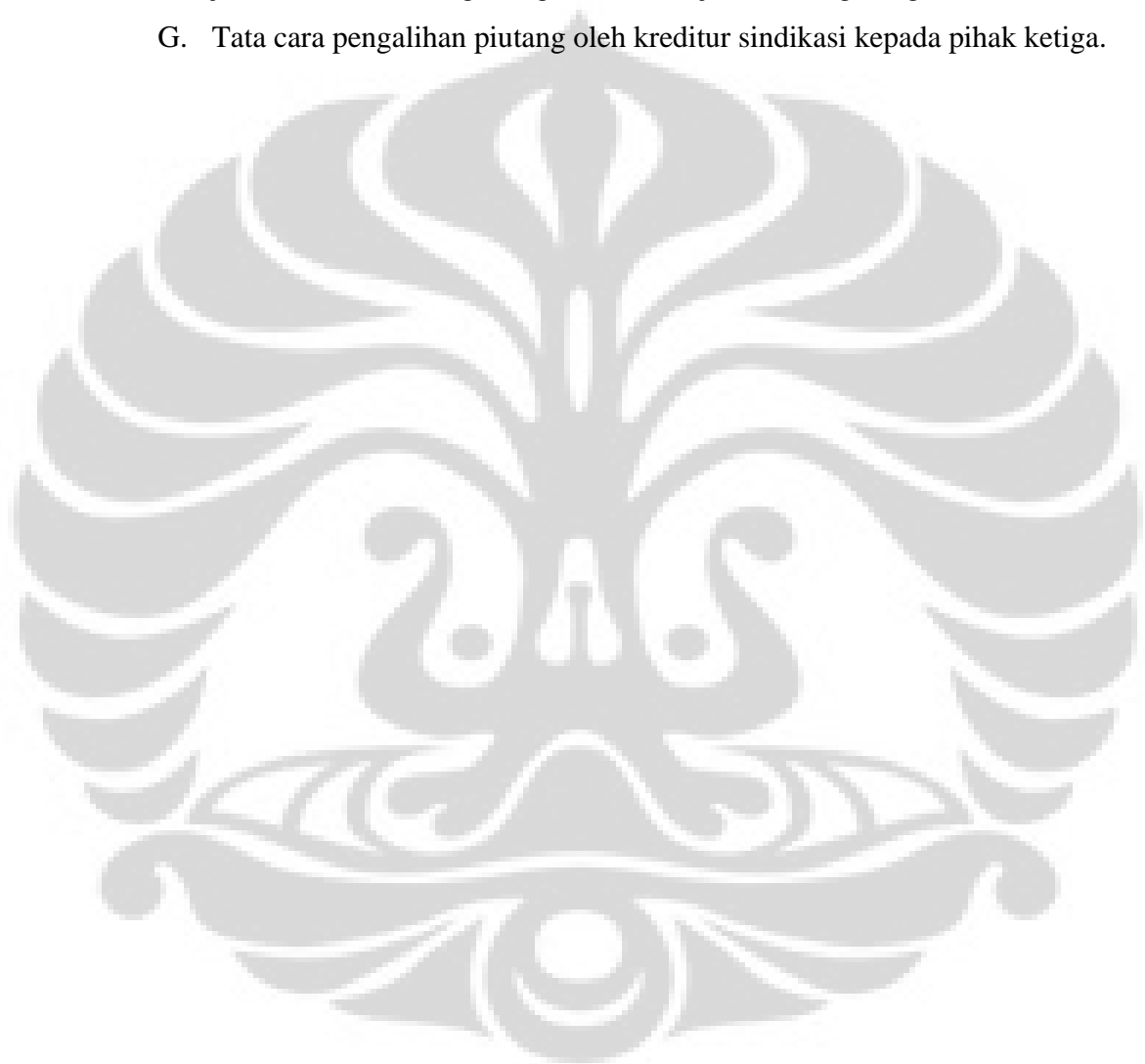
Akta-akta yang dibuat dalam perjanjian sindikasi adalah :

- A. Perjanjian kredit sindikasi.
- B. Akta-akta yang berkaitan dengan jaminan.
- C. Perjanjian pembagian bagi hasil jaminan.

Hal-hal yang harus diperhatikan dalam pembuatan perjanjian kredit sindikasi terutama apabila peserta sindikasinya banyak :

- A. Komparasi dari masing-masing kreditur termasuk kuasa-kuasa direksi.
- B. Bagian premise yang menguraikan histori dari awal permohonan fasilitas kredit pada satu kreditur sehingga terbentuknya sindikasi.
- C. Definisi.
- D. Porsi dari masing-masing para peserta sindikasi harus ditegaskan kesanggupan masing-masing peserta sindikasi untuk memenuhi kewajibannya.

- E. Ketentuan-ketentuan yang mengatur perbuatan hukum yang memerlukan persetujuan dari mayoritas kreditur dan ketentuan-ketentuan yang mengatur perbuatan hukum yang memerlukan persetujuan dari seluruh kreditur peserta sindikasi.
- F. Penunjukan dan ketentuan-ketentuan mengenai agen fasilitas dan agen jaminan termasuk tugas-tugas dan kewajiban dari agen-agen tersebut.
- G. Tata cara pengalihan piutang oleh kreditur sindikasi kepada pihak ketiga.



BAB 3

PENUTUP

3.1. KESIMPULAN

1. Peran Notaris sebagai pejabat publik dituntut untuk bersikap professional, terutama di dalam menjembatani kepentingan kreditur dan debitur dalam pembuatan akta perjanjian kredit. Asas keseimbangan memberi makna sebagai keseimbangan posisi para pihak yang berkontrak. Tujuan dari asas keseimbangan adalah hasil akhir yang menempatkan posisi para pihak seimbang dalam menentukan hak dan kewajibannya. Notaris selaku pejabat umum yang mempunyai kedudukan mandiri dan tidak berpihak baik kepada kreditur maupun debitur dapat berperan agar dapat mewujudkan keseimbangan antara kepentingan kreditur dan debitur dalam perjanjian kredit perbankan, sehingga notaris berperan sebagai salah satu unsur filterisasi suatu pelepasan kredit. Dalam hal terjadi ketidakseimbangan posisi yang menimbulkan gangguan terhadap isi kontrak diperlukan intervensi otoritas tertentu (pemerintah).
2. Di dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya, notaris dituntut untuk memperhatikan dokumen-dokumen dan kenyataan yang terjadi di lapangan yang berhubungan dengan akta yang dibuatnya, sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi para pihak yang membuat akta tersebut. Peran notaris dalam menjalankan ketentuan-ketentuan secara konsisten mengakibatkan notaris dapat menjamin terlaksananya tindakan kehati-hatian bagi dirinya sendiri sebagai pejabat umum. Kehati-hatian notaris dalam menyerap maksud dan tujuan para penghadap, penyusunan dan penulisan isi akta menjadi sangat penting. Akan tetapi peran langsung yang dapat dilakukan oleh notaris terbatas kepada perbuatan, kesepakatan atau penetapan para pihak yang berkepentingan.

3.2. SARAN

1. Dalam rangka pemberdayaan konsumen jasa perbankan, Bank Indonesia sebagai bank sentral yang bertanggung jawab sebagai pelaksana otoritas moneter sangat diharapkan mempunyai kepedulian. Perlu pengamatan yang baik untuk menjaga suatu bentuk perlindungan konsumen, tetapi tidak melemahkan kedudukan bank. Disarankan agar ketentuan khusus tentang perundang-undangan yang mengatur tentang perjanjian kredit dapat diundang-undangkan sebagai pedoman perjanjian kredit bank bagi masyarakat Indonesia. Bank dapat mengikut sertakan notaris sebagai pembuat akta perjanjian kredit bank dalam perundingan atau perubahan klausula-klausula perjanjian kredit bank sehingga dapat terwujud keseimbangan antara kepentingan debitur dan kreditur. Diharapkan agar peran notaris dilibatkan lebih aktif dalam pembuatan kontrak baku pada akta perjanjian kredit di bidang perbankan sehingga dapat meminimalisasikan penyalahgunaan kekuasaan yang dimiliki oleh pelaku ekonomi kuat terhadap yang lemah.
2. Di dalam praktek biasanya bank atau pemberi kredit telah menyediakan form dengan klausula-klausula yang telah ditetapkan yang kemudian diserahkan kepada notaris untuk dibuatkan akta perjanjian kredit secara notariil. Dalam hal demikian tindakan notaris disarankan sebaiknya bersikap hati-hati tidak hanya mengambil alih saja klausula-klausula yang telah ditetapkan/dibakukan oleh salah satu pihak tetapi hendaknya berperan aktif.

Contoh :

- Klausula : Bank sewaktu-waktu dapat menghentikan perjanjian sebelum jatuh tempo tanpa pemberitahuan tertulis kepada debitur.
Seharusnya, dalam waktu.....hari harus memberitahukan secara tertulis sebelumnya kepada debitur. Jadi terdapat klausula dalam waktu.....
- Klausula : Dalam hal jaminan dimana disebutkan, harus menyerahkan sertipikat yang sudah dibalik nama kepada kreditur, seharusnya oleh karena notaris yang mengurus balik nama, maka klausula tersebut dihapus.

DAFTAR REFERENSI**1. BUKU**

Adjie, Habib. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: Refina Aditama, 2008.

Anwari, Achmad. *Praktek Perbankan di Indonesia*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1981.

Badruzaman, Mariam Darus. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1989.

Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008.

_____. *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia (Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-asas Wigati Indonesia)*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 2006.

Djumhana, Muhammad. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006.

Fatimah, Imas. *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Praktek Berkenaan Dengan Perjanjian Kredit*. Arsip/Dokumentasi Notaris/PPAT Herman Adriansyah, 2010.

Fuady, Munir. *Hukum Kontrak (Dari sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003 .

_____. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.

Universitas Indonesia

- Hadjon, Philipus M & Djatmiati, Tatiek Sri. *Argumentasi Hukum*. Yogyakarta: Gadjah Mada Press, 2005.
- Hasan, Djuhaendah. *Pengkajian Masalah Hukum Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional departemen Kehakiman dan HAM RI, 2004.
- Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana Prenada Group, 2010.
- Ibrahim, Johannes. *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*. Bandung: Mandar Maju, 2004.
- Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Cet. kelima. Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2006.
- Kelsen, Hans. *Teori Hukum Murni* (Raisul Mutaqien, Penerjemah.). Bandung: Nuansa & Nusamedia, 2006.
- Khairandy, Ridwan. *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: FH UI: Pascasarjana, 2003.
- Lumban Tobing, G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet. ketiga. Jakarta: Penerbit Erlangga, 1983.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media, 2003.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cet. pertama. Yogyakarta: Liberty, 2006.

- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1990.
- Muljono, Teguh Pudjo. *Analisa Laporan Keuangan Untuk Perbankan*. Jakarta: Djambatan, 1989.
- Natakusumah, Arikanti. *Pemahaman Terhadap Akta Perjanjian Kredit*. Makalah disampaikan pada seminar Pra Kongres INI, Palembang, 2008.
- Notodisoerjo, R. Soegondo. *Hukum Notariat di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Edisi I, Cet. 2, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1993.
- Projodikoro, Wiryono. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Cet. VIII, Bandung : Sumur Bandung, 2000.
- Rahman, Hasanuddin. *Contract Drafting*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003.
- Salim, HS. *Perkembangan hukum Kontrak diluar KUHPerdara*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Satrio, J. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.
- Shidarta. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta: Grasindo, 2006.
- Simatupang, Victor & Cormentya Sitanggang. *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekutorial*, Cet. 1. Jakarta: Rineka Cipta, 1993.
- Sinungan, Muchdarsyah. *Uang dan Bank*, Cet.3. Jakarta: Rineka Cipta, 1991.
- Sjahdeni, Sutan Remi. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993.

- Soekanto, Soerjono & Sri Mamuji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1995.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia, 2008.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988.
- Soesanto, R. *Tugas, Kewajiban dan Hak-Hak Notaris, Wakil Notaris (Sementara)*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1982.
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Cet. 21. Jakarta: PT. Intermasa, 2005.
- _____. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996.
- Suhardi, Gunarto. *Usaha Perbankan dalam Perspektif Hukum*. Yogyakarta: Kanisius, 2003.
- Susanto, Herry. *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Kepatutan Dalam Kontrak*. Yogyakarta: FH UII Press, 2010.
- Tan Thong Kie. *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notaris Buku II*, Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000.

2. PUBLIKASI ELEKTRONIK

Sofa. *Melatih Tanggung Jawab*. 26 Februari 2011.
<http://id.google.com/melatihtanggungjawab>

Sukatendel, Feby Maranta. (2011). *Perjanjian Kredit dan Permasalahannya*. 20 Februari 2011. [http://duniakontraktor.wordpress.com/2011/01/27/perjanjian-kredit- dan permasalahannya/](http://duniakontraktor.wordpress.com/2011/01/27/perjanjian-kredit-dan-permasalahannya/).

3. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia. *Undang-Undang tentang Perbankan*. UU. No.10 Tahun 1998, LN No.182 Tahun 1998, TLN No. 3790.

Indonesia. *Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen*. UU. No.8 Tahun 1999, LN No.42 Tahun 1999, TLN No. 3821.

Indonesia. *Undang-Undang tentang Jabatan Notaris*. UU. No.30 Tahun 2004, LN No.117 Tahun 2004, TLN No. 4432.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. (2006). Diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita.



LAMPIRAN

COPY

PERJANJIAN KREDIT
No. 040/PK/0000/07/08

Perjanjian Kredit (selanjutnya disebut Perjanjian) ini dibuat oleh dan antara [REDACTED] berkedudukan di Jakarta melalui cabangnya di [REDACTED] TANGERANG (KREDITUR) dan [REDACTED] (DEBITUR)

Perjanjian ini dibuat dengan ketentuan dan persyaratan sebagai berikut :

A. DATA DEBITUR

Nama Debitur : [REDACTED] Pasangan Kawin : [REDACTED]
Alamat : [REDACTED] Alamat : [REDACTED]
JELUPANG SERPONG RT. 09 RW.009 TANGERANG JELUPANG SERPONG RT. 09 RW.09 TANGERANG

Sesuai dokumentasi sebagai berikut :

	Nomor	Tanggal Berakhir
Identitas DEBITUR	[REDACTED]	29 Mei 2013
Identitas istri	[REDACTED]	12 Desember 2008
Kartu Keluarga	[REDACTED]	
Akta Nikah	[REDACTED]/1999	

B. PERINCIAN FASILITAS KREDIT

Jenis Fasilitas Kredit : Niaga Kredit Rumah
 Tujuan Penggunaan : Pembelian Tanah dan Bangunan
 Besar Fasilitas Kredit : Rp. 330,000,000.00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah)
 Jatuh Tempo Fasilitas Kredit : 18 Juli 2014
 Bunga (%) : 11.00 % (sebelas koma nol persen) / Per Tahun; Tetap
 Peninjauan Sukubunga Pinjaman : setiap 12 bulan;
 Sistem Perhitungan Bunga : Annuity In Arrears
 Denda Keterlambatan : - 0.2 % (nol koma dua puluh persen) per hari dari jumlah angsuran yang tertunggak, minimal Rp. 50,000.00 (lima puluh ribu rupiah).
 Denda Pembayaran Dipercepat : - 3 % (tiga persen) dari jumlah Hutang yang dibayar, jika pembayaran dipercepat dilakukan kurang dari 2 tahun sejak penandatanganan Perjanjian Kredit,
 - 1 % (satu persen) dari jumlah Hutang yang dibayar, jika pembayaran dipercepat dilakukan setelah pinjaman minimal berjalan 2 tahun sejak penandatanganan Perjanjian Kredit
 - 3 % (tiga persen) dari jumlah Hutang yang dibayar, khusus untuk pinjaman yang menggunakan bunga fixed selama periode diatas 1 tahun, tanpa memperhitungkan lamanya fasilitas pinjaman berjalan
 - Jumlah denda mana minimal Rp. 150.000,00

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

C. BIAYA

Biaya Administrasi : Rp. 500,000.00 (lima ratus ribu rupiah)
 Biaya Provisi : 1.00 % (satu koma nol) dari Jumlah Fasilitas Kredit atau minimal Rp. 3,300,000.00 (tiga juta tiga ratus ribu rupiah)
 Biaya-Biaya lain : (1) Asuransi Kebakaran : Rp. 379,620.00 (tiga ratus tujuh puluh sembilan ribu enam ratus dua puluh rupiah)
 (2) Asuransi Jiwa Kredit : Rp. 2,521,200.00 (dua juta lima ratus dua puluh satu ribu dua ratus)

D. PEMBAYARAN KEMBALI :

- Angsuran dibayar setiap tanggal 18 (delapan belas)
- Angsuran pertama sebesar Rp. 6.281.246 (enam juta dua ratus delapan puluh satu ribu dua ratus empat puluh enam rupiah) pada tanggal 18 Agustus 2008.
- Angsuran ke-2 dan Angsuran selanjutnya wajib dibayar oleh DEBITUR kepada KREDITUR, sesuai ketentuan yang berlaku, dengan memperhatikan tingkat suku bunga yang di tetapkan KREDITUR."

E. JAMINAN :

- Sebidang tanah diuraikan dalam SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN dengan luas tanah 120 meter persegi dan luas bangunan 68 meter persegi terletak di ~~PERUMAHAN RUMAH~~ ~~... ..~~ terdaftar atas nama ~~...~~, saat ini sedang balik nama , berikut bangunan di atasnya (bila ada) dengan nilai penjaminan sebesar Rp 371,473,040.00;

F. KUASA MENDEBET REKENING

DEBITUR bersama ini memberi kuasa penuh pada KREDITUR khusus untuk mendebet rekening DEBITUR pada KREDITUR, termasuk namun tidak terbatas pada rekening nomor ~~...~~ dan rekening lainnya berupa rekening giro, rekening deposito (hal mana bersama ini DEBITUR memberi kuasa pula pada KREDITUR khusus untuk mencairkan terlebih dahulu deposito tersebut) dan atau rekening lain berupa apapun, baik dalam mata uang Rupiah maupun dalam mata uang lain, sejumlah Hutang dan menggunakan jumlah uang tersebut untuk melunasi Hutang DEBITUR pada KREDITUR, sebagaimana di-definisikan pada KSUPK Perorangan 2003, termasuk namun tidak terbatas, untuk pertama kalinya, dana hasil realisasi kredit ditransfer/dibayarkan pada rekening Penjual.

G. PEMBERITAHUAN

Setiap pemberitahuan yang diperlukan berdasarkan Perjanjian Kredit ini harus disampaikan dengan facsimile atau surat tercatat yang tercepat yang dikirimkan kepada alamat-alamat sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Kredit.

DEBITUR

Alamat : ~~...~~ TANGERANG,
Telpon/Facsimile : 021 - ~~...~~

KREDITUR

Alamat : PT. Bank ~~...~~
Telpon/Facsimile : 021 - ~~...~~

Perjanjian ini tunduk pada dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Ketentuan dan Syarat Umum Pemberian Kredit yang dibuat oleh PT Bank Niaga Tbk pada tanggal 22 Oktober 2003 di Jakarta, untuk selanjutnya disimpan pada Amrul Partomuan Pohan, SH, LLM, Notaris berkedudukan di Jakarta sesuai Akta van Depo No 25 yang dibuat di hadapan Notaris yang sama tertanggal 22 Oktober 2003 ("KSUPK Perorangan 2003 - Rev 00"). DEBITUR dengan ini diberi kuasa oleh KREDITUR untuk setiap waktu dan atas biaya sendiri untuk mendapatkan salinan KSUPK Perorangan 2003 - Rev 00 pada Notaris tersebut.

DEBITUR dengan ini menyatakan telah menerima copy salinan KSUPK Perorangan 2003 - Rev 00, membaca dan mengerti isinya dan oleh karenanya selain ditentukan secara khusus dalam Perjanjian ini maka setiap istilah dan ketentuan dalam KSUPK Perorangan 2003 - Rev 00 berlaku pula bagi Perjanjian ini.

Demikian setelah ketentuan -ketentuan ini dibaca dan dipelajari dengan seksama oleh DEBITUR dan isinya telah dimengerti DEBITUR dan KREDITUR dengan penuh kesadaran dan tanggung jawab, tanpa ada unsur paksaan dan tekanan dari pihak manapun menandatangani Perjanjian ini pada tanggal 18 Juli 2008 di Jakarta.

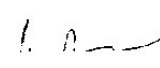
KREDITUR
PT BANK NIAGA Tbk



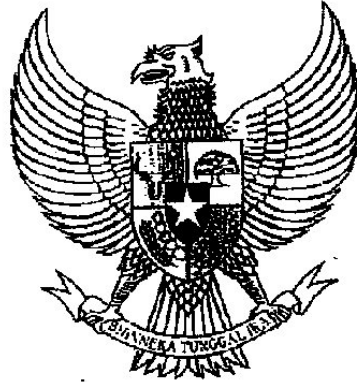
DEBITUR



Menyetujui



BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

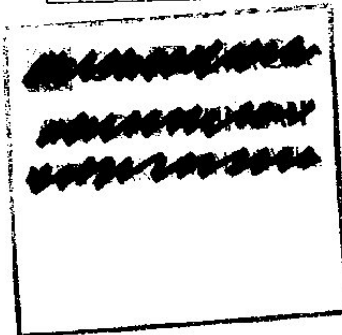


SERTIPIKAT (TANDA BUKTI HAK)

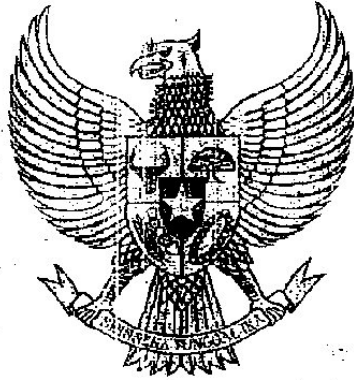
KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN / KOTA

TANGERANG

28 • 04 • 35 • 04 • 3 • 07079



BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA



SERTIPIKAT

HAK : ~~GUNA BANGUNAN~~ No. ~~07079~~

MILIK

PROVINSI : BANTEN

KABUPATEN / KOTA : TANGERANG

KECAMATAN : SERPONG

DESA / KELURAHAN : PONDOK JAGUNG

DAFTAR ISIAN 307 / 2009

No. ~~07079~~

DAFTAR ISIAN 208 / 2009

No. ~~07079~~

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN / KOTA


TANGERANG

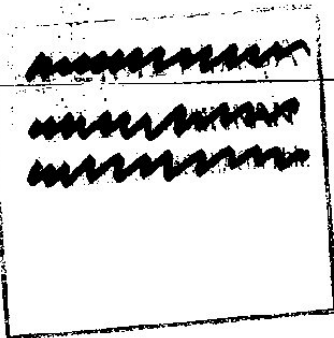
2	8	.	0	4	.	3	5	.	0	4	.	3	.	07079
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-------

[Handwritten signatures]

PENDAFTARAN - PERTAMA



Halaman

<p>a) HAK: GUNA BANGUNAN MILIK No. 97079 Desa / K... PONDOK JAGUNG Tgl. berakhinya hak: 05 Mei 2009</p>	<p>d) NAMA PEMEGANG HAK Nyonya J... Tanggal lahir / akta pendirian Sintang, 12-12-1971</p>
<p>b) NIB 2 8.0 4.3 / 5.0 4.05132 Letak Tanah Blok B-2 No.31</p>	
<p>c) ASAL HAK 1. Konvensi 2. Pemberian hak 3. Pemisahan / Penggabungan Penggabungan bidang dari HGB No. ... dan HGB No. ... PONDOK JAGUNG</p>	<p>g) PEMBUKUAN Tangerang, 15 MAY 2009 An. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Tangerang Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah ttd</p>
<p>d) DASAR PENDAFTARAN 1. Daftar Isian 202. Tgl. No. 2. Surat Kemurahan Tgl. No. 3. Permohonan Pemisahan / Penggabungan / Pemisahan / Penggabungan bidang Tgl. 03 Maret 2009 No. ...</p>	<p>SOHUTHON SIDABUTAR,SH NIP 19580616 198303 1 003</p>
<p>e) SURAT UKUR Tgl. 04 Maret 2009 No. ... / PONDOK JAGUNG / 2009 Luas. 120 m2 (Seratus duapuluh meter persegi)</p>	<p>h) PENERBITAN SERTIPIKAT Tangerang, 15 MAY 2009 An. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Tangerang Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah  SOHUTHON SIDABUTAR,SH NIP 19580616 198303 1 003</p>
<p>i) PENUNJUK</p>	



PENDAFTARAN PERALIHAN HAK, PEMBEBANAN DAN PENCATATAN LAINNYA

Halaman :

Sebab perubahan Tanggal pendaftaran, No. Daftar isian	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya	Tanda tangan Kepala Kantor dan Cap Kantor												
<table border="1" data-bbox="172 678 603 864"> <tr> <td>DI.301</td> <td>No.</td> <td>[REDACTED]</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Tgl.</td> <td>27 MAY 2009</td> </tr> <tr> <td>DI.208</td> <td>No.</td> <td>[REDACTED]</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Tgl.</td> <td>29 MAY 2009</td> </tr> </table>	DI.301	No.	[REDACTED]		Tgl.	27 MAY 2009	DI.208	No.	[REDACTED]		Tgl.	29 MAY 2009	<p>REPUBLIC OF INDONESIA GOVERNMENT OF WEST JAVA PROVINCE BUREAU OF LAND AND CONSTRUCTION 1998 TANGGAL 23 JUNI 1998 HASIL PEMINDAHAN HAK TANAH NOMOR 70/29 DESA KELURAHAN [REDACTED] KABUPATEN [REDACTED] HAK MILIK NO. [REDACTED] KELURAHAN [REDACTED] DENGAN JANGKA WAKTU [REDACTED]</p>	<p>An. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah  SUDUTIRN SIDABUTAR, SH NIP. 19580616 198303 1 003</p>
DI.301	No.	[REDACTED]												
	Tgl.	27 MAY 2009												
DI.208	No.	[REDACTED]												
	Tgl.	29 MAY 2009												
<p>TGL. 04 JUN 2009</p> <p>Hak Tanggungan, No. [REDACTED] /2009.</p> <p>Peringkat I (Pertama)</p> <p>APHT. No. [REDACTED] /2009, Tgl. 10/06/2009</p> <p>Sury Wijaya, SH.</p> <p>PPAT. Wilayah Kabupaten Tangerang</p> <p>Tanggal: 22/06/2009.</p> <p>Di. 208. No. [REDACTED]</p> <p>Di. 307. No. [REDACTED]</p>	<p>TELAH DIPERIKSA DAN SESUAI DENGAN DAFTAR DI KANTOR PERTANAHAN 04 JUN 2009</p> <p>DI. NO. [REDACTED]</p> <p>PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk.</p> <p>Berkedudukan di Jakarta Selatan.</p>	<p>04 JUN 2009</p> <p>An. Kepala Kantor Per- tanahan Kabupaten Tangerang. Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah  SUDUTIRN SIDABUTAR, SH. NIP. 19580616 198303 1 003</p>												

[REDACTED SIGNATURE]

28.04.35.04.3.07979

NIB : 28.04.35.04.06132

SURAT UKUR

Nomor : 18 / PONDOK JAGUNG / 2009

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Provinsi : BANTEN

Kabupaten / Kota : TANGERANG

Kecamatan : SERPONG UTARA

Desa / Kelurahan : PONDOK JAGUNG

Peta : Nomor Peta Pendaftaran : 48.2-31.088-12

Lembar : Kotak : 5-C (144)

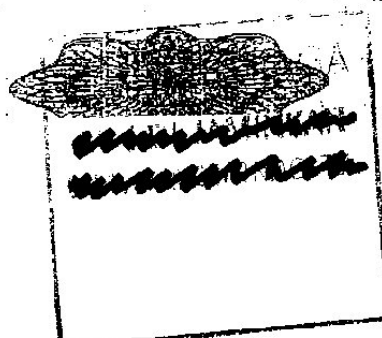
Blok. No. 48.2-32.088-09 Kotak : 6-A (digital)

Keadaan Tanah : Sebidang tanah darat untuk perumahan.

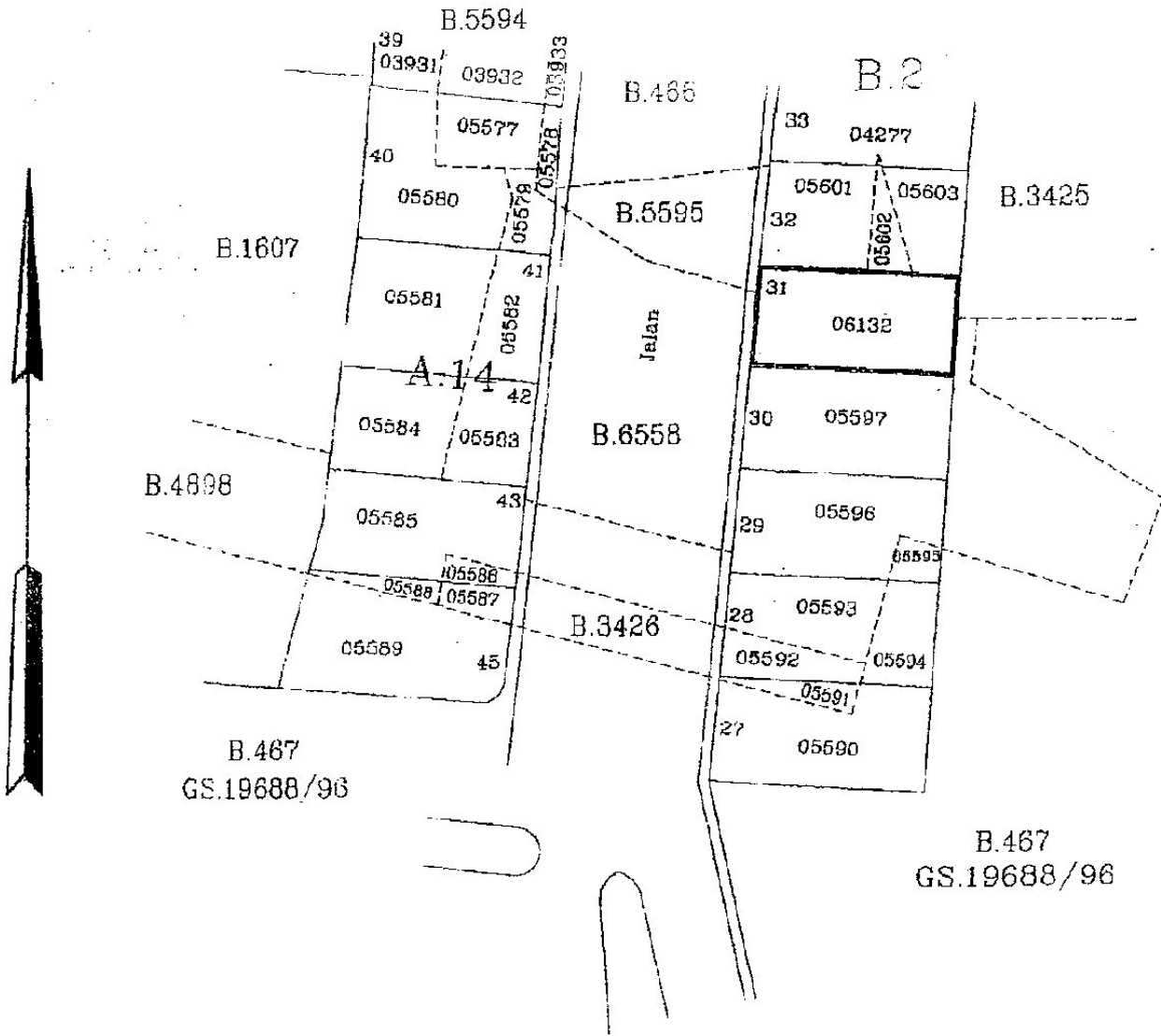
Tanda-tanda batas : Patok - patok besi berdiri diatas batas - batas tanah dan telah memenuhi ketentuan Pasal 22 P.M.N.A / Kepala B.P.N. No. 3 tahun 1997.

Luas : 120 m² (Seratus duapuluh meter persegi)

Penunjukan dan penetapan batas : Batas-batas tanah ditunjukkan oleh Nyonya ~~.....~~ dan telah disetujui oleh yang bersangkutan.



SKALA 1 : 500



PENJELASAN :

~~.....~~
~~.....~~
~~.....~~
batas tanah ini

W:\pangir\2\Backup Pengukuran\1\Catal_zeripka\mur-albar\mur-albar1.dwg

Hal lain - lain : Surat Ukur ini merupakan kutipan dari Peta Pendaftaran No. [REDACTED]
 Penggabungan yang asalnya telah diuraikan pada Surat Ukur
 Tgl. 14-12-2007 No. 63, 64, 65, HGB No. [REDACTED] / PONDOK JAGUNG
 Dimohon oleh : Nyonya [REDACTED]

Daftar Isian 302 tgl. 04 Maret 2009 No. [REDACTED]
 Daftar Isian 307 tgl. No.
 Tanggal Penomoran Surat Ukur 04 Maret 2009

UNTUK SERTIPIKAT

Tangerang 15 MAY 2009

Tangerang 04 Maret 2009

Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan



NIP 19540303 198302 1 001
 SUDHARTONO SUDHARTONO, SH
 NIP. 19540303 198303 1 001

Kantor Pertanahan
 Kabupaten / Kota
 Tangerang

td

ROZAK ST

NIP 010.222.356

Pemisahan
 Lihat surat ukur Penggabungan
 Pengganti

Nomor :

Nomor hak :

Dikeluarkan surat ukur:		Luas	Nomor hak	Sisa hias
Tanggal	Nomor			

Sisanya diuraikan dalam surat ukur Nomor [REDACTED]

Nomor hak :

BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

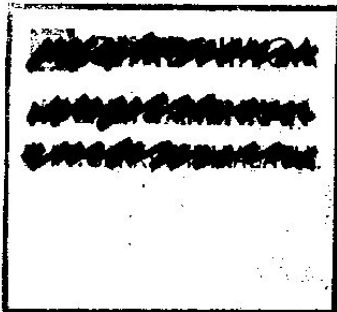


DEMI KEADILAN
BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN

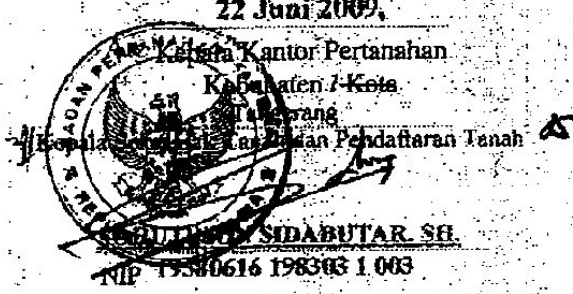
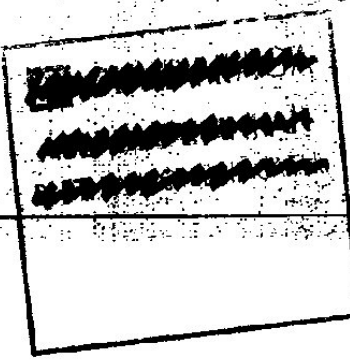
KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN / KOTA

TANGERANG



2 8 • 0 4 • - - - • 6 • 

PENDAFTARAN PERTAMA

<p>a) HAK TANGGUNGAN No. 04239/2009 Peringkat : (Pertama)</p>	<p>b) Nama Pemegang Hak Tanggungan ini : PT. BANK MANDIRI TBK Berkedudukan di Jakarta Selatan</p>
<p>c) Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp. 371.473.040,- (Tiga ratus tujuh puluh satu juta empat ratus tujuh puluh tiga ribu empat puluh rupiah)</p>	
<p>d) OBYEK HAK TANGGUNGAN INI</p>	
<p>Jenis dan Nomor Hak, benda - benda lain.</p>	
<p>Hak Milik No. 04239/Pondok Jagung</p>	<p>Sesuai dengan yang tercantum dalam akta pemberian Hak Tanggungan, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT dengan tanggal dan nomor tersebut dalam e)</p>
<p>e) Dengan syarat - syarat seperti tertera dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah SURYA WIJAYA, SH. Tanggal 10 Juni 2009, Nomor 202/2009. yang salinannya merupakan bagian Sertipikat Hak Tanggungan ini.</p>	
<p>f) PEMBUKUAN 22 Juni 2009, An. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Tangerang Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah tml SOHUTIHON SIDABUTAR, SH. NIP 19560616 198303 1 003</p>	<p>g) PENERBITAN SERTIPIKAT 22 Juni 2009, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Tangerang Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah  SOHUTIHON SIDABUTAR, SH. NIP 19560616 198303 1 003</p>
<p>h)</p> <div style="text-align: center;">  </div>	

080 H 305

SURYA WIJAYA, SH

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH KABUPATEN TANGERANG

Jl. Raya Serpong Km.10 No.18E Tangerang 15310
Telp. 5397358, 53121288 Fax. 53121985

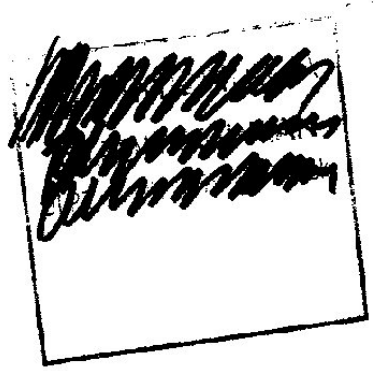
⑥ 1/3 - 1000 000 000 000 000
0800 100 000 000 000
0800 000 000 000 000

Akta : JUAL BELI
Tanggal : 18 JULI 2008
Nomor : ██/2008

PIHAK PERTAMA/PENJUAL : Tn. ██████████

Q. ██████████, berkedudukan di Tangerang

PIHAK KEDUA/PEMBELI : Ny. ██████████



-Pr-

Pada hari ini, ~~Jumat~~ tanggal 18 (~~delapanbelas~~)
bulan ~~Juli~~ tahun 2008 (~~delapan~~)

hadir dihadapan saya SURY HIJAYA, Sarjana Hukum
yang berdasarkan surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan
Pertanahan Nasional tanggal 25-09-1996 nomor 10-XI-1996
diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya
disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24
Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja ~~sewa~~
Kecamatan dan berkantor di Jalan Raya Serpong KM.10
Nomor 18-E, Tangerang, dengan dihadiri oleh
saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini :

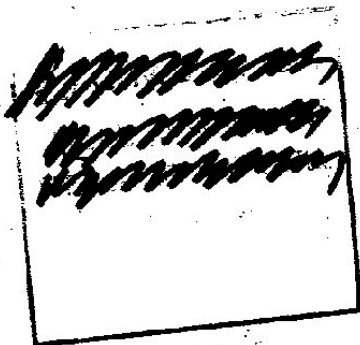
di Kabupaten
Daerah Tingkat II
Tangerang,
Ditaskan.

L. - Tuan , Lahir di Jakarta, pada tanggal
7 Mei 1972, Warga Negara Indonesia, Direktur dari Perseroan
yang akan disebut, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan
 I Nomor 20-22, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 007
Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading,
pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 99.5106.070572.0325;
-Untuk sementara berada di Tangerang;
-Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam
jabatannya tersebut diatas, dengan desikasi penghadap
sewakili Direksi dari dan oleh karena itu untuk dan atas
nama serta sah mewakili Perseroan Terbatas PT.
, berkedudukan di Jakarta, yang anggaran dasar dan
perubahannya telah dimuatkan dalam Berita Negara Republik
Indonesia, masing-masing :
-tertanggal 4 Juli 1995 Nomor 58, Tambahan Nomor 3566;
-tertanggal 14 Maret 2000 Nomor 21, Tambahan Nomor 1314 dan
-tertanggal 27 Oktober 2000 Nomor 86, Tambahan Nomor 305,
susunan Direksi dan Komisaris Perseroan terakhir sebagaimana
ternyata dari Akta Berita Acara PT. ,
tertanggal 31 Desember 2004 Nomor 86, yang dibuat dihadapan
Nyonya FAJRA RIZDI HASNUN, Sarjana Hukum, Notaris di
Bekasi.
-Perseroan yang diwakilinya tersebut dalam hal ini bertindak
berdasarkan kuasa, terkuat dalam Akta Surat Kuasa tertanggal

1

itu untuk dan atas nama serta sah mewakili Perseroan
Terbatas ~~PT. BUNTA RIA~~, berkedudukan di Tangerang,
yang anggaran dasarnya telah diumumkan dalam Berita Negara
Republik Indonesia tertanggal 10 Januari 1986 Nomor 3,
Tambahan nomor 35 dari anggaran dasar mana telah beberapa kali
dirubah, perubahan terakhir telah diumumkan dalam Berita Negara
Republik Indonesia tertanggal 20 Februari 2001 Nomor 15,
Tambahan Nomor 1157, susunan Direksi dan Komisaris Perseroan
terakhir sebagaimana ternyata dari akta Berita Acara
tertanggal 15 April 2004 Nomor 67, yang dibuat dihadapan
BUNTARIO TIBRIS DARMANA NB, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta.
"Selaku Penjual, untuk selanjutnya disebut
PIHAK PERTAMA"

II. ~~Buya~~ ~~Buya~~, Lahir di Sintang, pada tanggal
12 Desember 1971, warga Negara Indonesia, Suata,
bertempat tinggal di Tangerang, ~~Buya~~
Rukun Tetangga 002, Rumah Nomor 009, Kelurahan Pondok Jagung,
Kecamatan Serpong Utara, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor
~~3612010000000000000~~
"Selaku Pembeli, untuk selanjutnya disebut
PIHAK KEDUA".



Aktis Juni Bali

saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini.

Pejabat Pembuat Akta Tanah

-Disahkan.

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : _____

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : _____
Nomor **0200/PONDOK JAGUNG** atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal **14 Desember 2007**
Nomor _____ seluas _____ m² (_____
_____ **dalapanpuluh lima** _____ meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) _____

63/Pondok Jagung/2007.

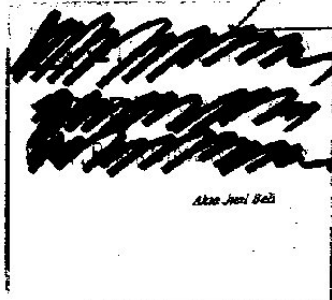
Disahkan.

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : _____
atas sebagian tanah Hak Milik /Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai Nomor _____ dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) _____
yaitu seluas kurang lebih _____ m² (_____
_____ meter persegi), dengan batas-batas : _____

Z Disahkan.

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal Nomor _____ yang dilampirkan pada akta ini.

- Hak Milik atas sebidang tanah : _____
Persil Nomor _____ Blok _____ Kohir Nomor _____
seluas kurang lebih _____ m² (_____
_____ meter persegi), dengan batas-batas : _____



Akte Jensi Badi

sebagaimana diuraikan dalam nota tanggal

Nomor _____ yang dilampirkan pada akta ini.

berdasarkan alat-alat bukti berupa : _____

2 Disahkan.

• Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun : _____

Nomor _____

terletak di : _____

- Propinsi : BANTEN; _____
- Kabupaten/Kota : TANGERANG; _____
- Kecamatan : SERPONG UTARA; _____
- Desa/Kelurahan : PONDOK JASUNG; _____
- Jalan : _____

Jual beli ini meliputi pula : _____

-Sebuah bangunan rumah berikut turutannya, dibangun dengan surat Ijin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan oleh Bupati Tangerang, tertanggal 31 Januari 2008 nomor ~~000/69-DBP/2008~~, setempat dikenal sebagai Perusahaan ~~XXXXXXXXXX~~, Noor ~~XX~~.

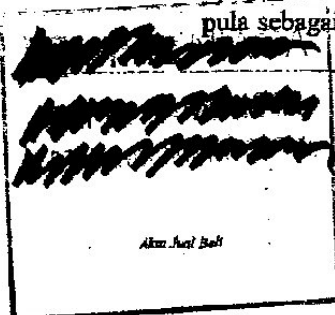
selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli". _____

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : _____

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga _____

Rp.199.620.000,- (seratus sembilan puluh sembilan juta enam ratus dua puluh ribu delapan ratus rupiah). _____

b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). _____



Akta Jual Beli

Halaman 4 dari 7

c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

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

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang di dapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- Pasal 2 -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

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

Mengenai jual-beli ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari -----
tanggal -----

Nomor -----

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

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal hari ini. -----

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

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

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

Penjual dengan ini menjamin kepada pembeli bahwa identitas penjual adalah benar adanya dan penjual berwenang untuk -----
melakukan tindakan hukum penjualan dan jika di kemudian -----
hari hal tersebut tidak benar maka semuanya itu menjadi -----
tanggung jawab penjual dan membebaskan pembeli dari Pejabat -----
Pembuat Akta Tanah dari segala tuntutan hukum. -----

Z

----- Pasal 3 -----
Jika pendaftaran -----
peralihan haknya -----
ditolak oleh -----
instansi Badan -----
Pertanahan -----

Nasional, maka -----
jual beli ini -----
dianggap tidak -----
pernah di -----
langsungkan. -----

Dalam hal demikian -----
maka pihak pertama -----
dengan ini memberi -----
kuasa penuh kepada -----
pihak kedua, kuasa -----
mana tidak dapat -----
ditarik kembali -----
dan tidak akan -----
berakhir karena -----
sebab-sebab dan -----
dasar-dasar yang -----
menurut hukum atau -----
kebiasaan -----

mengakhiri suatu -----
kuasa, untuk dan -----
atas nama pihak -----
pertama mengalih -----
kan objek jual -----
beli tersebut -----
kepada pihak lain, -----
dengan dibebaskan -----
dari pertanggung -----
jawaban sebagai -----
kuasa dan jika -----
ada pembayaran, -----
sepenuhnya menjadi -----
hak pihak kedua. -----
Ditahkan.

[Handwritten signatures and stamps]
Akta Jual Beli

----- Pasal 7 -----
Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat
Kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera
Pengadilan Negeri **Tangerang di Tangerang.** -----

----- Pasal 8 -----
Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini
di bayar oleh Pihak **Kedua/Pembeli.** -----

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

7 Bisahkan.

~~yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan
menyetujui jual beli dalam akta ini. -----~~

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

-Tuan PURNAMASIDI dan Nyonya JUBAEDAH, kedua-duanya Pegawai --
Kantor Notaris dan PPAT, bertempat tinggal di Tangerang. -----



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 ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya; dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Tangerang, _____ untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. _____

Pihak Pertama

Pihak Kedua

-ttt-

-ttt-

Tn. _____

Dq. PT. _____

By. _____

berkedudukan di Tangerang.

Persetujuan

Saksi

Saksi

-ttt-

-ttt-

PERMAGISIBI

By. _____

Pejabat Pembuat Akta Tanah

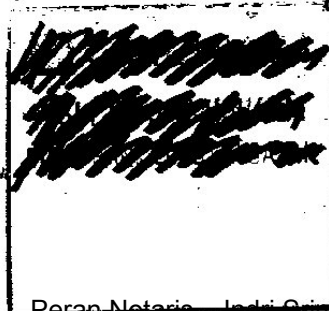
-ttt-

-Aksi akta ini telah ditandatangani seokupnya.
-Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya.
Pejabat Pembuat Akta Tanah,



WILAJAYA, SH)

Aksi Asli Bel



7

Halaman 7 dari 7

SURY WIJAYA, SH

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH KABUPATEN TANGERANG

Jl. Raya Serpong Km.10 No.18E Tangerang 15310
Telp. 5397358, 53121288 Fax. 53121985

Akta : JUAL BELI
Tanggal : 18 JULI 2008
Nomor : [Redacted] / 2008

PIHAK PERTAMA/PENJUAL : [Redacted]

[Redacted] berkedudukan di [Redacted]

PIHAK KEDUA/PEMBELI : [Redacted]

[Redacted Signature]
[Redacted Signature]
[Redacted Signature]

AKTA JUAL BELI

No. : 591 / 2008

Lembar Pertama/Kedua

-Pr-

Pada hari ini, Jum'at tanggal 18 (delapanbelas)
bulan Juli tahun 2008 (dua ribu delapan)

hadir dihadapan saya SURY WIJAYA, Sarjana Hukum -----
yang berdasarkan surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan
Pertanahan Nasional tanggal 25-09-1996 nomor 10-XI-1996
diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya
disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24
Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja semua -----
Kecamatan / dan berkantor di Jalan Rzya Serpong KM.10 -----
Moor 18-E, Tangerang, ----- dengan dihadiri oleh
saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

di Kabupaten -----
Daerah Tingkat II
Tangerang,
Ditahkan.

1. - Tuan ~~XXXXXXXXXX~~, Lahir di Jakarta, pada tanggal -----
7 Mei 1972, Warga Negara Indonesia, Direktur dari Perseroan
yang akan disebut, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan -----
Kintamani I Nomor 20-22, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 007
Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, -----
pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor ~~XXXXXXXXXX~~ -----
-Untuk sementara berada di Tangerang; -----
-Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam -----
jabatannya tersebut diatas, dengan demikian menghadap -----
mewakili Direksi dari dan oleh karena itu untuk dan atas -----
nama serta sah mewakili Perseroan Terbatas ~~XXXXXXXXXX~~ -----
~~XXXXXXXXXX~~ berkedudukan di Jakarta, yang anggaran dasar dan
perubahannya telah diumumkan dalam Berita Negara Republik -----
Indonesia, masing-masing : -----
-tertanggal 4 Juli 1998 Nomor 58, Tambahan Nomor 3366; -----
-tertanggal 14 Maret 2000 Nomor 21, Tambahan Nomor 1314 dan
-tertanggal 27 Oktober 2000 Nomor 66, Tambahan Nomor 305, -----
susunan Direksi dan Komisaris Perseroan terakhir sebagaimana
ternyata dari Akta Berita Acara ~~XXXXXXXXXX~~ -----
tertanggal 31 Desember 2004 Nomor 66, yang dibuat dihadapan
Nyonya FAJRA RIZQI NASUTION, Sarjana Hukum, Notaris di -----
Bekasi. -----
-Perseroan yang diwakilinya tersebut dalam hal ini bertindak
berdasarkan kuasa, termuat dalam Akta Surat Kuasa tertanggal

22 Desember 2005 nomor 314, yang dibuat dihadapan saya, -----
Pejabat selaku Notaris, selaku kuasa dari dan oleh karena -----
itu untuk dan atas nama serta sah mewakili Perseroan -----
Terbatas PT. NUR AKBAR, berkedudukan di Tangerang, -----
yang anggaran dasarnya telah dimusnahkan dalam Berita Negara -----
Republik Indonesia tertanggal 10 Januari 1985 Nomor 3, -----
Tambahan nomor 35 dari anggaran dasar mana telah beberapa kali -----
dirubah, perubahan terakhir telah dimusnahkan dalam Berita Negara -----
Republik Indonesia tertanggal 20 Februari 2001 Nomor 15, -----
Tambahan Nomor 1157, susunan Direksi dan Komisaris Perseroan -----
terakhir sebagaimana ternyata dari akta Berita Acara -----
tertanggal 15 April 2004 Nomor 67, yang dibuat dihadapan -----
BUNTARIO TIGRIS DARMA NS, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta. -----
----- "Selaku Penjual, untuk selanjutnya disebut -----
----- PIHAK PERTAMA"

II. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, Lahir di Siantan, pada tanggal -----
12 Desember 1971, Warga Negara Indonesia, Berata, -----
bertempat tinggal di Tangerang, Ragensi ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, -----
Rukun Tetangga 002, Rumah Warga 009, Kelurahan Pondok Jagung, -----
Kecamatan Serpong Utara, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor -----
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, -----
----- "Selaku Pembeli, untuk selanjutnya disebut -----
----- PIHAK KEDUA"

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Atas Nama Kelli

Para-penghadap dikenal oleh saya/Penghadap _____
saya kenal dan/ yang lain diperkenalkan olehnya
kepada saya/Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal
yang akan disebutkan pada akhir akta ini _____

7 Pejabat Pembuat
Akta Tanah.
-Disahkan.

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan
Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : _____

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : _____
Nomor ~~XXXXX~~/PONDOK JAGUNG atas sebidang tanah sebagaimana
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 14 Desember 2007
Nomor _____ seluas 25 m² (_____
_____ duapuluh lima _____ meter persegi) dengan
Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) ~~XXXXXXXXXXXX~~ _____

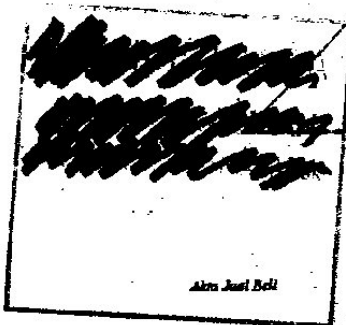
54/Pondok Jagung/
2007.
Disahkan.

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : _____
atas sebagian tanah Hak Milik /Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/
Hak Pakai Nomor _____ dengan
Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) _____
yaitu seluas kurang lebih _____ m² (_____
_____ meter persegi), dengan batas-batas : _____

Z Disahkan.

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal
Nomor _____ yang dilampirkan pada akta ini. _____

- Hak Milik atas sebidang tanah : _____
Persil Nomor _____ Blok _____ Kohir Nomor _____
seluas kurang lebih _____ m² (_____
_____ meter persegi), dengan batas-batas : _____



Akta Jual Beli

~~sebagaimana diuraikan dalam foto tanggal~~

Nomor _____ yang dilampirkan pada akta ini _____

berdasarkan alat-alat bukti berupa : _____

• Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun : _____

Nomor _____

Z Disahkan.

terletak di : _____

- Propinsi : BANTEN; _____
- Kabupaten/Kota : TAMBERANG; _____
- Kecamatan : SERPONG UTARA; _____
- Desa/Kelurahan : PONDOK JAGUNG; _____
- Jalan : _____

Jual beli ini meliputi pula : _____

- Bangunan rumah berikut turutannya, dibangun dengan surat Ijin-Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan oleh Bupati Tangerang, tertanggal 31 Januari 2008 nomor ~~3/69-DBP/2008~~, setepat dikenal sebagai Perusahaan ~~PT. BUKITI KAWA TEB, BUKITI KAWA~~ nomor ~~100~~

selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli". _____

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : _____

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga _____

Rp. 58.712.000,- (lima puluh delapan juta tujuh ratus dua belas ribu rupiah). _____

b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). _____



c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

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

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang di dapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua.

----- Pasal 2 -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.

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

Mengenai jual-beli ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari
tanggal

Nomor

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

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal hari ini.

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

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.

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

Penjual dengan ini menjamin kepada pembeli bahwa identitas-penjual adalah benar adanya dan penjual berwenang untuk ----- melakukan tindakan hukum penjualan dan jika di kemudian ----- hari hal tersebut tidak benar maka semuanya itu menjadi ----- tanggung jawab penjual dan membebaskan pembeli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah dari segala tuntutan hukum.

Z

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

Jika pendaftaran peralihan haknya ditolak oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka jual beli ini dianggap tidak pernah di langungkan. Dalam hal demikian maka pihak pertama dengan ini memberi kuasa penuh kepada pihak kedua, kuasa mana tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab dan dasar-dasar yang menurut hukum atau kebiasaan mengakhiri suatu kuasa, untuk dan atas nama pihak pertama mengalih kan objek jual beli tersebut kepada pihak lain, dengan dibebaskan dari pertanggung jawaban sebagai kuasa dan jika ada pembayaran, sepenuhnya menjadi hak pihak kedua. Disahkan.

MA

Akta Jual Beli

----- Pasal 7 -----
Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat
Kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera
Pengadilan Negeri Tangerang di Tangerang. -----

----- Pasal 8 -----
Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini
di bayar oleh pihak kedua/pembeli. -----

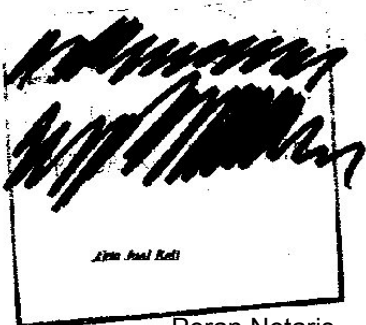
~~Akhinya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi saksi yang
sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini : -----~~

2. Datasakan.

~~yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan
menyetujui jual beli dalam akta ini. -----~~

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

-Tuan PURNAMASIDI dan Nyonya JUBAEDAH, kedua-duanya Pegawai
Kantor Notaris dan PPAT, bertempat tinggal di Tangerang. -----


Atas Nama Kelli

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 ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Tangerang, _____ untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. _____

Pihak Pertama

Pihak Kedua

-ttt-

-ttt-

[Redacted signature]

[Redacted signature]

berkedudukan di Tangerang.

Persetujuan

Saksi

Saksi

-ttt-

-ttt-

..... PURNANASIDI

..... Ny. JUBAEDAH

Pejabat Pembuat Akta Tanah

-ttt-

..... SURY WIJAYA, SH.

[Redacted signature]

-Aksi akta ini telah ditandatangani secukupnya.
-Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya.
Pejabat Pembuat Akta Tanah.



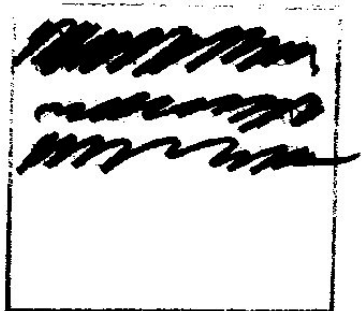
SURY WIJAYA, SH
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
KABUPATEN TANGERANG

Jl. Raya Serpong Km.10 No.18E Tangerang 15310
Telp. 5397358, 53121288 Fax. 53121985

Akta : JUAL BELI
Tanggal : 18 JULI 2008
Nomor : ~~███~~/2008

PIHAK PERTAMA/PENJUAL : ~~████████████████████~~
~~████████████████████~~, berkedudukan di ~~██████████~~

PIHAK KEDUA/PEMBELI : ~~████████████████████~~



AKTA JUAL BELI

No. : 592 / 2008

Lembar Pertama/Kedua

-Pr-

Pada hari ini, Jumat tanggal 18 (----- delapanbelas -----)
bulan ----- Juli ----- tahun 2008 (----- dua ribu delapan -----)

hadir dihadapan saya SURY WIJAYA, Sarjana Hukum -----
yang berdasarkan surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan
Pertanahan Nasional tanggal 25-09-1996 nomor 10-XI-1996
diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya
disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24
Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja semua -----
Kecamatan / dan berkantor di Jalan Raya Serpong KM.10 -----
Nomor 10-E, T a n g e r a n g, ----- dengan dihadiri oleh
saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

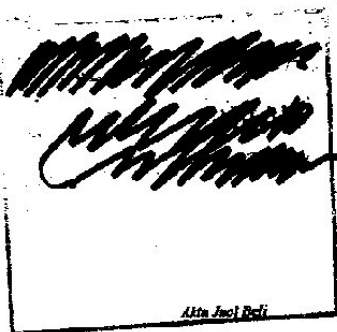
/ di Kabupaten -----
Daerah Tingkat II
Tangerang,
Disahkan.-

I. - Tuan ~~XXXXXXXXXX~~, Lahir di Jakarta, pada tanggal -----
7 Mei 1972, Warga Negara Indonesia, Direktur dari Perseroan
yang akan disebut, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan -----
Kintamani I Nomor 20-22, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 007
Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, -----
pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor ~~XXXXXXXXXX~~ -----
-Untuk sementara berada di Tangerang; -----
-Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam -----
jabatannya tersebut diatas, dengan demikian menghadap -----
mewakili Direksi dari dan oleh karena itu untuk dan atas -----
nama serta sah mewakili Perseroan Terbatas PT. BRIYAPOTENSA -
KARYAJU, berkedudukan di Jakarta, yang anggaran dasar dan
perubahannya telah dimuatkan dalam Berita Negara Republik --
Indonesia, masing-masing : -----
-tertanggal 4 Juli 1995 Nomor 53, Tambahan Nomor 5566; -----
-tertanggal 14 Maret 2000 Nomor 21, Tambahan Nomor 1314 dan
-tertanggal 27 Oktober 2000 Nomor 86, Tambahan Nomor 305, -----
susunan Direksi dan Komisaris Perseroan terakhir sebagaimana
ternyata dari Akta Berita Acara PT. BRIYAPOTENSA KARYAJU, --
tertanggal 31 Desember 2004 Nomor 66, yang dibuat dihadapan
Nyonya FAIRA RIZDI HASUTION, Sarjana Hukum, Notaris di -----
Bekasi.

Perseroan yang diwakilinya tersebut dalam hal ini bertindak
berdasarkan kuasa, terkuat dalam Akta Kuasa tertanggal -----

15 Desember 2000 Nomor 5, yang dibuat dihadapan WANI KURNIASIH,
Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Daerah Tingkat II Cianjur,
selaku kuasa dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama serta
sah mewakili Perseroan Terbatas PT. MUR AKBAR, berkedudukan di
Tangerang, yang anggaran dasarnya telah diumumkan dalam Berita-
Negara Republik Indonesia tertanggal 10 Januari 1986 Nomor 3,
--- Tambahan nomor 35 dari anggaran dasar mana telah beberapa kali-
--- dirubah, perubahan terakhir telah diumumkan dalam Berita Negara
Republik Indonesia tertanggal 20 Februari 2001 Nomor 15, ---
--- Tambahan Nomor 1157, susunan Direksi dan Komisaris Perseroan
--- terakhir sebagaimana ternyata dari akta Berita Acara
--- tertanggal 15 April 2004 Nomor 67, yang dibuat dihadapan
--- BINTARIG TIGRIS DARNAMA MS, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta.
--- "Selaku Penjual, untuk selanjutnya disebut
--- PIHAK PERTAMA"

II. -Nyonya [REDACTED], lahir di Sintang, pada tanggal
12 Desember 1971, Warga Negara Indonesia, Suasta, bertempat
tinggal di Tangerang, [REDACTED]
Buku Yatanga 002, Buku Warga 009, Kelurahan Pondok Jagung,
Kecamatan Serpong Utara, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor
[REDACTED]
"Selaku Pembeli, untuk selanjutnya disebut
PIHAK KEDUA".


Akta Jual Beli

Para penghadap dikenal oleh saya/~~Penghadap~~
saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya
kepada saya/Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenalan
yang akan disebutkan pada akhir akta ini.

Pejabat Pembuat
Akta Tanah.
Disahkan.

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan
Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : _____

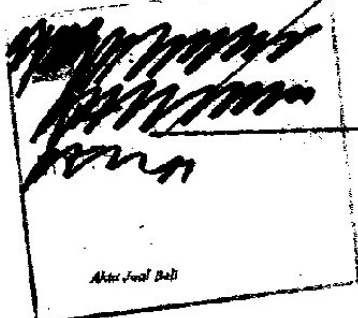
- ~~Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai :~~
Nomor _____ atas sebidang tanah sebagaimana
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal
Nomor _____ seluas _____ m² (
_____ meter persegi) dengan
Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) _____

Disahkan.

- ~~Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai :~~
atas sebagian tanah ~~Hak Milik /Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/
Hak Pakai~~ Nomor _____ dengan
Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) _____
yaitu seluas kurang lebih 10 m² (sepuluh _____
_____ meter persegi), dengan batas-batas :

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal
Nomor _____ yang dilampirkan pada akta ini.

- Hak Milik atas sebidang tanah : _____
Persil Nomor _____ Blok _____ Kohir Nomor _____
seluas kurang lebih _____ m² (
_____ meter persegi), dengan batas-batas : _____



sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal _____
Nomor _____ yang dilampirkan pada akta ini.

berdasarkan alat-alat bukti berupa : _____

7 Disahkan.

• Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun : _____
Nomor _____

terletak di : _____

- Propinsi : BANTEN (dahulu JAWA BARAT); _____
- Kabupaten/Kota : TANGERANG; _____
- Kecamatan : SERPONG; _____
- Desa/Kelurahan : PONDOK JAGUNG; _____
- Jalan : _____

Jual beli ini meliputi pula : _____

-Bangunan rumah tinggal berikut turutannya dibangun _____
dengan Surat Ijin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan oleh _____
Bupati Tangerang, tertanggal 31 Januari 2008 nomor _____
540/2008/SK/UB, setepat dikenal sebagai Perumahan Regensi _____
Pondok Jagung, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang.

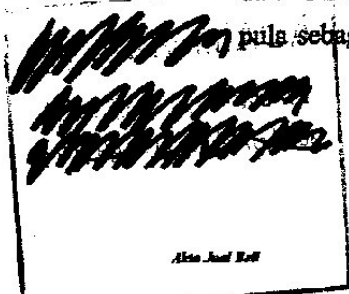
selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual
Beli". _____

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : _____

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga _____

Rp. 23.485.382,- (duapuluh tiga juta empatratus delapanpuluh
lima ribu tigaratus delapanpuluh dua _____
rupiah). _____

b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas
dari Pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku
pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). _____


Akta Jual Beli

c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : _____

_____ Pasal 1 _____

Z

_____ Pasal 3 _____

Jika pendaftaran -
peralihan haknya -
ditolak oleh _____
instansi Badan _____
Pertanahan _____
Nasional, maka _____
jual beli ini _____
dianggap tidak _____
pernah di _____
langsungkan. _____
Dalam hal demikian _____
maka pihak pertama _____
dengan ini memberi _____
kuasa penuh kepada _____
pihak kedua, kuasa _____
mana tidak dapat _____
ditarik kembali _____
dan tidak akan _____
berakhir karena _____
sebab-sebab dan _____
dasar-dasar yang _____
menurut hukum atau _____
kebiasaan _____
mengakhiri suatu _____
kuasa, untuk dan _____
atas nama pihak _____
pertama mengalih _____
kan objek jual _____
beli tersebut _____
kepada pihak lain, _____
dengan dibebaskan _____
dari pertanggung _____
jawaban sebagai _____
kuasa dan jika _____
ada pembayaran, _____
sepenuhnya menjadi _____
hak pihak kedua. _____
Disahkan,

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang di dapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua. _____

_____ Pasal 2 _____

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. _____

_____ Pasal 3 _____

Mengenai jual-beli ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari _____ tanggal _____

Nomor _____

_____ Pasal 4 _____

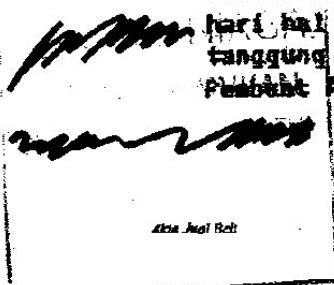
Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal hari ini.

_____ Pasal 5 _____

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.

_____ Pasal 6 _____

Penjual dengan ini menjamin kepada pembeli bahwa identitas-penjual adalah benar adanya dan penjual berwenang untuk _____ melakukan tindakan hukum penjualan dan jika di kemudian _____ hari-hari tersebut tidak benar maka semuanya itu menjadi _____ tanggung jawab penjual dan membebaskan pembeli dari Pejahan _____ Pihak Akta Tanah dari segala tuntutan hukum. _____


Akta Jual Beli

----- Pasal 7 -----
Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat
Kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera
Pengadilan Negeri Tangerang di Tangerang. -----

----- Pasal 8 -----
Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini
di bayar oleh Pihak Kedua/Pembeli. -----

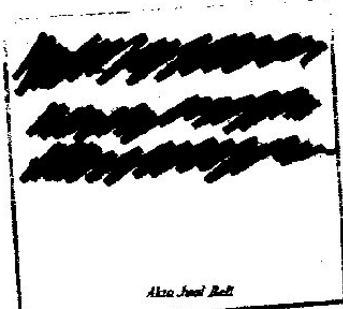
~~Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang
sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini : -----~~

Z Disahkan.

~~yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan
menyetujui jual beli dalam akta ini. -----~~

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

-Tuan PURNOMASIDI dan Nyonya JUBAEDAH, kedua-duanya Pegawai --
Kantor Notaris dan PPAT, bertempat tinggal di Tangerang.-----


Akta Jual Beli

...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 ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Tangerang, _____ untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. _____

Pihak Pertama

Pihak Kedua

ttd

ttd

In, ~~.....~~
~~.....~~
berkedudukan di ~~.....~~

~~.....~~

Persetujuan

Saksi

Saksi

ttd

ttd

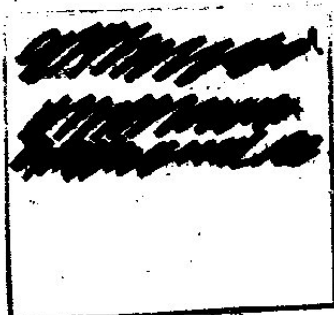
.....
PURNANASIDI

.....
Ny. JUBAEDAH

Pejabat Pembuat Akta Tanah

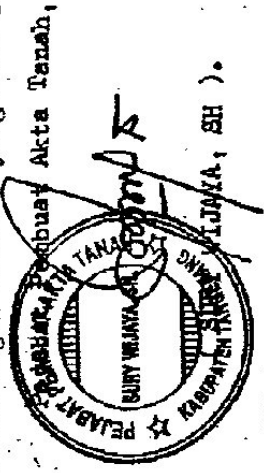
ttd

.....
SURY WIJAYA, SH.



Alm. Jari Bcl

-Asli akta ini telah ditandatangani asucukupnya.-
-Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya. -



**PERJANJIAN KREDIT
ANGSURAN**

No. 3 /3/BS.JSH/SH/2010

Yang bertandatangan dibawah ini :

I - **FERRY KOSWARA**

- **YULI HARTANTO**

dalam hal ini bertindak dalam kedudukannya selaku Pemegang Kuasa dari P.T. BANK ~~INDONESIA~~ Tbk, Kantor Pusat Operasional. Dan oleh karenanya untuk dan atas nama P.T. BANK ~~INDONESIA~~ Tbk, berkedudukan dan berkantor pusat di Jl. H. ~~Sudharto~~ No. 37 - Jakarta Pusat.

Selanjutnya disebut **BANK**.

II - ~~INDONESIA~~, beralamat di Jl. ~~Karat~~ Timur Raya Blok H2 No.12A, Rt. 016/013, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tamung Priok - Jakarta Utara, yang dalam tindakan hukum ini telah mendapat persetujuan dari isterinya dengan turut menandatangani perjanjian ini. Selanjutnya disebut **DEBITUR**.

Pihak-pihak menerangkan terlebih dahulu sebagai berikut :

- bahwa DEBITUR telah mengajukan permohonan kepada BANK untuk dapat diberikan suatu fasilitas kredit/pinjaman uang untuk keperluan Modal Kerja.
- bahwa BANK telah menyetujui permohonan DEBITUR tersebut dan karenanya BANK dengan ini memberikan fasilitas kredit/pinjaman uang kepada DEBITUR untuk keperluan diatas dengan dan menurut syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan yang termaktub dalam perjanjian ini dan atau perjanjian-perjanjian lainnya, baik secara notariil maupun dibawah tangan, yang semuanya merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini.

Selanjutnya para pihak telah setuju dan mufakat untuk membuat perjanjian dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

PASAL 1 : FASILITAS KREDIT

- Bank memberikan pinjaman uang kepada DEBITUR sebesar Rp.1.200.000.000,00 (Satu milyar dua ratus juta rupiah)
- untuk keperluan Modal Kerja
- Jumlah tersebut di atas, di droping ke rekening DEBITUR, ditarik sekaligus atau bertahap oleh DEBITUR.
- Untuk menghindari / mengurangi kerugian nasabah karena gejolak kurs mata uang asing terhadap rupiah, maka atas pertimbangan BANK, BANK sewaktu-waktu berhak merubah / mengkonversi pinjaman nasabah dalam mata uang asing menjadi rupiah walaupun ketentuan "cut loss" dalam perjanjian belum dilanggar / masih dibawah cut loss.

PASAL 2 : JANGKA WAKTU

Perjanjian ini berlaku untuk masa 48 (Empat puluh delapan) bulan lamanya dari tanggal 03-12-2010 dan karenanya akan berakhir pada tanggal 03-12-2014.

PASAL 3 : PROVISI

Untuk pinjaman uang tersebut, DEBITUR wajib membayar provisi kepada BANK sebesar 0,5 % (Nol koma lima persen) selama perjanjian ini yang harus dilunasi segera setelah perjanjian ini ditanda tangani

PASAL 4 : BUNGA

- a. Untuk pinjaman uang tersebut di atas, DEBITUR wajib pula membayar kepada BANK, bunga sebesar 12 % (Dua belas persen) setahun yang dihitung secara In-Arrear.
- b. Tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada DEBITUR, BANK berhak sewaktu-waktu yang atas pertimbangan sendiri atau dengan mengingat keadaan tingkat suku bunga dan perkembangan dalam bidang keuangan & moneter, mengadakan perubahan mengenai besarnya suku bunga tersebut di atas.

PASAL 5 : PEMBAYARAN KEMBALI

1. Pembayaran kembali pinjaman yang beserta bunganya tersebut diatas, harus dilakukan oleh DEBITUR kepada BANK secara mengangsur selama jangka waktu tersebut diatas; Adapun besarnya angsuran adalah Rp.31.703.600,00 (Tiga puluh satu juta tujuh ratus tiga ribu enam ratus rupiah) setiap bulannya yang terdiri dari angsuran pinjaman pokok dan bunganya.
2. Pembayaran angsuran harus dilakukan oleh DEBITUR kepada BANK secara tepat baik jumlahnya maupun tanggalnya yaitu tiap-tiap tanggal 3 (Tiga) setiap bulannya sampai seluruh pinjaman uang pokok berikut bunganya terbayar lunas, dan untuk pertama kalinya pada tanggal 03-01-2011 sehingga angsuran terakhir jatuh pada tanggal 03-12-2014.
3. Pembayaran angsuran tersebut harus dilakukan oleh DEBITUR di Kantor BANK di Jalan H. Samanhudi No. 37 - Jakarta Pusat dan untuk setiap pembayaran akan mendapat bukti pembayaran yang sah dari BANK.

PASAL 6 : BUNGA KETERLAMBATAN

Apabila DEBITUR terlambat membayar angsurannya, maka DEBITUR harus membayar bunga keterlambatan kepada BANK sebesar 3 % (Tiga persen) sebulan yang dihitung dari jumlah angsuran yang tertunggak dan secara harian.

PASAL 7 : PEMBUKTIAN PINJAMAN UANG

DEBITUR menyetujui bahwa pinjaman uang yang terutang kepada BANK berdasarkan perjanjian ini dan atau tambahannya, sewaktu-waktu akan terbukti dari :

- a. Buku-buku, catatan-catatan dan administrasi yang diselenggarakan oleh BANK;
- b. Surat-surat dan dokumen-dokumen lainnya yang diselenggarakan dan diterbitkan oleh BANK.

PASAL 8 : TEMPAT PEMBAYARAN

Semua pembayaran atas jumlah pinjaman pokok, provisi dan biaya-biaya lainnya kepada BANK berdasarkan perjanjian ini, dilakukan di Kantor PT BANK SWADES Tbk., Jalan H. Samanhudi No. 37 - Jakarta Pusat..

PASAL 9 : KEWAJIBAN-KEWAJIBAN DEBITUR

Debitur berjanji dan wajib, selama DEBITUR masih mempunyai pinjaman uang kepada BANK, untuk :

1. Mengizinkan wakil-wakil dari BANK dan atau orang yang ditunjuk oleh BANK, sewaktu-waktu dan pada jam-jam kerja, memeriksa tempat usaha DEBITUR dan barang-barang jaminan yang telah diserahkan;
2. Menutup asuransi untuk :
 - Barang-barang jaminan,dengan suatu Banker's Clause untuk jumlah dan harga pertanggungan serta dengan cara yang ditentukan dan dianggap baik oleh BANK.
Jika penutupan asuransi tersebut di atas belum dilaksanakan oleh DEBITUR, maka dengan perjanjian ini, DEBITUR telah memberikan kuasa mengasuransikan barang jaminan kepada BANK untuk hal-hal tersebut dengan semua biaya menjadi tanggungan dan beban DEBITUR sendiri;
3. Meminta persetujuan terlebih dahulu kepada BANK, dalam hal :
 - a. DEBITUR men犯罪 suatu pinjaman uang atau fasilitas kredit/leasing berupa apapun dari pihak lain.
 - b. DEBITUR mengikatkan diri sebagai penjamin (borg) untuk pinjaman uang pihak lain,
 - c. DEBITUR menjual/memindahkan/menjamin barang tidak bergerak milik DEBITUR dengan cara bagaimanapun juga kepada pihak lain.
 - d. DEBITUR menyewakan/meminjampakaikan baik sebagian maupun seluruhnya barang-barang jaminan.
 - e. Apabila ada perubahan atau penambahan pemegang saham baru, atau perubahan/penambahan dalam susunan Direksi/Komisaris atau perubahan dalam anggaran dasar DEBITUR.
4. Menanggung dan membayar semua biaya-biaya yang timbul karena adanya pembebanan provisi, bunga, bunga tambahan, biaya-biaya administrasi kredit yang akan ditetapkan oleh BANK, premi asuransi, akte Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Pemberian Hak Tanggungan berikut pengurusannya, biaya pengalihan komisi pengacara dan biaya-biaya lainnya yang berhubungan dengan pinjaman uang berdasarkan perjanjian ini/perubahan/perjanjian lainnya dan barang-barang jaminannya baik didalam maupun diluar pengadilan.

5. Tunduk kepada semua ketentuan-ketentuan dan peraturan-peraturan serta kebiasaan-kebiasaan yang berlaku pada BANK baik sekarang maupun kelak di kemudian hari akan ada.
6. Bagi DEBITUR berbentuk badan hukum yang memiliki jumlah aktiva atau kekayaan paling sedikit Rp. 50.000.000.000,00 (Lima puluh milyar rupiah), menyerahkan hasil audit Laporan Keuangan perseroan dari Akuntan Publik.

PASAL 10 : PENGAKHIRAN PERJANJIAN

Menyimpang dari ketentuan dalam pasal 2., BANK berhak mengakhiri perjanjian ini dengan kewajiban dari DEBITUR untuk melunasi seketika dan sekaligus seluruh apa yang DEBITUR terhutang kepada BANK baik yang berupa pinjaman pokok, provisi, bunga dan biaya-biaya, lainnya, apabila terjadi salah satu kewajiban dibawah ini :

- a. Bilamana DEBITUR dan/atau PENJAMIN meninggal dunia, dilikuidir atau bubar;
- b. Bilamana DEBITUR dan/atau PENJAMIN mengajukan permohonan/dinyatakan pailit oleh instansi yang berwenang;
- c. Bilamana DEBITUR dan/atau PENJAMIN oleh instansi yang berwenang dinyatakan di bawah pengampuan (order curatele);
- d. Bilamana DEBITUR dan/atau PENJAMIN meminta penundaan pembayaran (surcease van betaling);
- e. Bilamana penggunaan fasilitas kredit ini tidak sesuai dan menyimpang dari maksud dan tujuannya;
- f. Bilamana DEBITUR dan/atau PENJAMIN tidak atau tidak memenuhi ketentuan/ kewajiban yang tercantum dalam perjanjian ini dan/atau perubahannya dan perjanjian pengikatan jaminannya atau perjanjian lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan perjanjian ini, baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari;
- g. Bilamana harta kekayaan DEBITUR dan/atau PENJAMIN, baik sebagian maupun seluruhnya dinyatakan dalam sita jaminan atau sita oleh pihak yang berwenang;
- h. Bilamana DEBITUR dan/atau PENJAMIN tanpa persetujuan BANK, mengalihkan atau mengontrakkkan/menyewakan/meminjam pakai atau seluruhnya barang-barang jaminannya secara diam-diam kepada pihak lain;
- i. Bilamana barang-barang jaminan yang telah diserahkan kepada BANK berdasarkan perjanjian ini dan/atau perjanjian-perjanjian lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan perjanjian ini musnah, berkurang/lebih jumlahnya baik sebagian maupun seluruhnya;
- j. Bilamana menurut pertimbangan BANK, keadaan keuangan, bonafiditas dan solvabilitas DEBITUR mundur sedemikian rupa sehingga merugikan pengembalian/pelunasan pinjaman uangnya;
- k. Bilamana harta kekayaan DEBITUR dan/atau PENJAMIN, menurut penilaian BANK menjadi sangat berkurang atau terjadi keadaan-keadaan yang menurut pertimbangan BANK akan mengancam tidak akan terbayarnya lunas kewajiban DEBITUR;
- l. Bilamana DEBITUR memberi keterangan-keterangan yang kebenarannya diragukan oleh BANK.
- m. Adanya gugatan yang ditujukan kepada pihak DEBITUR dan/atau PENJAMIN;
- n. DEBITUR dan/atau PENJAMIN masuk dalam daftar hitam BANK INDONESIA.

PASAL 11 : JAMINAN

Untuk lebih menjamin pembayaran kembali seluruh pinjaman uang yang berdasarkan perjanjian ini, maka DEBITUR/PENJAMIN dengan ini menyatakan sebagai jaminan kepada BANK, berupa

- Sebidang tanah seluas 292 M² berikut bangunan beserta segala turutan yang berada di atasnya dan semua barang yang melekat pada bangunan tersebut yang menurut sifat, peruntukkan dan Undang-undang dianggap sebagai barang tidak bergerak, yang terletak di Jl. Paradise Timur Raya Blok H-2 Kav. No. 12A, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok - Jakarta Utara, sesuai Surat Ukur tanggal 04-07-2005 No. 12183/Sunter Agung/2005 sebagaimana yang diuraikan dalam Sertipikat Hal. Guna Bangunan No.10.574/Sunter Agung atas nama KUNDAN;

Adapun penyerahan jaminan tersebut di atas dilakukan pula dengan menanda tangani akte-akte tersendiri berupa :

- PENGAKUAN HUTANG DAN PEMBERIAN JAMINAN tanggal 03-12-2010
- KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN tanggal 03-10-2010

PASAL 12..

PASAL 12 : KUASA MENDEBET

DEBITUR dengan ini memberi kuasa kepada BANK, untuk sewaktu-waktu mendebet/memotong dari rekening DEBITUR pada BANK, baik di Kantor Pusat maupun di Cabang di manapun juga, baik dari rekening giro, tabungan, deposito atau jenis rekening lainnya berupa apapun untuk jumlah-jumlah yang setiap kali besarnya/jumlahnya ditetapkan oleh BANK untuk membayar kembali/melunasi semua dan setiap jumlah uang yang dipinjam/terhutang/wajib dibayar oleh DEBITUR berdasarkan perjanjian ini, surat-surat akseptasi atau surat-surat perjanjian lainnya yang terkait, demikian pula semua biaya-biaya tersebut dalam pasal 9 ayat 4 di atas.

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

PASAL 13 : KUASA

Kuasa-kuasa yang diberikan oleh DEBITUR termaktub dalam perjanjian ini merupakan biaya yang terpenting dan tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini dan yang tidak akan dibuat tanpa adanya kuasa-kuasa tersebut, oleh karenanya maka kuasa-kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali dan juga tidak akan berakhir bilamana DEBITUR/PENJAMIN yang memberi kuasa meninggal dunia karena sebab/peristiwa apapun juga, demikian para pihak dengan ini melepaskan ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal 1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia;

PASAL 14 : CESSIE PIUTANG

Atas jumlah Tagihan/Piutang Bank kepada DEBITUR yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit ini, maka DEBITUR memberi hak sepenuhnya kepada BANK untuk menjual, mengalihkan, atau dengan cara apapun memindahkan tagihan/piutang tersebut kepada pihak lain baik didalam maupun diluar negeri tanpa kecuali apapun secara tidak terbatas pada Bank-Bank swasta/asling, maupun lembaga keuangan lainnya.

PASAL 15 : LAIN-LAIN

- Apabila DEBITUR meninggal dunia, maka semua pinjaman uang DEBITUR pada BANK yang timbul karena perjanjian ini dan/atau perubahan/tambahannya ataupun surat-surat lainnya yang terkait, tetap merupakan satu-kesatuan pinjaman uang dari para ahli waris DEBITUR dan/atau PENJAMIN yang tidak dapat dibagi-bagi;
- Semua catatan-catatan pada halaman belakang dan lampiran yang melekat pada perjanjian ini, merupakan pula satu-kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini;
- Semua surat-surat atau pemberitahuan-pemberitahuan dikirim melalui ekspedisi atau pos ke alamat DEBITUR di Jalan Paradise Timur Raya Blok 112 No.12A, Rt. 016/013, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok - Jakarta Utara.

PASAL 16 : DOMISILI

Mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya, pihak-pihak memilih tempat kedudukan hukum yang umum dan tidak berubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Jakarta Utara dengan tidak meniadakan BANK untuk memilih domisili lain.

BANK

FERRY KOSWARA

YULI HARTANTO

Jakarta, tanggal 03-12-2010
DEBITUR



MENYETUJUI ISTERI

AKTA JAMINAN FIDUSIA (PIUTANG)

Nomor:

-Pada hari ini, _____, tanggal

-Pukul _____ WIB (

Waktu Indonesia Barat). -----

-Hadir dihadapan saya, ARIKANTI NATAKUSUMAH, Sarjana Hukum, ---

Notaris di Jakarta, dengan dihadiri oleh saksi saksi yang akan-

disebut dan telah dikenal oleh saya, Notaris ; -----

I. --

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

-(untuk selanjutnya disebut "Pemberi Fidusia"), -----

II. -

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

"

- (selanjutnya disebut disebut "Penerima Fidusia"). -----
- Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris ; -----
- Para penghadap dengan bertindak dalam kedudukannya tersebut --
menerangkan terlebih dahulu : -----

A. - Bahwa,

tersebut diatas, selaku pihak yang menerima fasilitas kredit

(untuk selanjutnya cukup disebut "Debitur") dan Penerima ---
Fidusia selaku pihak yang memberi fasilitas kredit (untuk ---
selanjutnya cukup disebut "Kreditur") telah dibuat dan -----
ditandatangani Akta Perjanjian Kredit

"

"

"

"

"

"

"

(untuk selanjutnya Perjanjian Kredit berikut dengan semua --
pengubahan dan pembaharuannya disebut "Perjanjian Kredit") ;

B. -Bahwa, untuk lebih menjamin terbayarnya dengan baik segala-
sesuatu yang terutang dan harus dibayar oleh Debitur kepada
Kreditur sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit, Pemberi
Fidusia diwajibkan untuk memberikan Jaminan Fidusia atas ---
setiap dan semua hak atas piutang milik Pemberi Fidusia -----
untuk kepentingan Penerima Fidusia, sebagaimana yang akan --
diuraikan dibawah ini. -----

C. -Bahwa, untuk memenuhi ketentuan tentang pemberian jaminan -
yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit maka Pemberi Fidusia
dan Penerima Fidusia telah semufakat dan setuju dengan ini -
mengadakan perjanjian sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-
Undang Nomor 42 Tahun 1999 (seribu sembilanratus sembilan---
puluh sembilan), berikut Peraturan Pelaksanaannya, tentang -
Jaminan Fidusia sebagaimana yang akan diuraikan dibawah ini.

D. -Kemudian untuk menjamin terbayarnya dengan baik segala ----
sesuatu yang terutang dan harus dibayar oleh Debitur kepada-
Kreditur, baik karena utang pokok, bunga dan biaya-biaya ---

lainnya yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit, dengan --
jumlah utang pokok sebesar Rp.

atau sejumlah uang yang ditentukan dikemudian hari -----
berdasarkan Perjanjian Kredit, jumlah utang mana ternyata --
dari baki debit Debitur pada Kreditor, maka penghadap-

tersebut selaku Pemberi Fidusia dengan ini memberikan -----
Jaminan Fidusia kepada Penerima Fidusia untuk dan atas nama-
siapa dan penghadap
bertindak sebagaimana tersebut dan karenanya untuk dan atas-
nama Penerima Fidusia dengan ini menerima Jaminan Fidusia --
dari Pemberi Fidusia sampai dengan nilai penjaminan sebesar-
Rp.

atas obyek jaminan Fidusia berupa : -----

-Semua dan setiap hak, wewenang, tagihan tagihan serta --
klaim-klaim yang sekarang telah dimiliki, Pemberi Fidusia
dan/atau dikemudian hari akan dimiliki, diperoleh dan ---
dapat dijalankan oleh Pemberi Fidusia terhadap pihak ----
ketiga siapapun juga, berdasarkan perjanjian-perjanjian -
yang sekarang telah dan/atau dikemudian hari akan dibuat-
oleh Pemberi Fidusia dengan pihak ketiga manapun juga, --
satu dan lain milik Pemberi Fidusia sebagaimana diuraikan
dalam daftar

dibuat dibawah tangan bermeterai cukup, ditandatangani --
oleh Pemberi Fidusia

dan aslinya

daftar (-daftar) mana merupakan bagian yang tidak -----
terpisahkan dari Akta ini, (untuk selanjutnya disebut ---
dengan "Obyek Jaminan Fidusia) dengan nilai pasar secara-
keseluruhan sebesar Rp.

-Selanjutnya para penghadap senantiasa dengan bertindak dalam --
kedudukannya tersebut menerangkan pembebanan Jaminan Fidusia --
ini diterima dan dilangsungkan dengan persyaratan dan ketentuan
sebagai berikut : -----

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

1. -Pembebanan Jaminan Fidusia atas Obyek Jaminan Fidusia yang-
pada saat ini dimiliki oleh Pemberi Fidusia terjadi pada ---
saat penandatanganan akta ini dan telah menjadi miliknya ---
Penerima Fidusia. -----
2. -Pembebanan Jaminan Fidusia atas Objek Jaminan Fidusia yang-
pada setiap saat dikemudian hari akan dimiliki oleh Pemberi-
Fidusia akan dianggap terjadi pada saat Pemberi Fidusia ----
memperoleh Obyek Jaminan Fidusia. -----
3. -Pemberi Fidusia menyatakan sekarang untuk berlaku -----
dikemudian hari bahwa Objek Jaminan Fidusia dikuasai oleh --
Pemberi Fidusia, tetapi hak kepemilikan atas Objek Jaminan --
Fidusia tetap menjadi milik Penerima Fidusia. -----

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

1. -Pemberi Fidusia dengan ini menjamin Penerima Fidusia atau --
kuasanya bahwa Objek Jaminan Fidusia yang diberikan sebagai-
Jaminan Fidusia kepada Penerima Fidusia dalam Akta ini -----
adalah benar-benar ada dan adalah hak penuh/kepunyaan -----

dan aslinya

daftar (-daftar) mana merupakan bagian yang tidak -----
terpisahkan dari Akta ini, (untuk selanjutnya disebut ---
dengan "Obyek Jaminan Fidusia) dengan nilai pasar secara-
keseluruhan sebesar Rp.

-Selanjutnya para penghadap senantiasa dengan bertindak dalam -
kedudukannya tersebut menerangkan pembebanan Jaminan Fidusia --
ini diterima dan dilangsungkan dengan persyaratan dan ketentuan
sebagai berikut : -----

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

1. -Pembebanan Jaminan Fidusia atas Obyek Jaminan Fidusia yang-
pada saat ini dimiliki oleh Pemberi Fidusia terjadi pada ---
saat penandatanganan akta ini dan telah menjadi miliknya ---
Penerima Fidusia. -----
2. -Pembebanan Jaminan Fidusia atas Objek Jaminan Fidusia yang-
pada setiap saat dikemudian hari akan dimiliki oleh Pemberi-
Fidusia akan dianggap terjadi pada saat Pemberi Fidusia ----
memperoleh Obyek Jaminan Fidusia. -----
3. -Pemberi Fidusia menyatakan sekarang untuk berlaku -----
dikemudian hari bahwa Objek Jaminan Fidusia dikuasai oleh --
Pemberi Fidusia, tetapi hak kepemilikan atas Objek Jaminan --
Fidusia tetap menjadi milik Penerima Fidusia. -----

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

1. -Pemberi Fidusia dengan ini menjamin Penerima Fidusia atau -
kuasanya bahwa Objek Jaminan Fidusia yang diberikan sebagai-
Jaminan Fidusia kepada Penerima Fidusia dalam Akta ini -----
adalah benar-benar ada dan adalah hak penuh/kepunyaan -----

Pemberi Fidusia sendiri, tidak ada orang/pihak lain yang turut mempunyai hak apapun juga, tidak tersangkut dalam perkara/sengketa dan tidak berada dalam sesuatu sitaan serta belum pernah diberikan sebagai Jaminan Fidusia atau dijadikan jaminan pembayaran utang dengan cara bagaimanapun juga dan kepada siapapun juga.

2. -Pemberi Fidusia dengan ini pula membebaskan dan melepaskan Penerima Fidusia atau kuasanya dari semua tuntutan/gugatan yang dilakukan oleh orang/pihak siapapun juga mengenai atau berhubungan dengan hal-hal yang dijamin oleh Pemberi Fidusia sebagaimana diuraikan diatas dan atas permintaan pertama dari Penerima Fidusia atas kuasanya. Pemberi Fidusia wajib mengurus, menyelesaikan dan membayar tuntutan, gugatan atau tagihan tersebut atas biaya dan tanggung jawab Pemberi Fidusia sendiri.

3. -Pemberi Fidusia memiliki hak dan kewenangan penuh untuk menjaminkan secara fidusia atas Objek Jaminan Fidusia tersebut berdasarkan Akta ini dan persetujuan (-persetujuan) yang diperlukan sesuai anggaran dasar Pemberi Fidusia maupun peraturan yang berlaku telah diperoleh Pemberi Fidusia secara cukup dan lengkap.

Pasal 3.

1. -Penagihan Objek Jaminan Fidusia tetap akan dilakukan oleh Pemberi Fidusia.

2. -Apabila untuk penagihan Objek Jaminan Fidusia diperlukan suatu kuasa khusus, maka Penerima Fidusia menyetujui dengan ini memberi kuasa kepada Pemberi Fidusia untuk melakukan tindakan-tindakan yang diperlukan dalam rangka penagihan Objek Jaminan Fidusia.

Pasal 4.

1. -Pemberi Fidusia menyetujui dan memberikan izin kepada -----
Penerima Fidusia atau wakilnya yang sah setiap waktu berhak-
dan berwenang untuk pada jam kerja memeriksa daftar, -----
dokumen, surat-surat yang berkaitan dengan Objek Jaminan ---
Fidusia ditempat Pemberi Fidusia. -----
2. -Pemberi Fidusia wajib pada tiap-tiap triwulan yakni -----
selambat-lambatnya dalam waktu 60 (enam puluh) hari terhitung
sejak akhir sesuatu triwulan menyerahkan kepada Penerima ---
Fidusia atau kuasanya daftar Objek Jaminan Fidusia yang ----
diberikan sebagai Jaminan Fidusia oleh Pemberi Fidusia -----
kepada Penerima Fidusia sebagaimana diuraikan dalam daftar -
yang bermeterai cukup, ditandatangani oleh Pemberi Fidusia,-
daftar mana merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari ----
Akta ini, dalam mana wajib disebutkan perincian dan pada ---
Objek Jaminan Fidusia (nama pihak ketiga, nilai tagihan, ---
tanggal jatuh tempo) yang dimiliki oleh Pemberi Fidusia ----
terhadap pihak ketiga tersebut. -----

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

-Apabila bagian dari Objek Jaminan Fidusia atau diantara Objek-
Jaminan Fidusia telah jatuh tempo atau nilai Objek Jaminan ----
Fidusia menjadi berkurang dari nilai Objek Jaminan Fidusia yang
telah ditetapkan dalam Akta ini, maka Pemberi Fidusia dengan --
ini berjanji dan karenanya mengikat diri untuk mengganti bagian
dari atau Objek Jaminan Fidusia yang telah jatuh tempo dengan -
Objek Jaminan Fidusia lainnya yang sejenis yang nilainya setara
dengan yang digantikan serta dapat disetujui Penerima Fidusia-
atau menambah kekurangan nilai Objek Jaminan Fidusia agar -----
senilai Objek Jaminan Fidusia sebagaimana ditetapkan dalam Akta
ini, sedang pengganti atau penambahan Objek Jaminan Fidusia ---
tersebut termasuk dalam Jaminan Fidusia yang dinyatakan dalam -

Akta ini.

Pasal 6.

1. -Pemberi Fidusia tidak berhak untuk melakukan fidusia ulang-
atas Objek Jaminan Fidusia.
2. -Pemberi Fidusia juga tidak diperkenankan untuk membebankan-
dengan cara apapun atau mengalihkan dengan cara apapun Objek
Jaminan Fidusia kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis
terlebih dahulu dari Penerima Fidusia.

Pasal 7.

-Dalam hal Pemberi Fidusia dan/atau Debitur tidak menjalankan -
atau memenuhi salah satu ketentuan dalam Akta ini dan/atau ----
salah satu ketentuan dalam Perjanjian Kredit, terutama dalam --
hal Pemberi Fidusia dan/atau Debitur lalai, sedangkan kelalaian
tersebut semata-mata terbukti dengan lewatnya waktu yang -----
ditentukan, tanpa untuk itu diperlukan lagi sesuatu surat -----
teguran juru sita atau surat lain yang serupa dengan itu, maka-
Pemberi Fidusia menyetujui bahwa :

1. -Pemberi Fidusia tidak berwenang dan berhak atas Objek -----
Jaminan Fidusia termasuk tidak terbatas pada penagihan Objek
Jaminan Fidusia. -----
2. -Atas kuasa dari Pemberi Fidusia, Penerima Fidusia berhak --
untuk menjual Objek Jaminan Fidusia atas dasar titel -----
eksekutorial atau melalui pelelangan di muka umum atau -----
melalui penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan
kesepakatan Pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia jika dengan
cara demikian diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan -
para pihak, melakukan penagihan Objek Jaminan Fidusia. -----
3. -Atas permintaan pertama Penerima Fidusia atau kuasanya, ---
Pemberi Fidusia berkewajiban untuk menyerahkan seluruh uang-
hasil Objek Jaminan Fidusia kepada Penerima Fidusia atau ---

kuasanya untuk membayar jumlah-jumlah uang yang terutang dan wajib oleh Debitur kepada Kreditur berdasarkan Perjanjian Kredit untuk keperluan mana Pemberi Fidusia dengan ini setuju untuk memberi kuasa kepada Penerima Fidusia untuk mencairkan setiap jumlah uang dalam rekening Pemberi Fidusia yang berasal dari penagihan Objek Jaminan Fidusia.

4. Untuk keperluan penjualan tersebut di atas, Pemberi Fidusia memberikan kuasa dengan hak substitusi kepada Penerima Fidusia berhak mengirikan pemberitahuan kepada pihak ketiga, menghadap bilamana perlu, membuat atau suruh membuat serta menandatangani semua surat, akta serta dokumen lain yang diperlukan melakukan penagihan Objek Jaminan Fidusia, menerima pembayaran Objek Jaminan Fidusia dan uang harga penjualan dan memberikan tanda penerimaan untuk itu, mencairkan/mendebet setiap jumlah uang dalam rekening Pemberi Fidusia yang berasal dari penagihan Objek Jaminan Fidusia menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembelinya, menyerahkan dana hasil pendebitan dari rekening Pemberi Fidusia, memperhitungkan atau mengkompensir uang harga penjualan yang diterimanya itu dengan semua apa yang wajib dibayar oleh Debitur kepada Kreditur berdasarkan Perjanjian Kredit, apabila masih terdapat sisa uang penjualan setelah dipergunakan untuk membayar hutang Debitur kepada Kreditur berdasarkan Perjanjian Kredit, maka Penerima Fidusia wajib menyerahkan sisa uang penjualannya kepada Pemberi Fidusia, dengan tidak ada kewajiban bagi Penerima Fidusia untuk membayar bunga atau ganti kerugian berupa apapun juga kepada Pemberi Fidusia atau Debitur mengenai sisa uang harga penjualan itu.

-Apabila hasil penjualan dan Objek Jaminan Fidusia tidak ---
sencukupi untuk melunasi semua apa yang wajib dibayar oleh -
Debitur kepada Kreditur, maka Debitur tetap terikat membayar
lunas sisa uang yang masih harus dibayar oleh Debitur kepada
Kreditur berdasarkan Perjanjian Kredit. -----

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

-Dalam hal Penerima Fidusia mempergunakan hak-hak yang -----
diberikan kepadanya seperti tersebut dalam pasal 7 Akta ini, --
Pemberi Fidusia setuju dan wajib dan mengikat dari sekarang ini
untuk dipergunakan dikemudian hari pada waktunya, tidak -----
melakukan penagihan atas Objek Jaminan Fidusia, menyerahkan ---
dalam keadaan terpelihara baik kepada Penerima Fidusia Objek --
Jaminan Fidusia termasuk dokumen, surat-surat kepemilikannya --
atas pemberitahuan dan dalam hal Pemberi Fidusia tidak memenuhi
ketentuan itu dalam waktu yang ditentukan dalam surat -----
pemberitahuan atau teguran yang bersangkutan, maka Pemberi ----
Fidusia adalah lalai semata-mata karena lewatnya waktu yang ---
ditentukan tanpa untuk itu diperlukan lagi sesuatu surat -----
teguran juru sita atau surat lain yang serupa dengan itu, maka--
Penerima Fidusia atau kuasanya yang sah berhak, dengan -----
memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku, untuk--
mengambil atau suruh mengambil Objek Jaminan Fidusia termasuk -
dokumen, surat-surat kepemilikannya dari tempat dimanapun Objek
Jaminan Fidusia berada, dengan ketentuan, bahwa semua biaya ---
yang bertalian dengan itu menjadi tanggungan dan harus dibayar--
oleh Pemberi Fidusia. -----

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

-Pembebanan Jaminan Fidusia ini akan berakhir dengan sendirinya
pada saat Debitur telah memenuhi/membayar lunas semua kewajiban
Debitur kepada Kreditur sebagaimana dinyatakan dalam Perjanjian

Kredit sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan dalam ---
demikian maka Objek Jaminan Fidusia beralih dengan sendirinya -
menurut hukum kepada Pemberi Fidusia. -----

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

-Pemberi Fidusia setuju dan dengan ini memberi kuasa dengan hak
substitusi kepada Penerima Fidusia untuk melaksanakan -----
pendaftaran Jaminan fidusia pada Kantor Pendaftaran Fidusia. --
Untuk keperluan tersebut menghadap dihadapan Pejabat atau -----
instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani-
surat/formulir, mendaftarkan Jaminan Fidusia atas Ojek Jaminan-
Fidusia dengan melampirkan Pernyataan Pendaftaran Jaminan -----
Fidusia dan mengajukan permohonan perubahan dalam hal terjadi -
perubahan atas data yang tercantum dalam Sertipikat Jaminan ---
Fidusia, selanjutnya menerima Sertipikat Jaminan Fidusia -----
dan/atau Pernyataan Perubahan serta dokumen dokumen lain yang -
bertalian. Untuk keperluan itu membayar semua biaya dan -----
menerima kwitansi segala uang pembayaran serta selanjutnya -----
melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk -----
melaksanakan ketentuan dari Akta ini. -----

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

1. -Pemberi Fidusia setuju bahwa Penerima Fidusia berhak dan --
dengan ini diberi kuasa dengan hak substitusi oleh Pemberi -
Fidusia untuk melakukan perubahan atau penyesuaian atas ----
ketentuan dalam akta ini, didalam hal perubahan atau -----
penyesuaian tersebut diperlukan dalam rangka memenuhi -----
ketentuan dalam Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran ---
Fidusia maupun dalam Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 -----
(seribu sembilanratus sembilanpuluh sembilan) tentang -----
Jaminan Fidusia. -----
2. -Akta ini merupakan bagian yang terpenting dan tidak dapat -

dipisahkan dari Perjanjian Kredit demikian pula kuasa yang diberikan dalam akta ini merupakan bagian yang terpenting -- serta tidak terpisahkan dari akta ini tanpa adanya kuasa --- tersebut, niscaya Perjanjian Kredit demikian pula Akta ini -- tidak akan diterima dan dilangsungkan diantara para pihak -- yang bersangkutan, oleh karenanya kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan selama berlakunya Perjanjian Kredit dan kuasa tersebut tidak akan batal atau berakhir --- karena sebab yang dapat mengakhiri pemberian sesuatu kuasa, -- termasuk sebab yang disebutkan dalam pasal 1813, 1814 dan -- 1816 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia. -----

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

1. -Bila suatu ketentuan dalam Akta yang oleh karena suatu ---- ketetapan pemerintah atau pengadilan dilarang atau tidak --- dapat dilaksanakan atau menjadi tidak berlaku, selama adanya larangan tersebut tanpa mengakibatkan batalnya ketentuan --- hukum lain dari Akta dan tanpa menghilangkan kemungkinan --- diberlakukannya kembali ketentuan yang dilarang tersebut di-kemudian hari. Pemberi Fidusia setuju dan wajib membuat dan-menandatangani dokumen yang berisikan ketentuan yang ----- memenuhi persyaratan Penerima Fidusia sebagai pengganti ---- ketentuan yang dilarang atau tidak dapat dilaksanakan ----- tersebut, sebagaimana diminta oleh Penerima Fidusia. -----
2. -Jika ada salah satu ketentuan dalam Akta ini yang ----- dinyatakan batal demi hukum, hal tersebut tidak mempengaruhi keabsahan ketentuan lainnya dalam Akta ini, dan ketentuan--- ketentuan lainnya tersebut tetap berlaku dan mengikat dan -- dapat dilaksanakan sebagaimana ditentukan dalam Akta ini, ---- Pemberi Fidusia setuju dan wajib membuat dan menandatangani-dokumen yang berisikan ketentuan yang memenuhi persyaratan -

Penerima Fidusia sebagai pengganti ketentuan yang dilarang -
atau tidak dapat dilaksanakan tersebut, sebagaimana diminta-
oleh Penerima Fidusia. -----

3. -Tidak digunakannya atau ditundanya penggunaan sesuatu hak,-
kuasa atau hak istimewa oleh Penerima Fidusia bukan berarti-
bahwa Penerima Fidusia melepaskan hak atau kuasa atau hak --
istimewanya itu kecuali hak tersebut dilepas oleh Penerima -
Fidusia secara tertulis. Dan digunakannya sebagian dari hak,
kuasa atau hak istimewa tadi tidak menghalangi Penerima ----
Fidusia untuk meneruskan atau mengulangi digunakannya hak --
atau kuasa atau hak istimewa tersebut. Hak-hak dan upaya----
upaya yang diberikan kepada Penerima Fidusia dalam Akta ini-
bersifat kumulatif dan tidak mengurangi hak-hak dan upaya --
upaya lain yang diberikan kepadanya menurut hukum. -----
4. -Akta ini dibuat berdasarkan dan hanya dapat ditafsirkan ---
menurut hukum negara Republik Indonesia. -----

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

1. -Segala perselisihan yang mungkin timbul di antara kedua ---
belah pihak mengenai akta ini yang tidak dapat diselesaikan-
diantara kedua belah pihak sendiri, maka kedua belah pihak -
akan memilih domisili hukum yang tetap dan umumnya di ----
Kantor Panitera Pengadilan Negeri
2. -Pemilihan domisili hukum tersebut dilakukan dengan tidak --
mengurangi hak Penerima Fidusia untuk mengajukan tuntutan --
hukum terhadap Pemberi Fidusia berdasarkan Jaminan Fidusia -
atas Objek Jaminan Fidusia dihadapan Pengadilan Negeri -----
lainnya dalam wilayah Negara Republik Indonesia, yaitu pada-
Pengadilan Negeri yang mempunyai yurisdiksi atas diri dari --
Pemberi Fidusia atau atas Objek Jaminan Fidusia. -----

keduanya sebagai saksi-saksi. -----
-Segera setelah akte ini dibacakan oleh saya, Notaris kepada --
para penghadap dan saksi saksi maka seketika ditandatangani-
akte ini oleh para penghadap, saksi saksi dan saya, Notaris. --
-Dilangsungkan dengan