



**ANALISA YURIDIS KESETARAAN KEDUDUKAN  
KREDITUR DAN DEBITUR DALAM  
PERJANJIAN KREDIT  
(STUDI KASUS PADA PT.BANK X DI JAKARTA)**

**TESIS**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan

**VERONIKA FARIDA RISWANTI, SH  
0906583182**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2011**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

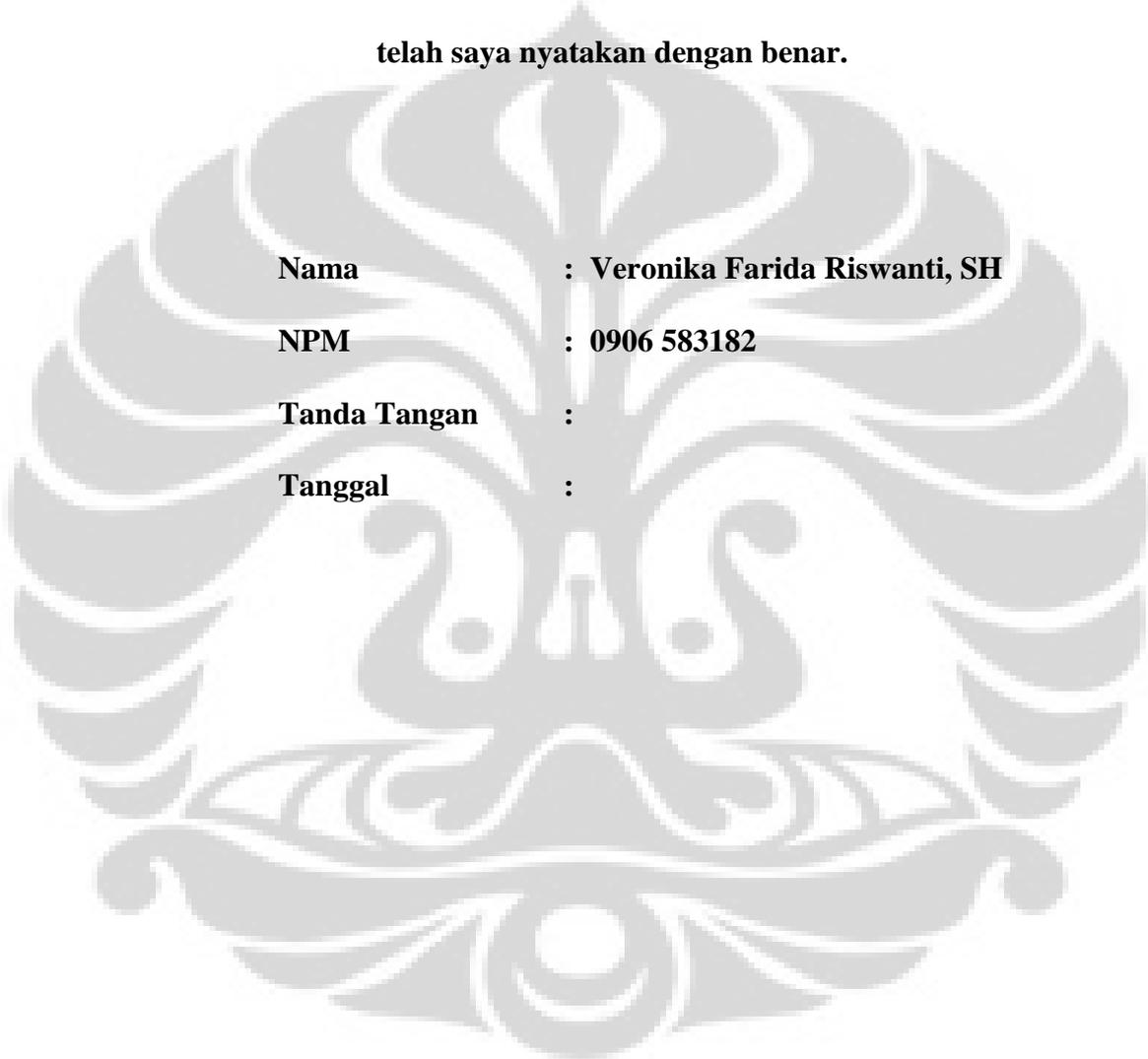
**Tesis ini adalah hasil karya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.**

**Nama : Veronika Farida Riswanti, SH**

**NPM : 0906 583182**

**Tanda Tangan :**

**Tanggal :**



## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : Veronika Farida Riswanti, SH  
NPM : 0906 583182  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Analisa Yuridis Kesetaraan Kedudukan Kreditur dan Debitur dalam Perjanjian Kredit (Studi Kasus pada PT.Bank X di Jakarta)

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

## DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Arikanti Natakusumah, S.H

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

Penguji : Darwani Sidi Bakaroeuddin, S.H.



Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 24 Juni 2011

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus atas segala berkat, rahmat, kasih dan karunia-Nya sehingga tesis yang berjudul “Analisa Yuridis Kesetaraan Kedudukan Kreditur dan Debitur dalam Perjanjian Kredit (Studi Kasus pada PT.Bank X di Jakarta)” ini dapat selesai tepat pada waktunya. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat 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 dengan rasa syukur dan bangga saya mengucapkan banyak terima kasih kepada:

- (1) Ibu Arikanti Natakusumah, S.H selaku dosen pembimbing tesis yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing saya dalam penyusunan tesis ini.
- (2) Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH, MH., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Pembimbing Akademis beserta Ibu R. Ismala Dewi, SH., MH. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (3) Seluruh Bapak/Ibu staff Kesekretariatan Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia Ibu Ain, Bapak Budi, Bapak Bowo, Bapak Parman, dan yang lain, yang telah banyak membantu Penulis selama masa perkuliahan dan penyusunan tesis.
- (4) Seluruh Dosen Magister Kenotariatan yang telah membimbing saya dan memberikan ilmunya yang bermanfaat, namun yang tidak dapat disebutkan satu persatu;
- (5) Suamiku tercinta Yustisia Adiwibowo,SH.,MH., dan anak-anakku Benedictus Prima Durand Adiwibowo, Matius Gama Adiwibowo (alm), dan anakku yang masih dalam kandunganku, terima kasih atas dukungan, cinta, kasih dan sayang serta doa yang kalian berikan untuk mama sehingga mama dapat menyelesaikan kuliah dan tesis ini.

- (6) Bapakku Andreas Ngadimin (alm) – terima kasih atas semangat dan pemikiran yang telah bapak tanamkan kepadaku untuk tetap belajar dan menuntut ilmu setinggi mungkin - dan Ibuku Maria Margaretha Mujirah serta Ibu Mertuaku Anna Maria Sumini yang selalu memberikan dukungan yang begitu besar, doa serta semangat. Serta seluruh keluarga besar Andreas Ngadimin (kakakku Isti, Adikku Tanto (alm), Tanti dan Ius, serta semua keponakanku), saya sangat bersyukur menjadi salah satu bagian dari keluarga ini.
- (7) Bapak Mayang Wahyu Wibawa,SH.MKN, selaku pimpinan di Credit Documentation pada PT.Bank OCBC NISP,Tbk, Cabang Tangerang dan teman-temanku di Credit Documentation pada PT.Bank OCBC NISP,Tbk Cabang Tangerang yaitu Melisa, Yeni, Irnis, mbak Iis, Mbak Susi, yang selama saya kuliah telah memberikan dorongan, semangat, dan kerja sama yang sangat baik sehingga saya dapat menyelesaikan magister kenotariatan ini.
- (8) Teman-teman angkatan 2009 yang memberikan banyak informasi, ilmu, kebahagiaan dan kenangan indah selama 2 tahun ini, namun karena terlalu banyak tidak dapat disebutkan satu persatu;
- (9) Sahabat-sahabat di MKN Ceria (Chekky, Irnis, teh Iroh, Ira, Nopah, Winda, Anisa, Mbak Erna, Shinta), yang senantiasa memberikan dukungan dan perhatian selama 2 tahun ini;
- (10) Seluruh pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah membantu terselesaikannya penulisan tesis ini.

Depok, 28 Juni 2011

Penulis

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

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Veronika Farida Riswanti, SH  
NPM : 0906 583182  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

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

**Analisa Yuridis Kesetaraan Kedudukan Kreditur dan Debitur dalam Perjanjian Kredit (Studi Kasus pada PT.Bank X di Jakarta)**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif 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 sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada Tanggal :  
Yang menyatakan,

**Veronika Farida Riswanti, SH**

## **ABSTRAK**

Nama : Veronika Farida Riswanti, SH  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Analisa Yuridis Kesetaraan Kedudukan Kreditur dan Debitur  
Dalam Perjanjian Kredit (Studi Kasus pada PT.Bank X di  
Jakarta)

Kedudukan para pihak dalam suatu perjanjian kredit harus setara dan seimbang. Dalam suatu Perjanjian Kredit seringkali terjadi ketidakseimbangan kedudukan antara Kreditur dan Debitur. Penelitian ini dianalisis secara deskriptif analitik dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif. Suatu Perjanjian kredit yang biasanya merupakan perjanjian baku dan memuat aturan-aturan standar yang telah ditetapkan oleh kreditur, harus tetap memperhatikan keseimbangan kedudukan antara kreditur dan debitur. Dengan demikian perjanjian kredit yang dibuat akan dilaksanakan dengan itikad baik dan tanpa adanya paksaan terhadap masing-masing pihak, karena masing-masing pihak memiliki kedudukan yang seimbang.

Kata Kunci :

Perjanjian Kredit, kesetaraan, Debitur, Kreditur, Perjanjian Baku.

## **ABSTRACT**

Name : Veronika Farida Riswanti, SH  
Study Program : Master of Notary  
Title : Legal Analysis the Equality Position of Creditor and Debtor in  
the Loan Agreement (Case Study at PT. Bank X in Jakarta)

The position of the parties in the loan agreement shall be equal and balance. In the Loan Agreement often happens inequality position between Creditor and Debtor. This research is analyzed by descriptive analytic with the legal analytic approach. A loan agreement which is commonly as standard contract set up by Creditor, must remain pay attention to the equality position of Creditor and Debtor. Therefore the loan agreement can be performed in good faith and without duress to each party, since each party has equal position.

Keywords:

Loan Agreement, Equality, Debtor, Creditor, Standard Contract.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	v
ABSTRAK .....	vi
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR LAMPIRAN .....	ix
1. BAB I .....	1
1.1.Latar Belakang .....	1
1.2.Pokok Permasalahan .....	3
1.3.Tujuan Penelitian .....	3
1.4.Kerangka Teori .....	4
1.5.Metode Penelitian .....	11
1.6.Sistematika Penulisan .....	14
2. BAB II.....	15
2.1.Perjanjian Kredit .....	15
2.1.1.Pengertian , Definisi Perjanjian Kredit .....	15
2.1.2.Sifat Perjanjian Kredit .....	16
2.1.3.Ruang Lingkup Perjanjian Kredit .....	18
2.1.4.Asas-asas Dalam Perjanjian Kredit .....	19
2.1.5.Syarat Sahnya Perjanjian .....	21
2.2.Prinsip Bank Dalam Pemberian Kredit kepada Debitur .....	26
2.2.1.Prinsip Manajemen Risiko dan Penetapan Kualitas Kredit .....	26
2.2.1.1.Prinsip Manajemen Risiko .....	26
2.2.1.2Prinsip Penetapan Kualitas Kredit .....	29
2.3.Dasar Hukum Perjanjian Kredit .....	32
2.4.Bentuk Perjanjian Kredit .....	34
2.4.1.Perjanjian Standar atau Perjanjian Baku .....	34
2.4.2.Format Perjanjian Kredit pada PT.Bank X .....	38

2.4.2.1.Perjanjian Kredit Dalam Bentuk Notariil Akta .....	38
2.4.2.2.Perjanjian Kredit yang Dibuat Dengan Akta Dibawah Tangan .....	39
2.5.Proses Pembuatan Akta Perjanjian Kredit .....	40
2.5.1.Prosedur Administrasi Perbankan .....	41
2.5.2.Penyidikan dan Analisis Kredit .....	43
2.5.3.Persiapan Dokumen Legal dan Penandatanganan Akta .....	45
2.5.4.Permasalahan Teknis yang dihadapi oleh Notaris dan Bank .....	46
2.6.Kesetaraan Kedudukan Kreditur dan Debitur Dalam Perjanjian Kredit ...	47
2.6.1.Perjanjian Standar vs Asas Kebebasan Berkontrak .....	47
2.6.2.Hubungan Antara Bank Dengan Debitur .....	53
2.6.3.Klausul Penting dalam Akta Perjanjian Kredit .....	56
2.6.4.Permasalahan Hukum yang Timbul Dalam Perjanjian Kredit .....	60
3. BAB III	
3.1.Kesimpulan .....	61
3.2.Saran .....	62
DAFTAR REFERENSI .....	63

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar Belakang**

Kesetaraan kedudukan para pihak dalam suatu perjanjian kredit hingga saat ini masih dipertanyakan. Hal ini disebabkan karena perjanjian kredit termasuk dalam perjanjian baku atau perjanjian standar, dimana dalam perjanjian standar maka isi perjanjian ditentukan oleh salah satu pihak, yaitu pihak yang memiliki kedudukan lebih kuat, dalam hal ini Bank selaku kreditur.

Pemberian kredit oleh Bank sebagai lembaga keuangan dapat mempercepat pertumbuhan ekonomi suatu negara. Hal ini sejalan dengan tujuan yang diamanatkan oleh Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut Undang-undang Perbankan) yaitu dalam Penjelasan Umum :

”Perkembangan ekonomi nasional dewasa ini menunjukkan arah yang semakin menyatu dengan ekonomi regional dan internasional yang dapat menunjang sekaligus dapat berdampak kurang menguntungkan. Sementara itu perkembangan perekonomian nasional senantiasa bergerak cepat dengan tantangan yang semakin kompleks. Oleh karena itu diperlukan berbagai penyesuaian kebijakan dibidang ekonomi termasuk sektor perbankan sehingga diharapkan akan dapat memperbaiki dan memperkuat perekonomian nasional.”<sup>1</sup>

Peranan perbankan sesuai dengan fungsinya dalam menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat harus lebih ditingkatkan sehingga hal ini akan memperkuat struktur perekonomian nasional. Peranan perbankan dalam menyalurkan dana kepada masyarakat diwujudkan dengan pemberian kredit. Dalam pemberian kredit bank harus bertindak hati-hati. Kehati-hatian ini erat kaitannya karena dana yang disalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit merupakan dana yang diperoleh bank dari menghimpun dana

---

<sup>1</sup> Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan .

masyarakat lain yang berupa tabungan. Disini terdapat risiko yang harus ditanggung oleh bank selaku kreditur, yaitu risiko adanya debitur yang tidak dapat mengembalikan hutang pada waktu yang telah diperjanjian atau dengan kata lain risiko adanya kredit macet.

Berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Perbankan, disebutkan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. Dalam penjelasannya disebutkan bahwa untuk memperoleh keyakinan tersebut sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari debitur. Ketentuan ini wajib dilaksanakan oleh seluruh bank umum yang berada di Indonesia yang menyalurkan kredit kepada masyarakat.

Selain ini salah satu penerapan prinsip kehati-hatian tersebut, bank dalam memberikan kredit adalah pada saat proses kredit tersebut yang diawali dengan suatu perjanjian kredit. Dalam praktek perbankan perjanjian kredit biasanya dibuat dan disiapkan oleh bank selaku kreditur, yang berisi tentang ketentuan-ketentuan kredit yang mengikat bank selaku kreditur dan debitur selaku penerima kredit. Perjanjian kredit bank dikategorikan dalam perjanjian baku atau perjanjian standar. Dalam perjanjian baku atau standar maka ketentuan-ketentuan yang ada dalam perjanjian dibakukan dan disusun oleh suatu organisasi perusahaan atau perdagangan. Ketentuan-ketentuan itu disebut dengan syarat-syarat baku. Selanjutnya yang disebut syarat-syarat baku adalah syarat-syarat konsep tertulis yang dimuat dalam beberapa perjanjian yang masih akan dibuat, yang jumlahnya tidak tentu, tanpa membicarakan lebih dahulu isinya.

Pada dasarnya dalam suatu perjanjian para pihak saling bersepakat untuk membicarakan hal-hal yang mereka kehendaki, namun dalam perjanjian kredit, syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai isi perjanjian kredit telah

ditetapkan oleh salah satu pihak yang kuat (kreditur), sedangkan debitur hanya dalam posisi yang lemah sehingga menerima saja isi perjanjiannya.

Meskipun perjanjian kredit tersebut dirasa tidak adil, dan menimbulkan rasa ketidakpuasan dari pihak debitur akan tetapi dalam praktek perjanjian itu tumbuh karena keadaan menghendaki dan harus diterima sebagai suatu kenyataan. Berpokok pangkal dari hal tersebut maka dalam tulisan ini akan dibahas tentang :

“Kesetaraan kedudukan kreditur dan debitur dalam suatu akta perjanjian kredit (studi kasus pada PT.Bank X di Jakarta)”.

## **1.2. Pokok Permasalahan**

- 1.2.1 Bagaimanakah kedudukan bank selaku kreditur dan debitur dalam suatu perjanjian kredit?
- 1.2.2 Apakah suatu perjanjian baku dalam hal ini perjanjian kredit dapat diubah sebagaimana keinginan para pihak (dalam hal ini debitur, apabila isi perjanjian kredit tidak sesuai dengan kehendaknya)?

## **1.3. Tujuan Penelitian**

### **1.3.1. Tujuan Obyektif**

- a. Untuk meneliti kesetaraan kedudukan para pihak dalam suatu perjanjian kredit bank, yang notabene adalah suatu perjanjian baku atau perjanjian standar.
- b. Untuk meneliti apakah klausula-klausula baku dalam suatu perjanjian kredit masih dapat dilakukan perubahan apabila klausula baku tersebut merugikan pihak debitur.

### **1.3.1. Tujuan Subyektif**

Untuk memenuhi syarat akademis pembuatan TESIS pada Fakultas Hukum Paska Sarjana Universitas Indonesia Jurusan Magister Kenotariatan.

## 1.4. Kerangka Teori

### 1.4.1. Hal-Hal Berkaitan Dengan Kredit

#### a. Perjanjian Kredit

Menurut Pasal 1 butir 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari bahasa Belanda *overeenkomst*. *Overeenkomst* ini berasal dari kata kerja *overeenkomen* yang berarti sepakat atau setuju. Hingga saat ini ada berbagai macam pendapat mengenai terjemahan kata *overeenkomst*. Ada sarjana yang menterjemahkan *overeenkomst* dengan persetujuan dan ada yang menterjemahkan dengan perjanjian.

Menurut Subekti, *Overeenkomst* dapat diartikan sebagai perjanjian ataupun sebagai persetujuan karena keduanya mempunyai arti yang sama yaitu bahwa kedua belah pihak setuju untuk suatu hal.<sup>2</sup> Kata *overeenkomst* menurut Sudikno hanya perjanjian saja, karena menurut beliau salah satu syarat sahnya *overeenkomst* adalah adanya *toesteming*, yang dapat diartikan sebagai persetujuan, persesuaian kehendak atau kata sepakat.<sup>3</sup> Jadi istilah persetujuan itu sudah terkandung dalam kata perjanjian. Selanjutnya dalam karya tulis ini akan digunakan istilah perjanjian sebagai terjemahan *overeenkomst*.

Dalam KUHPerdara pengertian perjanjian dapat dilihat dalam Pasal 1313 KUHPerdara. Perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara dinyatakan sebagai berikut :”Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lain mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Perumusan perjanjian seperti yang tercantum dalam Pasal 1313 KUHPerdara, menurut para sarjana mengandung banyak kelemahan yaitu

<sup>2</sup> Subekti, Hukum Perjanjian, hal.1

<sup>3</sup> Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum (Suatu Pengantar), hal.97.

disatu sisi kurang lengkap namun disisi lain terlalu luas. Menurut Sri Soedewi Mascjhoen Sofwan, dikatakan kurang lengkap karena perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara hanya mencakup perbuatan sepihak saja, hal ini dapat dilihat dari kata “dengan mana satu atau lebih“, sedangkan dalam kenyataannya banyak dijumpai perjanjian timbal balik. Dikatakan terlalu luas karena pengertian tersebut tidak memberikan batasan pada kata perbuatan sehingga perbuatan ini mencakup juga tindakan-tindakan seperti perwakilan sukarela atau melakukan tugas tanpa kuasa (*zaakwarneming*) dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) serta mencakup pula hal membuat janji-janji atau perjanjian dalam perkawinan dimana perbuatan itu termasuk dalam lingkup hukum keluarga yang juga menimbulkan perjanjian, tetapi istimewa sifatnya yaitu dikuasai oleh ketentuan-ketentuan tersendiri, sehingga Buku III KUHPerdara tidak berlaku terhadapnya, setidaknya tidak berlaku secara langsung.<sup>4</sup>

Senada dengan pendapat Sri Soedewi Mascjhoen Sofwan, R.Setiawan mengemukakan juga bahwa pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara selain kurang lengkap juga sangat luas, sehingga diperlukan perbaikan dalam perumusannya. Menurut beliau perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>5</sup>

Menurut Sudikno pengertian perjanjian adalah: Hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaedah atau hak dan kewajiban, yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan. Kesepakatan itu adalah untuk menimbulkan hak dan kewajiban dan kalau kesepakatan itu dilanggar maka ada akibat hukumnya dan si pelanggar dapat dikenai akibat.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Sri Soedewi Mascjhoen Sofwan, Hukum Pertanggung Bag.B, hal.1

<sup>5</sup> R.Setiawan, Pokok-pokok Hukum Perikatan, hal 49.

<sup>6</sup> Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum (Suatu Pengantar), hal.97.

### **b. Pengertian Dan Unsur-Unsur Kredit**

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu *credere* yang berarti kepercayaan. Oleh karena itu dasar dari kredit adalah kepercayaan. Seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) di masa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan. Dengan akan diterimanya kontra prestasi di masa mendatang maka jelas tergambar bahwa kredit dalam arti ekonomi adalah penundaan pembayaran dari prestasi yang diberikan sekarang baik dalam bentuk barang, jasa, maupun uang. Disini terlihat juga bahwa waktu adalah faktor utama yang memisahkan prestasi dan kontra prestasi.

Adapun unsur-unsur kredit adalah:

1. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikan baik dalam bentuk uang, barang maupun jasa akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa mendatang.
2. Waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dan kontra prestasi yang akan diterima di masa yang akan datang.
3. Risiko, yaitu suatu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat adanya jangka waktu yang memisahkan antara prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima di kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi resiko yang akan muncul.
4. Prestasi, atau obyek kredit tidak saja diberikan dalam bentuk uang namun dapat juga diberikan dalam bentuk barang atau jasa.

### **c. Tujuan Pemberian Kredit**

Di negara-negara liberal tujuan pemberian kredit didasarkan kepada usaha untuk memperoleh keuntungan sesuai dengan prinsip ekonomi yang dianut oleh Negara yang bersangkutan yaitu dengan pengorbanan sekecil-kecilnya untuk memperoleh manfaat yang sebesar-besarnya.

Oleh karena pemberian kredit dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya maka bank hanya boleh meneruskan simpanan masyarakat kepada nasabah dalam bentuk kredit, jika ia betul-betul merasa yakin bahwa nasabah yang akan menerima kredit akan mampu untuk mengembalikan kredit yang telah diterimanya. Dari faktor kemampuan dan kemauan tersebut tersimpul unsur keamanan (*safety*) dan unsur keuntungan (*profitability*) dari suatu kredit.

Unsur keamanan adalah bahwa prestasi yang diberikan dalam bentuk uang, barang, atau jasa itu benar-benar terjamin pengembaliaannya, sehingga keuntungan (*profitability*) akan dapat menjadi kenyataan. Sedangkan keuntungan yang merupakan tujuan pemberian kredit akan terjelma dari bunga yang diterima.

Indonesia sebagai suatu negara yang menjadikan Pancasila sebagai dasar atau falsafahnya, maka tujuan kredit tidak semata-mata untuk mencari keuntungan melainkan disesuaikan dengan tujuan Negara kita yaitu mencapai masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila. Oleh karena itu tujuan kredit di Indonesia adalah :

- 1) Turut mensukseskan program pemerintah di bidang ekonomi dan pembangunan.
- 2) Meningkatkan aktivitas perusahaan agar dapat menjalankan fungsinya guna menjamin terpenuhinya kebutuhan masyarakat.
- 3) Memperoleh laba agar kelangsungan hidup perusahaan terjamin, dan dapat memperluas usahanya.

Dari tujuan tersebut tersimpul adanya kepentingan yang seimbang antara :

- 1) Kepentingan pemerintah
- 2) Kepentingan masyarakat (rakyat)
- 3) Kepentingan pemilik modal (pengusaha)

Oleh karena itu kebijakan kredit perbankan harus disesuaikan pula dengan kebijakan dibidang ekonomi dan pembangunan yang berlaku dinegara kita, sehingga secara umum dapat dikemukakan bahwa kebijakan kredit perbankan adalah sebagai berikut:

- 1) Pemberian kredit harus seirama dan sesuai dengan kebijakan moneter dan ekonomi.
- 2) Pemberian kredit harus selektif dan diarahkan kepada sektor-sektor yang diprioritaskan.
- 3) Bank dilarang memberikan kredit kepada usaha-usaha yang diragukan bank abilitynya.
- 4) Setiap kredit harus diikat dengan suatu perjanjian kredit (akad kredit), disini tersirat pertimbangan yuridis dari revenue (penghasilan pemerintah dengan adanya bea materai kredit).
- 5) Pelarangan Overdraft (penarikan uang dari bank melebihi saldo pada giro atau melebihi plafond kredit yang diberikan)
- 6) Pelarangan pemberian kredit untuk membayar pajak dan bea cukai.
- 7) Pelarangan pemberian kredit tanpa jaminan ( pertimbangan keamanan)

Adapun fungsi kredit perbankan dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan adalah:

- 1) Kredit pada hakikatnya dapat meningkatkan daya guna uang.
- 2) Kredit dapat meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.
- 3) Kredit dapat pula meningkatkan daya guna dan peredaran barang
- 4) Kredit sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi
- 5) Kredit dapat meningkatkan kegairahan usaha
- 6) Kredit dapat meningkatkan pemerataan pendapatan
- 7) Kredit sebagai alat untuk meningkatkan pemerataan pendapatan
- 8) Kredit sebagai alat untuk meningkatkan hubungan internasional.

#### **1.4.2. Perjanjian Baku**

##### **1 . Pengertian Perjanjian Baku**

Peranan perjanjian dalam dunia usaha semakin jelas dirasakan sebagai salah satu faktor yang merupakan kebutuhan, apabila pengusaha mengadakan perjanjian dengan pengusaha, umumnya sudah dapat dipahami dengan syarat-syarat yang mereka setuju bersama, mereka akan mencapai tujuan ekonomi yang mereka harapkan. Setelah diberlakukan

untuk semua konsumen dalam jumlah banyak dan kasusnya sama, dirasakan perlu untuk mempersiapkan terlebih dahulu isi dan bentuk perjanjian.

Kebijaksanaan mempersiapkan terlebih dahulu isi dan bentuk perjanjian diharapkan demi kelancaran usaha perusahaan dengan tanpa merugikan pihak lain dalam perjanjian. Perjanjian yang demikian disebut perjanjian baku.

Dalam perspektif umum perjanjian baku adalah suatu kesepakatan antara kedua belah pihak dimana hal-hal yang disepakati itu dibuatkan perjanjian yang dibakukan sebelumnya. Ketentuan-ketentuan dalam perjanjian baku telah disusun dan disiapkan oleh salah satu pihak dalam hal ini adalah pihak yang mempunyai kemampuan ekonomi diatas pihak yang lain. Ketentuan-ketentuan itu disebut dengan syarat-syarat baku. Selanjutnya yang disebut syarat-syarat baku adalah syarat-syarat konsep tertulis yang dimuat dalam beberapa perjanjian yang masih akan dibuat, yang jumlahnya tidak tentu, tanpa membicarakan lebih dahulu isinya.

Pada dasarnya dalam perjanjian para pihak saling sepakat untuk membicarakan hal-hal yang mereka kehendaki, namun dalam perjanjian baku syarat-syarat baku sebagai isi perjanjian telah ditetapkan oleh salah satu pihak yang kuat (kreditur), sedangkan debitur hanya dalam posisi lemah sehingga menerima saja isi perjanjian tersebut.

Apabila debitur membuat suatu perjanjian, seharusnya debitur telah melihat dan mengetahui isi perjanjian, sehingga bila tidak menyetujui sudah sepantasnya apabila ia mengusulkan untuk merubah isi perjanjian. Namun lain kenyataan dengan yang terjadi dalam perjanjian baku, bila debitur tidak menyetujui salah satu syarat atau isi perjanjian, maka tidak ada pilihan lain kecuali hanya bersikap menerima atau menolak, sehingga kemungkinan untuk merubah isi perjanjian tidak ada sama sekali.

## **2 . Cara Pengikutsertaan Syarat-syarat Baku**

Ada beberapa cara yang digunakan dalam mengikutsertakan syarat-syarat baku yaitu melalui :

a. Metode Pendantanganan

Metode ini adalah paling aman yaitu dengan cara syarat-syarat dimasukkan dalam suatu dokumen kontrak dan meminta kepada pihak peserta kontrak untuk menandatangani. Orang yang membubuhkan tanda tangan diatas dokumen telah terikat dengan isi dokumen yang bersangkutan.

b. Penunjukkan dalam dokumen kontrak

Metode ini tidak memuat syarat-syarat baku dalam perjanjian tetapi dengan penunjukan syarat-syarat baku yang memuat dalam tempat lain. Biasanya syarat-syarat umum pihak lain hanya berlaku jika tidak bertentangan dengan syarat umumnya sendiri.

c. Pemberitahuan diatas dokumen-dokumen kontrak atau kertas surat.

Pemberitahuan atau pengiriman dokumen-dokumen kontrak untuk ditandatangani sering terjadi pada bidang-bidang usaha tertentu. Dibidang lain ada kebiasaan untuk mencetak syarat-syarat baku diatas dokumen kontrak yang tidak ditandatangani semisal surat angkutan, surat penerimaan dan sebagainya. Orang yang dalam waktu yang singkat tidak mengajukan keberatan terhadap isi surat dianggap telah menyetujui isi perjanjian.

d. Pemberitahuan atau penunjukan diatas papan pengumuman.

Untuk berlakunya syarat-syarat baku yang ditempatkan diatas papan pengumuman maka penempatannya ditempat jelas dan diketahui para pihak serta ditulis dan dicetak dengan huruf yang mudah dibaca.

3 . Tanggung Jawab dan Eksonerasi.

Masalah tanggung jawab dirumuskan dalam syarat-syarat perjanjian. Dalam rumusan tersebut terdapat tanggung jawab yang menjadi beban kreditur dan beban debitur. Apabila ditelaah lebih cermat, beban tanggung jawab debitur lebih ditonjolkan daripada beban tanggung jawab kreditur. Keadaan ini dirumuskan sedemikian rapi dalam syarat-syarat perjanjian, sehingga relatif singkat dan kurang dapat dipahami oleh debitur ketika

membuat perjanjian dengan kreditur. Syarat yang berisi pembebasan tanggung jawab ini disebut klausula eksonerasi.

Klausula eksonerasi adalah syarat yang secara khusus membebaskan kreditur dari tanggung jawab terhadap akibat yang merugikan yang timbul dari pelaksanaan perjanjian. Klausula eksonerasi hanya dapat digunakan dalam pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik. Tujuan utama klausula eksonerasi adalah mencegah pihak debitur untuk merugikan kepentingan kreditur.

### **1.5. Metode Penelitian**

Berbagai pengertian yang menjadi bagian metodologi yang akan dipergunakan dalam penelitian ini adalah:

#### **1. Bentuk Penelitian**

Dalam penelitian ini digunakan penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian yang hanya bersandar pada norma hukum saja

#### **2. Tipe Penelitian**

Penelitian ini termasuk penelitian deskriptif analitis yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan mana sudah ada teori atau pengetahuan tentang obyek yang akan diteliti sehingga diharapkan dapat mempertegas hipotesa dalam rangka membantu menyusun teori-teori baru ataupun memperkuat teori lama. Penelitian ini dilakukan terlebih dahulu menjelaskan secara umum mengenai permasalahan yang akan dibahas sebelum dianalisa lebih lanjut.

#### **3. Alat Pengumpulan Data**

Alat pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah: Studi kepustakaan

- 1) Pada metode ini penulis mempergunakan *Content Identification* terhadap bahan-bahan hukum yang akan diteliti, yaitu dengan membuat form/lembar dokumen berfungsi untuk mencatat informasi / atau data dari

bahan-bahan hukum yang diteliti yang berkaitan dengan masalah penelitian yang dirumuskan.

Adapun bahan hukum yang menjadi obyek penelitian adalah :

- 1) Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat secara yuridis meliputi :
  1. Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut Undang-undang Perbankan)
  2. Undang-undang Nomor 23 tahun 1999 tentang Bank Indonesia sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2009 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 2 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia menjadi Undang-undang.
  3. Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/1/PBI/2009 Tanggal 27 Januari 2009 tentang Bank Umum
  4. Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/13/PBI/2006 Tanggal 5 Oktober 2006 Tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/3/PBI/2005 tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK).
  5. Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/2/PBI/2009 tanggal 29 Januari 2009 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Pemenuhan Kualitas Aktiva Bank Umum.
  6. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 11/5/DPNP tanggal 28 Januari 2009 tentang Bank Umum
  7. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 13/6/DPNP tanggal 18 Februari 2011 tentang Pedoman

Perhitungan Aset Tertimbang Menurut Risiko untuk Risiko Kredit dengan Menggunakan Pendekatan Standar.

8. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 13/5/DPNP tanggal 8 Februari 2011 tentang Transparansi Informasi Suku Bunga Daar Kredit.
  9. Undang-undang No.23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup
  10. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisa Mengenai Dampak Lingkungan.
  11. Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 17 Tahun 2001 tentang Jenis Usaha atau Kegiatan yang Wajib Dilengkapi dengan AMDAL
- 2) Bahan Hukum Sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yang meliputi:
- a. Hasil karya ilmiah
  - b. Hasil-hasil penelitian sebelumnya
  - c. Surat kabar
- 3) Bahan hukum tersier, merupakan bahan-bahan yang menjelaskan tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang meliputi :
- a. Bibliografi
  - b. Ensiklopedia
  - c. Kamus

#### **4. Metode Analisa Data**

Pada tahap ini data yang dikumpulkan akan diolah dan dimanfaatkan sedemikian rupa sehingga dapat dipergunakan untuk menjawab persoalan penelitian. Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif, karena data yang diperoleh bukan berupa angka atau

tidak akan dianggakan secara statistik, namun merupakan informasi naratif yang tidak mementingkan banyak data tetapi detail dan rincinya data.

Menurut Soerjono Soekanto, analisis data kualitatif adalah suatu cara analisis yang menghasilkan data deskriptif-analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilaku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari secara utuh.<sup>7</sup>

## **5. Bentuk Hasil Penelitian**

Bentuk hasil penelitian adalah deskriptif analitik artinya penelitian dengan menggunakan data-data yang telah dianalisis disajikan dengan pemaparan yang logis dengan menguraikan bagian-bagian masalah secara komprehensif serta menggambarkan obyek penelitian secara sistematis kemudian diuraikan bagian-bagiannya (analisa) sesuai dengan identifikasi masalah yang ditentukan diawal penelitian.

### **1.6. Sistematika Penulisan**

**BAB I** Pendahuluan, pada bab ini berisikan latar belakang masalah, kemudian perumusan masalah, kerangka teori, tujuan penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan tentang isi penulisan secara keseluruhan.

**BAB II** Analisis, pada bab ini menguraikan ketentuan-ketentuan yuridis dan identifikasi masalah yuridis yang timbul berdasarkan data-data yang ditemukan dan peraturan-peraturan yang berkaitan.

**BAB III** Penutup, Kesimpulan dan Saran, pada bab ini adalah pembahasan inti dari apa yang telah dibahas dan merupakan jawaban dari perumusan masalah .

---

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, hal.250

## BAB II

### 2.1. PERJANJIAN KREDIT

#### 2.1.1. Pengertian, Definisi Perjanjian Kredit

Dalam kehidupan sehari-hari, kata kredit bukanlah perkataan yang asing bagi masyarakat Indonesia. Perkataan kredit tidak hanya dikenal oleh masyarakat kota besar namun juga masyarakat di pedesaan.

Kata "Kredit" berasal dari bahasa Romawi yaitu "*Credere*" artinya Percaya atau kepercayaan. Kepercayaan yang dimaksud adalah kepercayaan dalam penundaan pembayaran, baik penundaan utang piutang maupun penundaan jual beli. Debitur tidak wajib membayar hutangnya secara langsung atau tunai namun dapat dilakukan dengan cara mencicil atau bertahap. Oleh karena itu karena dasar dari kredit adalah kepercayaan, maka seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) dimasa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikannya.

Dengan demikian prestasi dan kontraprestasi dapat berupa sebagai berikut :

- barang terhadap barang
- barang terhadap uang
- barang terhadap jasa
- jasa terhadap jasa
- jasa terhadap uang
- jasa terhadap barang
- uang terhadap uang
- uang terhadap barang
- uang terhadap jasa

dengan akan diterimanya kontraprestasi pada masa yang akan datang, maka jelas tergambar bahwa kredit dalam arti ekonomis adalah penundaan pembayaran dari prestasi yang diberikan sekarang baik dalam bentuk barang, jasa maupun uang. Disini terlihat bahwa faktor waktu adalah faktor utama yang memisahkan antara prestasi dengan kontraprestasi.

Dalam hukum perdata terdapat beberapa pendapat tentang arti kredit tersebut, antara lain : *Savelberg* menyatakan "kredit" mempunyai arti antara lain :

- Sebagai dasar dari setiap perikatan (*verbentenis*) dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain.
- Sebagai jaminan, dimana seseorang menyerahkan sesuatu kepada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan itu (*commodatus, depositus, regulare, pignus*).<sup>8</sup>

Sedangkan *Levy* merumuskan arti hukum dari kredit sebagai berikut :

"Menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu dibelakang hari."<sup>9</sup>

Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-undang Perbankan, mengatakan :

"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;"<sup>10</sup>

### 2.1.2. Sifat Perjanjian Kredit

Dalam Hukum Perdata, Perjanjian kredit termasuk dalam perjanjian pinjam uang sebagaimana diatur dalam Bab XIII Buku III KUHPerdata mempunyai sifat riil. Hal ini disimpulkan dari isi Pasal 1754 KUHPerdata yang berbunyi :

"Pinjam meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula."<sup>11</sup>

Perjanjian pinjam uang ini bersifat riil, tersimpul dari kalimat "pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang

<sup>8</sup> Dikutip dari buku H.M.A.Savelberg, *De crediet Hypotheek*, diss, 1885, Hal.33.

<sup>9</sup> Mr.J.A.Levy, *Rekening Courant*, 1873 hal.192.

<sup>10</sup> Pasal 1 angka 11,. Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan .

<sup>11</sup> Pasal 1253 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

yang habis karena pemakaian” (dalam hal ini adalah uang). Apabila kedua belah pihak telah sepakat dengan unsur-unsur yang terdapat dalam perjanjian pinjam uang, maka tidak berarti bahwa perjanjian tentang pinjam uang itu telah terjadi. Perjanjian baru terjadi apabila telah dilakukan penyerahan sejumlah uang kepada pihak peminjam. Saat penyerahan uang tersebut maka lahirlah perjanjian pinjam uang tersebut.

Ada beberapa pendapat tentang sifat dari perjanjian kredit antara lain :

1. Windscheid, mengemukakan bahwa perjanjian kredit adalah perjanjian dengan syarat tangguh, yang pemenuhannya tergantung kepada peminjam, yakni kalau penerima kredit menerima dan mengambil pinjaman itu (pasal 1253 KUHPerduta).<sup>12</sup>
2. Goudeket, menurut ajaran ini, perjanjian kredit yang didalamnya memuat perjanjian pinjam uang adalah perjanjian yang bersifat konsesuil dan obligatoir. Perjanjian ini mempunyai kekuatan mengikat sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerduta.<sup>13</sup>
3. Losecaat Vermeer, mengatakan bahwa pertama-tama pihak membuka perjanjian, dimana pihak yang meminjamkan berkewajiban untuk menyerahkan uang dan pihak peminjam berkewajiban untuk menerima uang. Pada saat uang itu diserahkan, maka perjanjian itu beralih dari perjanjian ”untuk” meminjamkan uang menjadi perjanjian pinjam uang.<sup>14</sup>
4. Menurut Prof.Dr.Mariam Darus Badruzaman,SH, perjanjian kredit bank adalah ”perjanjian pendahuluan” (*voorovereenkomst*) dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum

<sup>12</sup> Dikutip dari Buku H.M.A Savelberg, De Crediet hypotheek diss, 1883, hal.5

<sup>13</sup> Dikutip dari Buku Mariam Darus Badruzaman, Beberapa Masalah Hukum Dalam Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hypotheek serta Hambatan-hambatannya dalam praktek di Medan, hal.27

<sup>14</sup> Dikutip dari buku A.Ruschen, Crediethypotheeken, diss.Groninggen, 1955, hal.15

antara keduanya. Perjanjian ini bersifat konsesuil (*pacta de contrahendo*) obligatoir.<sup>15</sup>

Penulis setuju dengan pendapat dari Mariam Darus Badruzaman mengenai perjanjian kredit, dimana perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan.

### 2.1.3. Ruang Lingkup Perjanjian Kredit

Dilihat dari ruang lingkungannya, perjanjian kredit yang akan dibahas dalam tulisan ini adalah perjanjian kredit dengan bentuk :

- a. Akta Notaris
- b. Akta dibawah tangan

Adapun kedua bentuk perjanjian ini, dari segi isi bersifat baku dan ditentukan oleh pihak Bank selaku kreditur.

Perjanjian kredit yang dibuat dibawah tangan biasanya dilakukan untuk kredit-kredit dengan jumlah debitur yang banyak seperti perjanjian kredit pemilikan rumah, kredit multi guna, maupun kredit kepemilikan kendaraan bermotor atau biasanya disebut kredit untuk keperluan konsumtif. Hal ini dilakukan adalah untuk menekan biaya yang mungkin timbul jika perjanjian kredit dilakukan dengan akta notaris. Sedangkan untuk perjanjian kredit yang dilakukan dalam bentuk akta notaris biasanya adalah perjanjian kredit yang memiliki plafond besar (kecuali untuk perjanjian kredit dengan jaminan *deposito-back to back credit*). Perjanjian kredit dengan akta notaris biasanya digunakan untuk kredit komersial atau kredit untuk mendapatkan modal kerja.

Dari segi subyek penelitian yang diteliti adalah perjanjian kredit pada salah satu Bank swasta tertua keempat di Indonesia yang pada tahun ini telah genap berusia 70 tahun (selanjutnya disebut Bank X). Latar belakang penulis memilih Bank X ini adalah karena usia Bank X ini sudah cukup lama dan bank tersebut mampu bertahan dari segala permasalahan keuangan yang dihadapi oleh negara kita seperti krisis ekonomi yang menimpa Indonesia beberapa kali.

Dari segi jenis kredit, maka yang akan dibahas adalah perjanjian kredit secara umum baik itu untuk kredit modal kerja atau kredit komersial maupun

---

<sup>15</sup> Mariam Darius Badruzaman, Beberapa Masalah Hukum Dalam Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hypotheek serta Hambatan-Hambatannya Dalam Praktek di Medan hal.28

kredit konsumen. Pada Bank X ini ada ketentuan umum yang berlaku untuk semua jenis kredit.

#### 2.1.4. Asas-asas hukum dalam Perjanjian Kredit

Menurut Sudikno, asas hukum bukan merupakan kaedah hukum yang kongkrit, melainkan merupakan latar belakang peraturan umum yang kongkrit dan bersifat abstrak.<sup>16</sup> Dalam hukum perjanjian dikenal beberapa asas hukum yang berkaitan dengan lahirnya perjanjian, isi perjanjian dan pelaksanaan perjanjian yang merupakan kehendak para pihak dalam mencapai tujuan yang diinginkan dalam perjanjian. Asas-asas hukum tersebut adalah :

1. Asas Kebebasan Berkontrak
2. Asas Konsesualisme
3. Asas Pacta Sunt Servanda
4. Asas Itikad Baik

Dalam perjanjian kredit, ada asas-asas hukum tersebut yang akan berlaku dan mengikat para pihak yang melakukan perjanjian. Asas Kebebasan Berkontrak dapat dilihat dari kata "semua persetujuan" yang terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerdara. Asas ini berarti bahwa setiap orang dapat mengadakan perjanjian apa saja walaupun perjanjian tersebut belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Dari kata "semua persetujuan" dapat disimpulkan bahwa masyarakat diberikan kebebasan seluas-luasnya untuk :

1. mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian
2. mengadakan perjanjian dengan siapa saja
3. menentukan isi perjanjian dan syarat-syarat perjanjian yang dibuatnya, ketentuan ini dalam perjanjian kredit bank seringkali menjadi rancu dikarenakan perjanjian kredit bank biasanya berbentuk perjanjian standar. Adapun mengenai perjanjian standar atau baku akan dibahas secara tersendiri dalam tulisan ini.
4. menentukan peraturan hukum mana yang berlaku bagi perjanjian yang dibuatnya.

---

<sup>16</sup> *Op.Cit.*, hal.33

Adapun asas kebebasan berkontrak ini pelaksanaannya dibatasi oleh 3 (tiga) hal sebagaimana tercantum dalam Pasal 1337 KUHPerdara yaitu :

- Perjanjian tersebut tidak dilarang oleh undang-undang
- Perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan kesusilaan
- Perjanjian itu tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

Dalam perjanjian kredit bank, asas kebebasan berkontrak ini dibatasi juga oleh :

- Adanya standarisasi dalam perjanjian. Hal ini disebabkan adanya perkembangan ekonomi yang menghendaki segala serba cepat. Disini biasanya salah satu pihak berkedudukan ekonomi yang lebih kuat akan membuat perjanjian baku (standar), baik dalam bentuk maupun isinya.
- Woeker Ordonantie 1938 yang merupakan campur tangan pemerintah untuk melindungi pihak yang secara ekonomis lemah kedudukannya dan adanya perlindungan pemerintah terhadap nasabah bank. Usaha pemerintah untuk memberantas perjanjian-perjanjian yang tidak memenuhi rasa keadilan, seperti perjanjian yang prestasi dan kontra prestasinya tidak seimbang.
- Tidak bertentangan dengan moral, adat kebiasaan dan ketertiban umum.
- Perkembangan ekonomi dalam bentuk pemusatan atau penggabungan usaha menjadi badan-badan usaha tertentu, yang akan mengurangi kebebasan berkontrak seseorang karena dibatasi oleh ketentuan dalam badan usaha tersebut.

Asas konsensualisme diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara juncto Pasal 1320 angka 1 KUHPerdara. Konsensus antara para pihak dapat diketahui dari kata "dibuat secara sah", sedangkan untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang salah satunya menyebutkan : "sepakat mereka yang mengikatkan dirinya" (Pasal 1320 angka 1 KUHPerdara). Arti dari asas ini menurut Subekti adalah : "pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan."<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Subekti, Hukum Perjanjian, hal.15.

Asas *Pacta Servanda*, asas ini disebut juga asas kekuatan mengikat perjanjian, karena hal ini berkaitan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* ini diatur dalam Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara, dari kalimat ”..... berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Dari kalimat tersebut dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, sehingga para pihak harus tunduk dan melaksanakan mengenai segala sesuatu yang telah diperjanjikan. Asas ini menimbulkan kepastian hukum bagi para pihak karena para pihak yang telah memperjanjikan sesuatu memperoleh keyakinan bahwa perjanjian itu dijamin pelaksanaannya.

Asas Itikad Baik, asas ini berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian yaitu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara :”persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Artinya dalam melaksanakan perjanjian maka para pihak harus mendasarkan pada itikad baik dari diri masing-masing yaitu para pihak tidak boleh melaksanakan perjanjian yang bertentangan dengan norma kepatutan dan kesusilaan, sehingga menimbulkan keadilan bagi kedua belah pihak dan tidak merugikan salah satu pihak. Adapun akibat dari pelanggaran asas itikad baik adalah perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan kepada hakim pengadilan.

Asas kepribadian diatur dalam Pasal 1315 KUHPerdara juncto Pasal 1340 KUHPerdara. Arti dari asas ini adalah apabila ada 2 (dua) pihak membuat perjanjian satu sama lain, maka yang terikat dalam perjanjian tersebut hanyalah mereka sendiri, pihak ketiga tidak akan memperoleh keuntungan ataupun menderita kerugian karena perjanjian tersebut.

#### **2.1.5. Syarat sahnya Perjanjian**

Dalam membuatnya suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat tertentu supaya perjanjian tersebut menjadi sah mengikat para pihak yang membuatnya. Adapun syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara adalah :

### 1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri

Dalam perjanjian para pihak harus saling sepakat atau harus ada persetujuan kehendak mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan. Persetujuan kehendak itu sifatnya harus bebas artinya benar-benar tidak ada paksaan dari pihak manapun dan merupakan keinginan sukarela dari masing-masing pihak yang membuat perjanjian. Selain itu persetujuan kehendak juga harus bebas dari penipuan, kekhilafan, dan paksaan. Hal ini diatur dalam pasal 1321 KUHPerdara yaitu :”Tiada sepakat yang sah apabila sepakat diberikan dengan kekhilafan, paksaan dan penipuan.” Jadi persetujuan kehendak diperoleh tanpa kekhilafan, paksaan dan penipuan. Bila persetujuan diperoleh karena ketiga hal diatas maka terjadilah cacat kehendak dalam perjanjian itu.

Kekhilafan atau kesesatan terjadi bila salah satu pihak khilaf tentang hal yang pokok yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat penting barang yang menjadi obyek perjanjian atau mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian.

Kekhilafan (*dwaling*) itu harus sedemikian rupa, sehingga seandainya orang itu tidak khilaf mengenai hal itu maka orang itu tidak akan menyetujuinya.<sup>18</sup>

Kekhilafan diatur dalam Pasal 1322 KUHPerdara. Dalam pasal ini kekhilafan meliputi dua hal, yaitu kekhilafan terjadi mengenai hakekat barang yang menjadi pokok perjanjian, dan kekhilafan mengenai orang yang mengikatkan diri dalam perjanjian. Apabila dalam suatu perjanjian terjadi kekhilafan maka dapat dimintakan pembatalan perjanjian. Adapun pihak yang dapat meminta pembatalan perjanjian adalah :

- a. Pihak yang tidak cakap menurut hukum, dalam hal ini yang meminta pembatalan adalah orang tua atau walinya ataupun orang yang tidak cakap itu sendiri apabila ia telah menjadi cakap.
- b. Pihak yang memberikan perijinannya atau menyetujui perjanjian tersebut secara tidak bebas.<sup>19</sup>

Ada tiga syarat untuk memintakan pembatalan perjanjian, seperti yang tercantum dalam Pasal 1266 KUHPerdara yaitu :

- Harus ada perjanjian timbal balik
- Harus ada ingkar janji

<sup>18</sup> Abdulkadir Muhammad, Hukum Perikatan, hal.91

<sup>19</sup> Subekti, *op.cit.*, hal 23

- Harus dengan putusan hakim

Paksaan (*dwang*) yang dimaksud adalah paksaan rohani dan bukan paksaan badan (fisik). Paksaan ini diatur didalam Pasal 1324 KUHPerdara yang intinya adalah perbuatan yang sedemikian rupa menimbulkan ketakutan pada seseorang bahwa dirinya atau kekayaannya terancam oleh suatu kerugian yang nyata. Akibat dari adanya paksaan dalam suatu perjanjian adalah perjanjian yang telah atau sedang dilaksanaka dapat dimintakan pembatalannya, hal ini diatur dalam Pasal 1323 KUHPerdara.

Penipuan (*bedrog*) terjadi bila salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar dan disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan perijinannya.<sup>20</sup> Penipuan ini diatur dalam Pasal 1328 KUHPerdara dan adanya harus dibuktikan. Dengan penipuan maka pihak yang dirugikan dapat meminta pembatalan atas perjanjian yang telah dibuat.

Menurut Subekti cara pembatalan perjanjian adalah :

1. Pihak yang berkepentingan secara aktif sebagai penggugat meminta kepada hakim supaya perjanjian itu dibatalkan.
2. Menunggu sampai pihak yang melakukan penipuan, paksaan atau kekhilafan digugat didepan hakim untuk memenuhi perjanjian tersebut.<sup>21</sup>

Hak untuk meminta pembatalan menurut Pasal 1454 KUHPerdara dibatasi waktunya yaitu dalam hal paksaan, yaitu sejak hari paksaan itu telah berhenti, sedangkan dalam hal penipuan dan kekhilafan, yaitu sejak hari diketahuinya penipuan atau kekhilafan tersebut. Selain cacat kehendak yang diatur dalam KUHPerdara, ada juga penyebab cacat kehendak diluar KUHPerdara yaitu penyalahgunaan keadaan. Penyalahgunaan keadaan terjadi bila salah satu pihak yang mempunyai keunggulan ekonomis dan fisik melakukan tekanan terhadap pihak yang lain sedemikian rupa sehingga pihak yang lain ini terpaksa melakukan perjanjian yang memberatkannya.

---

<sup>20</sup> Subekti, ibid hal.24

<sup>21</sup> Subekti, ibid hal. 50-51

## 2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Pada hakikatnya, seseorang adalah cakap untuk membuat suatu perjanjian kecuali apabila oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap. Hal ini ditentukan dalam Pasal 1329 KUHPerdara. Selanjutnya menurut Pasal 1330 KUHPerdara, seseorang dikatakan tidak cakap membuat perjanjian bila :

a. Orang tersebut belum dewasa.

Menurut Pasal 330 ayat (1) KUHPerdara yaitu : "mereka yang belum mencapai umur genap duapuluh satu tahun, dan tidak lebih dahulu telah kawin". Kriteria yang tercantum dalam Pasal 47 ayat (1) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 yang menyatakan bahwa : Anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada dibawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut kekuasaanya.

Berdasarkan Pasal 47 ayat (1) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 maka seseorang dianggap belum dewasa bila belum berusia 18 (delapanbelas) tahun atau belum pernah menikah.

b. Orang-orang yang berada dibawah pengampuan.

Menurut Pasal 433 KUHPerdara, maka orang yang berada dibawah pengampuan adalah : "setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap harus ditaruh dibawah pengampuan, pun jika ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya". Berdasarkan Pasal 452 ayat (1) KUHPerdara terdapat ketentuan bahwa : "setiap orang yang ditaruh dibawah pengampuan mempunyai kedudukan yang sama dengan seseorang yang belum dewasa".

c. Wanita yang telah bersuami.

Untuk wanita yang telah bersuami, di Indonesia berdasarkan Undang-undang No.1 Tahun 1974 yaitu tentang perkawinan, maka mereka dinyatakan cakap melakukan perbuatan hukum, artinya perbuatan hukum yang dilakukan istri sah menurut hukum dan tidak dapat

dimintakan pembatalan kepada hakim. Hal ini jelas terlihat dari Pasal 31 Undang-undang No.1 Tahun 1974 yaitu :

1. Hak dan kedudukan istri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat.
2. Masing-masing pihak berhak melakukan perbuatan hukum.

Akibat dari ketidakcakapan membuat perjanjian adalah perjanjian yang dibuat dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim. Jika pembatalannya tidak dimintakan oleh para pihak yang berkepentingan maka perjanjian tersebut tetap berlaku bagi para pihak.

### **3. Suatu hal tertentu**

Yang dimaksud adalah prestasi yang harus dipenuhi dalam perjanjian. Dalam perjanjian prestasi harus tertentu atau harus ditentukan, karena hal ini akan menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak. Jika prestasi kabur atau tidak jelas, maka perjanjian tidak dapat dilaksanakan sehingga dianggap tidak ada obyek perjanjian.

### **4. Suatu sebab yang halal**

Yang dimaksud dengan suatu sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak. Tujuan ini tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Dari keempat syarat sahnya perjanjian tersebut diatas, dapat dikelompokkan lagi kedalam dua kelompok yaitu :

- a. Syarat Subyektif, syarat ini meliputi syarat pertama dan syarat kedua, yaitu kata sepakat dan kecakapan para pihak dalam membuat perjanjian. Disebut syarat subyektif karena mengenai subyek atau para pihak yang mengadakan perjanjian. Bila syarat ini tidak dipenuhi maka akan mempunyai akibat hukum yang tidak sempurna sehingga perjanjian ini dapat dimintakan pembatalannya.

- b. Syarat obyektif, syarat ini meliputi syarat ketiga dan keempat yaitu mengenai suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Disebut syarat obyektif karena merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh obyek perjanjian. Bila syarat ini tidak dipenuhi maka perjanjian itu tidak akan mempunyai akibat hukum sama sekali sehingga perjanjian itu batal demi hukum.

## **2.2. Prinsip Bank dalam Pemberian Kredit kepada Debitur.**

### **2.2.1. Prinsip Manajemen Risiko dan Penetapan Kualitas Kredit**

#### **2.2.1.1. Prinsip Manajemen Risiko**

Risiko yang sering terjadi dalam suatu pemberian kredit adalah risiko adanya kredit macet atau yang sering disebut *Non Performing Loan* (NPL). Faktor penyebab timbulnya kredit macet adalah :

- penyalahgunaan kredit
- manajemen penggunaan kredit yang buruk
- kondisi perekonomian dalam suatu negara semisal dalam kondisi krisis ekonomi.

Atas risiko yang mungkin timbul tersebut, maka bank-bank dalam menyalurkan kredit kepada masyarakat harus benar-benar menerapkan ketentuan Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Perbankan yaitu :

Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunai hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Oleh karena itu bank dalam memberikan kredit kepada debitur harus menerapkan prinsip mengenal nasabah (*know your customer*). Dalam menerapkan prinsip ini bank wajib untuk :

- Menetapkan kebijakan penerimaan nasabah; menetapkan kebijakan dan prosedur dalam mengidentifikasi nasabah;
- Menetapkan kebijakan dan prosedur pemantauan terhadap rekening dan transaksi nasabah.
- Menetapkan kebijakan dan prosedur manajemen risiko yang berkaitan dengan penerapan prinsip mengenal nasabah.

Bank wajib menyampaikan laporan transaksi keuangan mencurigakan kepada Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan (PPATK) paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah diketahui adanya unsur transaksi keuangan yang mencurigakan. Bank Indonesia melakukan penilaian dan pengenaan sanksi atas penerapan prinsip mengenal nasabah dan kewajiban lain terkait dengan undang-undang tentang tindak pidana pencucian uang bagi bank umum. Penilaian dimaksud untuk memperoleh gambaran umum yang menyeluruh mengenai efektifitas penerapan prinsip *Know Your Customer* (KYC) dan Undang-Undang Tindak Pidana Pencucian Uang pada Bank Umum sehingga dapat diketahui tingkat kepatuhan Bank Umum serta untuk mengidentifikasi langkah-langkah perbaikan yang diperlukan.

Penilaian dilakukan berdasarkan hasil pemeriksaan Bank Indonesia yang mencakup 5 (lima) faktor manajemen risiko, yakni :

1. pengawasan aktif oleh pengurus
2. kebijakan dan prosedur
3. Pengendalian intern dan fungsi audit intern
4. Sistem informasi manajemen
5. Sumber daya manusia dan pelatihan

Hasil penilaian penerapan *Know Your Customer* (KYC) dan Undang-undang Tindak Pidana Pencucian Uang diperhitungkan dalam penilaian tingkat kesehatan Bank Umum melalui faktor manajemen.

Keyakinan bank diperoleh berdasarkan analisis yang mendalam dan itikad serta kesanggupan, kemampuan debitur untuk melunasi hutangnya. Dalam prinsip perbankan analisis yang mendalam dikenal sebagai prinsip kehati-hatian (*prudential principle*), yang termasuk dalam prinsip kehati-hatian adalah :

1. Prinsip 5 C (The Five C of Credit Analysis)

Prinsip 5 C meliputi :

- a. *Character* atau kepribadian debitur, prinsip ini digunakan untuk menilai kejujuran dan itikad baik calon debitur sehingga tidak menyulitkan penagihan di kemudian hari.
- b. *Capacity* atau kemampuan membayar kredit yang diajukan dengan melihat propek usaha

- c. *Capital* atau modal usaha yang telah ada pada debitur sehingga fungsi bank sebenarnya dalam penyediaan modal hanyalah sebagai pemberi modal tambahan saja.
- d. *Collateral* atau jaminan yang mudah dicairkan.
- e. *Condition of economy* atau prospek usaha debitur, hal ini penting agar kredit yang dikucurkan akan memberikan manfaat bagi debitur untuk mengembangkan usaha yang dimiliki sehingga nantinya debitur mempunyai kemampuan untuk mengembalikan uang kepada Bank.

## 2. Prinsip 7 P

Prinsip 7 P adalah :

- *Party* atau para pihak yang mengadakan perjanjian saling mengenal karakter satu sama lain. Tidak hanya bank yang harus mengenal nasabah yang akan mengajukan kredit tetapi juga nasabah calon debitur juga harus mengenal kesehatan bank dimana dia akan mendapatkan kredit.
- *Purpose* atau tujuan yang hendak dicapai dengan adanya peminjaman kredit
- *Payment* atau pembayaran yang akan dikembalikan oleh nasabah. Dalam hal ini bank harus melihat pendapatan nasabahnya, bagaimana nasabah tersebut dapat membayar kredit dengan lancar, tentu juga dipengaruhi oleh pendapatannya.
- *Profitability* atau perolehan laba yang akan diperoleh bank. Pengucuran kredit oleh bank merupakan salah satu cara bank untuk mendapatkan laba atau keuntungan. Keuntungan mana diambil dari bunga kredit, provisi kredit, administrasi kredit dan lain sebagainya.
- *Protection* atau perlindungan yang berupa jaminan nasabah apabila terjadi sesuatu hal diluar yang telah direncanakan dan diperjanjikan oleh para pihak.
- *Personality* atau kepribadian nasabah berdasarkan tingkah laku dan kepribadian nasabah dalam kehidupan sehari-hari atau dimasa lalunya.

- *Prospect* atau nilai usaha debitur dimasa yang akan datang apakah menguntungkan atau tidak.

### 3. Prinsip 3 R

Prinsip 3 R adalah sebagai berikut :

- *Returns* atau hasil yang diperoleh debitur ketika kredit itu dimanfaatkan. Bank harus mempertimbangkan apakah kredit yang diajukan akan membawa manfaat sehingga debitur mampu mengembalikan kredit beserta bunga, biaya-biaya dan sebagainya.
- *Repayment* atau pembayaran kembali. Bank harus memperhatikan kemampuan membayar kredit debitur sesuai dengan waktu yang disediakan.
- *Risk Bearing Ability* atau kemampuan debitur menanggung risiko bila terjadi hal-hal diluar dugaan keduabelah pihak sehingga menyebabkan kredit menjadi macet.

Prinsip kehati-hatian juga dipertegas dengan ketentuan Pasal 11 Undang-undang Perbankan. Dalam pasal 11, Bank Indonesia menetapkan mengenai ketentuan batas maksimum pemberian kredit (BMPK).

Selain prinsip *Know Your Customer* dan Prinsip Kehati-hatian, bank juga memegang teguh prinsip Penetapan Kualitas Kredit.

#### **2.2.1.2. Prinsip Penetapan Kualitas Kredit.**

Selain hal tersebut diatas, bank dalam memberikan kredit harus pula mematuhi ketentuan dari Bank Indonesia yaitu Surat Edaran Bank Indonesia No.7/3/DPNP tertanggal 31 Januari 2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum. Dimana dalam SEBI tersebut mengatur tentang bagaimana bank harus mengelola risiko kredit dan meminimalkan potensi kerugian dari penyediaan dana. Hal tersebut dapat dicapai dengan salah satu cara yaitu dengan penetapan kualitas kredit yang merupakan hasil penilaian atas faktor-faktor yang berpengaruh terhadap kondisi dan kinerja debitur yang terdiri dari prospek usaha, kinerja (*performance*) debitur, dan kemampuan membayar debitur. Dalam menilai

prospek usaha, bank perlu memperhatikan upaya yang dilakukan debitur dalam rangka memelihara lingkungan hidup.

Dalam point II SEBI tersebut diatas mengatur tentang kualitas kredit. Dimana dibagi dalam beberapa bagian yaitu :

a. Penetapan Kualitas Kredit

Faktor-faktor yang harus diperhatikan dalam penetapan kualitas kredit meliputi :

1. Prospek Usaha

Penilaian terhadap prospek usaha dilakukan berdasarkan penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut :

- a. potensi pertumbuhan usaha
- b. kondisi pasar dan posisi debitur dalam persaingan
- c. kualitas manajemen dan permasalahan tenaga kerja
- d. dukungan dari grup atau afilisi dan
- e. upaya yang dilakukan debitur dalam rangka pemeliharaan lingkungan hidup.

2. Kinerja (*performance*) debitur

Penilaian terhadap kinerja (*performance*) debitur dilakukan berdasarkan penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut :

- a. perolehan laba
- b. struktur permodalan
- c. arus kas
- d. sensitivitas terhadap risiko pasar

3. Kemampuan membayar :

Penilaian terhadap kemampuan membayar dilakukan berdasarkan penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut :

- a. ketepatan pembayaran pokok dan bunga
- b. ketersediaan dan keakuratan informasi keuangan debitur
- c. kelengkapan dan dokumentasi kredit
- d. kepatuhan terhadap perjanjian kredit

- e. kesesuaian penggunaan dana dan
- f. kewajaran sumber pembayaran kewajiban.

Penetapan kualitas kredit dilakukan dengan mempertimbangkan materialitas dan signifikansi dari faktor penilaian dan komponen, serta relevansi dari faktor penilaian dan komponen tersebut terhadap karakteristik debitur yang bersangkutan. Berdasarkan penilaian tersebut maka ditetapkan kualitas kredit menjadi :

- lancar
- dalam perhatian khusus
- kurang lancar
- diragukan
- macet<sup>22</sup>

#### b. Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup

Salah satu kriteria dalam penilaian prospek usaha adalah upaya yang dilakukan debitur dalam rangka pengelolaan lingkungan hidup, khususnya debitur berskala besar yang memiliki dampak penting terhadap lingkungan hidup. Hal ini sejalan dengan penjelasan Pasal 8 Undang-undang No.7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, yang antara lain menyatakan bahwa salah satu hal yang perlu dipertimbangkan dalam penyaluran penyediaan dana adalah hasil Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) bagi perusahaan berkala besar dan atau berisiko tinggi. Kewajiban AMDAL ini tercantum dalam Undang-undang No.23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang AMDAL.

AMDAL merupakan kajian mengenai dampak besar dan penting suatu usaha dan atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan atau kegiatan. Hasil AMDAL diperlukan untuk memastikan kelayakan proyek yang dibiayai dari aspek lingkungan. Kegiatan berdampak penting yang dilakukan tanpa AMDAL dapat membawa dampak yang merugikan dikemudian hari karena tidak adanya

---

<sup>22</sup> SEBI No.7/3/DPNP tanggal 31 Januari 2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum

perencanaan pengelolaan lingkungan yang memadai oleh debitur sehingga tidak akan diketahui dampak yang mungkin timbul dari kegiatan usaha debitur. Hal ini selanjutnya dapat berdampak kepada kelangsungan usaha dan kemampuan debitur untuk mengembalikan penyediaan dana. Selain itu, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 1999, AMDAL merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk mendapatkan ijin melakukan usaha dan atau kegiatan. Jenis rencana usaha dan atau kegiatan yang wajib dilengkapi dengan AMDAL ditetapkan dalam Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 17 Tahun 2001 tentang Jenis Usaha atau Kegiatan yang Wajib Dilengkapi dengan AMDAL.

Selain pada awal pelaksanaan kegiatan usaha, upaya pengelolaan lingkungan hidup juga wajib dilakukan oleh debitur secara terus menerus. Untuk ini Kementerian Lingkungan Hidup telah melakukan Program Penilaian Peringkat Kinerja Perusahaan Dalam Pengelolaan Lingkungan Hidup (PROPER). Perusahaan-perusahaan yang diikutsertakan dalam PROPER adalah :

1. Perusahaan yang mempunyai dampak penting terhadap lingkungan.
2. Perusahaan yang mempunyai dampak pencemaran atau kerusakan lingkungan sangat besar
3. Perusahaan yang mencemari dan merusak lingkungan dan atau berpotensi mencemari dan merusak lingkungan.
4. Perusahaan publik yang terdaftar pada pasar modal baik didalam maupun diluar negeri; atau
5. Perusahaan yang berorientasi ekspor

### **2.3. DASAR HUKUM PERJANJIAN KREDIT**

Berikut ini diuraikan tentang beberapa peraturan yang mendasari perjanjian kredit yaitu :

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Buku Ketiga tentang Perikatan khususnya tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian (pasal 1313 s/d 1456)
2. Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan

Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut Undang-undang Perbankan)

3. Undang-undang Nomor 23 tahun 1999 tentang Bank Indonesia sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2009 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 2 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia menjadi Undang-undang.
4. Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/1/PBI/2009 Tanggal 27 Januari 2009 tentang Bank Umum
5. Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/13/PBI/2006 Tanggal 5 Oktober 2006 Tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/3/PBI/2005 tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK).
6. Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/2/PBI/2009 tanggal 29 Januari 2009 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Pemenuhan Kualitas Aktiva Bank Umum.
7. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 11/5/DPNP tanggal 28 Januari 2009 tentang Bank Umum
8. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 13/6/DPNP tanggal 18 Februari 2011 tentang Pedoman Perhitungan Aset Tertimbang Menurut Risiko untuk Risiko Kredit dengan Menggunakan Pendekatan Standar.
9. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 13/5/DPNP tanggal 8 Februari 2011 tentang Transparansi Informasi Suku Bunga Daar Kredit.
10. Undang-undang No.23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup
11. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisa Mengenai Dampak Lingkungan.
12. Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 17 Tahun 2001 tentang Jenis Usaha atau Kegiatan yang Wajib Dilengkapi dengan AMDAL

## 2.4. BENTUK PERJANJIAN KREDIT

### 2.4.1. Perjanjian Standar atau Perjanjian Baku

Pada dasarnya suatu perjanjian didasarkan pada asas kebebasan berkontrak diantara kedua belah pihak atau lebih yang mempunyai kedudukan seimbang dan masing-masing pihak berusaha untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain yang diperlukan untuk terjadinya perjanjian tersebut melalui proses negosiasi diantara keduanya. Namun kecenderungan dimasa sekarang makin banyak perjanjian yang terjadi bukan melalui proses negosiasi yang seimbang diantara para pihak melainkan salah satu pihak telah menyiapkan standard kontrak yang didalamnya telah tercantum syarat-syarat baku pada suatu formulir yang telah dicetak dan kemudian disodorkan kepada pihak lain tanpa melalui proses negosiasi atas syarat-syarat yang disodorkan. Perjanjian yang demikian ini disebut dengan perjanjian standar atau perjanjian baku atau perjanjian adhesi.

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulnya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak lain yang pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.<sup>23</sup> Oleh karena itu meskipun suatu perjanjian dibuat dengan akta notaris namun bila hanya mengambil alih klausul-klausul yang telah dibakukan oleh salah satu pihak tanpa memberikan peluang kepada pihak lain untuk melakukan negosiasi, maka perjanjian tersebut tetaplah disebut perjanjian baku.

Penerapan perjanjian baku biasanya digunakan pada transaksi polis asuransi, konosemen perkapalan (*bill of lading*), perjanjian jual beli mobil, perjanjian *credit card*, transaksi perbankan seperti perjanjian kredit bank, perjanjian jual beli rumah dengan developer, dan lain sebagainya.

Sesuai dengan perkembangan kebutuhan masyarakat, maka ciri-ciri perjanjian baku mengikuti dan menyesuaikan dengan perkembangan tuntutan masyarakat. Ciri-ciri tersebut mencerminkan prinsip ekonomi dan kepastian hukum yang berlaku di Negara yang bersangkutan. Prinsip ekonomi dan kepastian hukum dalam perjanjian baku dilihat dari kepentingan pengusaha bukan dari

---

<sup>23</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, hal.66.

kepentingan konsumen. Dalam pembakuan syarat-syarat perjanjian, kepentingan ekonomi pengusaha lebih terjamin karena konsumen hanya menyetujui syarat-syarat yang disodorkan oleh pengusaha. Adapun ciri-ciri perjanjian baku yang berlaku umum adalah :

a. Bentuk perjanjian adalah tertulis

Naskah perjanjian untuk jenis perjanjian baku dibuat secara tertulis. Kata-kata atau kalimat yang berisi ketentuan baku dibuat secara tertulis berupa akta otentik (akta notaris) maupun akta dibawah tangan. Karena dibuat secara tertulis maka kata-kata ataupun kalimat dalam perjanjian baku dibuat secara rapi dan teratur. Seringkali perjanjian baku ditulis dengan huruf yang sangat kecil dan rapat, sehingga hal tersebut akan sangat merugikan bagi konsumen atau pihak yang memiliki kemampuan ekonomi lebih rendah, karena konsumen akan lebih sulit memahami dan mengerti isi dari perjanjian tersebut.

b. Format perjanjian yang dibakukan

Format perjanjian meliputi model, rumusan, dan ukuran. Format ini dibakukan artinya sudah ditentukan model, rumusan dan ukurannya, sehingga tidak dapat diganti, diubah atau dibuat dengan cara lain karena sudah dicetak. Rumusan syarat-syarat perjanjian dapat dibuat secara rinci dengan menggunakan nomor atau pasal-pasal, atau secara singkat berupa klausul-klausul tertentu yang mengandung arti tertentu yang hanya dipahami oleh pengusaha sedangkan konsumen akan mengalami kesulitan untuk memahaminya dalam waktu singkat.

c. Syarat-syarat perjanjian ditentukan oleh pihak yang kedudukan ekonominya lebih kuat

Syarat-syarat perjanjian yang merupakan pernyataan kehendak ditentukan sendiri oleh pihak yang kedudukan ekonominya lebih kuat sehingga sifatnya cenderung lebih menguntungkan pihak yang kedudukan ekonominya lebih kuat. Hal ini tergambar dari klausula eksonerasi berupa pembebasan tanggung jawab pengusaha beralih menjadi tanggung jawab konsumen.

- d. Pihak yang memiliki kemampuan ekonomi lebih lemah hanya dapat menerima isi perjanjian atau menolaknya

Dalam perjanjian baku, konsumen atau pihak yang memiliki kedudukan ekonomi lebih rendah hanya akan menerima atau menolak perjanjian tersebut. Jika ia menerima maka ia harus menandatangani perjanjian tersebut dengan segala konsekuensi yang akan timbul dari perjanjian tersebut. Menawar syarat-syarat baku berarti dia menolaknya.

- e. Penyelesaian sengketa melalui musyawarah atau juga dapat melalui proses peradilan

Dalam perjanjian baku ada klausula standar mengenai penyelesaian sengketa. Seperti pada umumnya perjanjian yang berlaku di Indonesia, maka biasanya dalam perjanjian baku disebutkan bahwa sebelum menempuh jalan peradilan maka sengketa yang ada akan diselesaikan secara musyawarah dan mufakat.

- f. Isi perjanjian baku lebih menguntungkan pihak yang memiliki kemampuan ekonomi lebih.

Dikarenakan baik format, rumusan maupun bentuk perjanjian baku dirancang oleh pengusaha atau pihak yang memiliki kemampuan ekonomi lebih kuat maka tentu saja perjanjian tersebut menguntungkan pihak pengusaha.

Keuntungan yang didapat oleh pengusaha adalah :

- efisiensi biaya, waktu dan tenaga
- kepraktisan
- penyelesaian perjanjian yang lebih cepat artinya konsumen tinggal disodori formulir perjanjian dan kemudian apabila menyetujui maka formulir tersebut tinggal ditandatangani oleh konsumen.
- Homogenitas perjanjian yang dibuat dalam jumlah yang banyak.

Berdasarkan ciri-ciri perjanjian baku diatas, maka perjanjian kredit bank di Indonesia dibuat dalam bentuk perjanjian baku atau dibuat dengan klausul-klausul baku, maka timbul beberapa masalah yaitu mengenai keabsahan perjanjian baku itu sendiri.

Keabsahan perjanjian baku itu sendiri muncul beberapa pendapat hukum dari para sarjana antara lain :

- Sluijter mengatakan bahwa perjanjian baku bukan perjanjian sebab kedudukan pengusaha adalah seperti pembentuk undang-undang swasta (*legio particuliere wetgever*), sedangkan Pitlo menyatakan bahwa perjanjian baku sebagai perjanjian paksa (*dwang contract*).<sup>24</sup>
- Stein mengatakan bahwa perjanjian baku dapat diterima sebagai perjanjian berdasarkan fiksi adanya kemauan dan kepercayaan (*fictie van wil en vertrouwen*) yang membangkitkan kepercayaan bahwa para pihak yang mengikatkan diri pada perjanjian itu. Jika debitur menerima dokumen perjanjian itu, berarti secara sukarela setuju pada isi perjanjian itu.<sup>25</sup>
- Asser Rutten mengatakan bahwa setiap orang yang menandatangani perjanjian bertanggung jawab pada isi dan apa yang ditandatangani. Jika ada orang yang membubuhkan tandatangannya pada suatu formulir perjanjian baku, tanda tangan itu membangkitkan kepercayaan bahwa yang menandatangani mengetahui dan menghendaki isi formulir yang ditandatangani. Tidak mungkin seseorang menandatangani apa yang tidak diketahui isinya.<sup>26</sup>
- Hodius dalam disertasinya mempertahankan bahwa perjanjian baku mempunyai kekuatan mengikat berdasarkan “kebiasaan” (*gebruik*) yang berlaku dilingkungan masyarakat dan lalu lintas perdagangan.<sup>27</sup>
- Sutan Remy Sjahdeini berpendapat bahwa keabsahan perjanjian baku tidak perlu dipersoalkan tetapi perlu aturan-aturan dasarnya sebagai aturan-aturan mainnya agar klausul-klausul atau ketentuan-ketentuan dalam perjanjian baku itu baik sebagian maupun seluruhnya mengikat pihak lainnya.<sup>28</sup>

<sup>24</sup> Mariam Darus Badruzaman, Perjanjian Baku (standar) Perkembangannya di Indonesia. Dimuat dalam : Beberapa Guru Besar Berbicara tentang Hukum dan Pendidikan Hukum (Kumpulan pidato-pidato pengukuhan) hal.105 dan hal.106.

<sup>25</sup> Dikutip dari buku Sutan Remy Sjahdeini, Op.Cit.hal68

<sup>26</sup> Ibid

<sup>27</sup> Ibid

<sup>28</sup> Sutan Remy Sjahdeini, op.cit. hal.71

Masalah utama mengenai dimuatnya klausul-klausul yang memberatkan didalam suatu perjanjian baku adalah keabsahan dari klausul-klausul yang memberatkan itu. Di Indonesia belum ada ketentuan undang-undang maupun yurisprudensi yang secara spesifik memberikan aturan-aturan dasar yang harus diperhatikan apabila sesuatu pihak dalam suatu perjanjian menghendaki agar klausul yang memberatkan dalam perjanjian baku berlaku bagi hubungan hukum antara pihaknya dengan mitra janjinya. Namun di beberapa Negara sudah diberlakukan aturan dasar bagi suatu perjanjian baku untuk dapat berlaku dan mengikat para pihak yang membuatnya.

#### **2.4.2. Format Perjanjian Kredit di PT.Bank X**

Berdasarkan Pasal 1 butir (11) Undang-undang Perbankan, yang dimaksud dengan kesepakatan atau persetujuan pinjam meminjam adalah bentuk perjanjian kredit. Meskipun pada umum suatu perjanjian tidak harus dibuat secara tertulis, namun kiranya kesepakatan pada perjanjian kredit perbankan harus dibuat dalam suatu perjanjian tertulis.

Ketentuan ini terdapat pada Penjelasan Pasal 8 Undang-undang Perbankan yang mewajibkan kepada bank pemberi kredit untuk membuat perjanjian secara tertulis. Keharusan perjanjian perbankan harus berbentuk tertulis telah ditetapkan dalam pokok-pokok ketentuan perkreditan oleh Bank Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) Undang-undang Perbankan.

Pada PT.Bank X yang menjadi obyek penelitian penulis, dalam menguncurkan dana dalam bentuk kredit maka semua debitur harus menandatangani perjanjian kredit baik itu berbentuk standar form (untuk kartu kredit, memakai formulir standar), maupun dalam bentuk akta baik itu akta notaris maupun akta dibawah tangan. Berikut ini akan dibahas perjanjian apa saja yang menggunakan akta notaris maupun akta dibawah tangan.

##### **2.4.2.1. Perjanjian Kredit dalam bentuk Notariil Akta**

Perjanjian kredit dibuat dalam bentuk akta notaris ditujukan agar akta yang dihasilkan adalah akta otentik. Akta otentik adalah surat atau tulisan yang sengaja

dibuat dan ditandatangani, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak untuk dijadikan sebagai alat bukti. Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara, akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya.

Dengan kata lain, undang-undang mengatakan bahwa bentuk akta sudah ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh dan / atau pegawai umum yang biasa disebut notaris. Perjanjian kredit yang berbentuk akta otentik pada umumnya untuk pemberian kredit dalam jumlah besar dengan waktu menengah atau panjang.

Perjanjian kredit dalam bentuk akta notaris digunakan oleh PT.Bank X untuk kredit-kredit sebagai berikut :

- a. Kredit sindikasi
- b. Kredit Korporasi
- c. Kredit modal kerja (kredit komersil)
- d. Kredit Pemilikan Rumah dan Kredit Multi Guna

Penggunaan ini didasarkan pada tingkat kesulitan kredit yang mungkin timbul. Semakin kompleks kredit yang diberikan maka semakin tinggi pula permasalahan yang mungkin timbul. Dengan demikian bank memutuskan untuk menggunakan akta notaris dalam perjanjian kreditnya selain untuk lebih menjamin kepastian dalam hal pembuktian juga karena notaris adalah pihak yang netral dalam pembuatan perjanjian kredit tersebut.

#### **2.4.2.2. Perjanjian Kredit yang dibuat dengan akta dibawah tangan**

Perjanjian kredit dibuat dengan akta dibawah tangan artinya perjanjian tersebut dibuat tanpa peran pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta. Perjanjian kredit yang dibuat oleh PT.Bank X dengan akta dibawah tangan adalah :

1. Perjanjian kredit pemilikan kendaraan
2. Perjanjian kredit dengan agunan tunai (back to back)
3. Perjanjian kredit untuk segmentasi khusus mikro
4. Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Kredit untuk Kredit Komersil dan Korporasi.

Perjanjian ini dibuat dibawah tangan karena adanya tuntutan baik itu dari debitur dimana bank diharapkan untuk dapat segera memproses kredit debitur dan kemudian mencairkannya dengan waktu yang singkat serta adanya kesederhanaan permasalahan yang timbul. Selain itu juga jumlah debitur yang cenderung banyak menyebabkan bank memutuskan untuk menggunakan perjanjian kredit yang dibuat dibawah tangan.

Selain itu penggunaan perjanjian kredit dalam bentuk akta dibawah tangan untuk kredit komersil atau korporasi adalah untuk proses perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit maupun untuk perjanjian back to back (kredit dengan agunan tunai), ini dilatarbelakangi agar proses kredit menjadi lebih cepat dan tidak mengeluarkan biaya yang lebih banyak terutama untuk biaya pembuatan akta perjanjian kredit secara notariil.

## **2.5. PROSES PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN KREDIT**

Sebelum memasuki tahap pembuatan akta perjanjian kredit. Proses kredit pada PT.Bank X dilakukan dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit. Prinsip kehati-hatian dalam perkreditan meliputi kebijakan pokok dalam perkreditan, tata cara penilaian kualitas kredit, pembentukan penyisihan penghapusan kredit dan profesionalisme serta integritas pejabat perkreditan.

Kebijakan pokok dalam perkreditan di PT.Bank X mencakup pokok-pokok pengaturan mengenai tata cara pemberian kredit yang sehat, pengaturan pemberian kredit pada pihak yang terkait dengan bank dan debitur-debitur besar tertentu, kredit yang mengandung risiko tinggi serta kredit yang perlu dihindari.

PT.Bank X menetapkan tata cara pemberian kredit yang sehat yaitu :

- Bank akan menempuh prosedur-prosedur perkreditan yang sehat mulai dari tahap awal pemrosesan permohonan kredit, penilaian kredit, persetujuan kredit, pengikatan kredit, pencairan kredit, dokumentasi dan administrasi kredit serta pengawasan dan pemeliharaan kredit sesuai dengan Pedoman Pelaksanaan Kredit yang berlaku.

- Bank akan melakukan pemantauan, pengawasan dan pembinaan yang lebih intensif terhadap kredit yang perlu mendapat perhatian khusus yakni kredit yang kolektibilitasnya Dalam Perhatian Khusus, Kurang Lancar, Diragukan atau Macet.
- Bank tidak akan mengkapitalisasi tunggakan bunga kredit yang melebihi 3 (tiga) bulan kecuali kalau ada hal-hal yang dapat dipertanggungjawabkan.
- Bank akan menempuh prosedur penyelesaian kredit bermasalah yang prosedur restrukturisasi kredit, dan prosedur penghapusbukuan kredit macet serta tata cara pelaporannya berdasarkan prinsip yang sehat sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- Bank akan melakukan penyelesaian barang agunan yang telah dikuasai bank yang diperoleh dari hasil penyelesaian kredit sesuai dengan prinsip hukum yang berlaku.

Ada beberapa jenis kredit yang dihindari untuk diproses oleh PT.Bank X yaitu :

- Kredit tanpa jaminan
- Kredit untuk tujuan spekulasi
- Kredit yang diberikan tanpa informasi keuangan yang cukup, dengan catatan bahwa informasi untuk kredit-kredit kecil dapat disesuaikan seperlunya oleh bank.
- Kredit dengan keahlian khusus yang tidak dimiliki oleh bank
- Kredit bermasalah pada bank atau pihak lain
- Kredit tanpa sumber pembiayaan kembali yang jelas
- Kredit kepada debitur yang mempunyai akhlak atau integritas yang tidak baik.

Dari hal-hal diatas, sebelum suatu kredit dicairkan atau dikucurkan kepada debitur, maka harus melalui suatu proses sebagai berikut :

### 2.5.1. Prosedur Administrasi Perbankan

Ada beberapa langkah atau tahapan yang harus dilewati oleh calon debitur dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit dari PT.Bank X. Tahapan-tahapan itu adalah :

1. Permohonan kredit
2. Calon debitur atau debitur sebelum mendapatkan fasilitas kredit harus mengajukan permohonan kredit. Permohonan kredit tersebut dapat berupa :
3. Permohonan baru untuk mendapat suatu jenis fasilitas kredit
4. Permohonan tambahan suatu kredit yang sedang berjalan
5. Permohonan perpanjangan atau pembaharuan masa berlaku kredit yang telah berakhir jangka waktunya
6. Permohonan-permohonan lain untuk perubahan syarat-syarat fasilitas kredit yang sedang berjalan, antara lain penukaran jaminan, perubahan atau pengunduran jadwal angsuran, dan lain sebagainya

Setelah permohonan kredit diserahkan kepada bank dalam hal ini diwakili oleh pihak marketing lending, maka calon debitur atau debitur harus menyerahkan berkas pendukung lainnya seperti :

- data legalitas calon debitur
- data keuangan calon debitur
- data usaha calon debitur
- tujuan penggunaan kredit
- data jaminan yang akan diberikan oleh debitur untuk menjamin fasilitas kredit yang diterimanya dan
- data-data lainnya yang diperlukan menurut fasilitas kredit yang hendak diperolehnya.

Setiap surat permohonan dan lampiran berkas debitur yang diserahkan kepada Bank akan dicatat dalam suatu buku regiter khusus. Permohonan dinyatakan lengkap bila telah memenuhi persyaratan yang ditentukan untuk pengajuan menurut jenis kreditnya. Selama permohonan kredit dalam proses, maka berkas-berkas permohonan harus diperlihara dalam berkas permohonan oleh marketing lending bank.

### 2.5.2. Penyidikan dan Analisa Kredit

Sebelum permohonan kredit diajukan kepada komite kredit, maka terhadap calon debitur akan dilakukan penyidikan dan analisa kredit. Yang dimaksud dengan penyidikan kredit adalah bank akan melakukan :

1. wawancara dengan calon debitur
2. pengumpulan data yang berhubungan dengan permohonan kredit yang diajukan oleh calon debitur baik data intern maupun data ekstern. Dalam hal ini termasuk informasi antar bank, pemeriksaan dalam daftar hitam dan daftar-daftar kredit macet. Pemeriksaan ini salah satunya melalui proses BI checking.
3. Pemeriksaan / penyidikan atas kebenaran dan kewajiban mengenai hal-hal yang dikemukakan nasabah dan informasi lainnya yang diperoleh.
4. Penyusunan laporan seperlunya mengenai hasil penyidikan yang telah dilaksanakan.

Setiap permohonan kredit yang telah sesuai dengan syarat dan kriteria bank seperti target market dan *Risk Asset Acceptance Criteria (RAAC)* harus dianalisa dengan cermat, seksama serta tidak dipengaruhi oleh pihak-pihak yang berkepentingan dengan permohonan kredit, agar dapat diperoleh keyakinan berdasarkan penilaian yang obyektif atas kelayakan kredit yang diajukan.

Melalui analisa kredit, bank dapat mempertimbangkan faktor risiko yang mungkin timbul dari usaha debitur baik yang ditimbulkan oleh faktor internal seperti kinerja debitur maupun faktor eksternal seperti kondisi ekonomi, politik, sosial dan peraturan pemerintah. Proses penilain ini harus dilakukan baik itu untuk kredit baru, tambahan maupun untuk proses perubahan lainnya.

Proses analisa kredit yang dilakukan harus meliputi :

1. Analisa Kuantitatif

Dilakukan melalui analisa laporan keuangan debitur baik historis maupun proyeksi. Melalui ini bank dapat mengetahui kinerja dan keuangan debitur sehingga bank mengetahui kebutuhan dana yang diperlukan oleh debitur diselaraskan dengan kemampuan debitur untuk mengembalikan kredit.

2. Analisa Kualitatif

Dilakukan dengan menganalisa faktor-faktor diluar faktor finansial yang dapat mempengaruhi pengembalian kredit seperti karakter dan reputasi debitur, kemampuan dan pengalaman manajemen, pengalaman dalam industri tersebut, market share, prospek dan persaingan usaha, tren bisnis serta faktor-faktor lainnya.

Ada beberapa aturan yang harus dilaksanakan dalam proses analisa kredit yaitu :

1. bank akan memperpanjang kredit kepada debitur yang memiliki integritas, etika bisnis dan karakter yang teruji. Bank tidak akan memperpanjang kredit kepada peminjam dimana reputasi bank dipertaruhkan.
2. Struktur fasilitas akan disesuaikan sehingga akan memenuhi kebutuhan dari peminjam dan diyakini dengan fasilitas tersebut peminjam dapat mengembalikan kreditnya kepada bank.

Setelah itu akan dilakukan analisa terhadap kredit dengan proses :

1. kelengkapan data pokok minimal dan analisa pendahuluan
2. Penelitian data
3. penelitian atas realisasi usaha
4. penelitian atas rencana-rencana usaha
5. penelitian dan penilaian barang-barang jaminan tambahan
6. financial statement
7. penelitian atas laporan keuangan
8. analisa kebutuhan modal kerja
9. analisa kebutuhan investasi.

Diharapkan dengan telah dilakukannya analisa kredit yang mendalam bank yang bersangkutan telah pula menerapkan manajemen risiko, sehingga NPL pada bank tersebut rendah, maka semakin rendah nilai NPL maka semakin sehatlah bank tersebut.

Setelah analisa selesai dilakukan maka masuk ke tahap persetujuan kredit. Persetujuan kredit pada PT.Bank X dilakukan oleh suatu komite yang akan memutuskan jenis kredit yang akan diberikan, jumlah plafond yang akan diberikan. Komite kredit dalam melaksanakan tugasnya menimbang banyak faktor yang ada sebelum akhirnya mengeluarkan keputusan kredit. Keputusan kredit

dapat berupa menolak ataupun mengabulkan permohonan kredit debitur. Setelah keputusan kredit ditentukan, maka proses selanjutnya adalah persiapan akad kredit dan pencairan fasilitas kredit.

### **2.5.3. Persiapan Dokumen Legal dan Penandatanganan Akta**

Setelah keputusan kredit dihasilkan, maka akan dilaksanakan akad kredit. Akad kredit ini dapat dilakukan dihadapan pejabat bank yang ditunjuk (dalam hal ini biasanya legal officernya) – maka perjanjian kreditnya dibuat dibawah tangan, namun jika perjanjian kredit dibuat secara akta notaris maka debitur harus menghadap notaris.

Jika penandatanganan akta perjanjian kredit dilakukan didepan notaris maka ada beberapa tahapan yang harus dilalui yaitu :

- a. persiapan legal dokumen atau persiapan administrasi sebelum penandatanganan akta perjanjian kredit. Disini notaris akan mendapatkan order dari pejabat bank untuk membuat akta perjanjian kredit disertai dengan dokumen pendukung lainnya seperti data legalitas debitur, data jaminan dan lain sebagainya. Disini notaris akan melihat apakah dokumen yang diserahkan oleh bank sudah lengkap atau belum jika belum maka notaris akan meminta bank untuk melengkapinya.
- b. setelah semua siap, maka ditentukanlah hari akad kredit. Ada beberapa debitur besar(mempunyai kemampuan ekonomi yang kuat) akan meminta terlebih dahulu draft perjanjiannya. Diproses ini terjadi negosiasi atas isi perjanjian kredit yang telah disiapkan oleh notaris berdasarkan draft dari bank. Apabila permohonan perubahan perjanjian itu dikabulkan oleh bank maka berubahlah isi perjanjian tersebut sesuai dengan kesepakatan. Perubahan perjanjian ini dimungkinkan karena bank sebagai institusi juga bersaing dengan bank-bank lain untuk mendapatkan keuntungan dari kredit. Hal ini dilatarbelakangi fungsi bank sebagai fungsi intermediari, dimana bank harus juga mengucurkan kredit supaya dapat membayar bunga tabungan, deposito, dan lain sebagainya.
- c. penandatanganan perjanjian kredit, ini merupakan kegiatan terpenting dari seluruh rangkaian kegiatan persiapan administrasi dan dokumen legal oleh

debitur dan bank.hal ini penting karena sejak dilakukan penandatanganan maka terciptalah hubungan hukum antara debitur dengan bank.

#### **2.5.4. Permasalahan teknis yang dihadapi oleh Notaris dan Bank**

Seperti halnya pembuatan akta yang lainnya, notaris juga mengalami banyak kendala dalam proses administrasi. Kendala-kendala itu memang pada umumnya bersifat teknis, namun sebagian pula terkait dengan aspek legal atau yuridis.

Kesulitan dalam aspek yuridis misalnya terlihat dari banyaknya kekurangan data legal yang harusnya dimiliki oleh debitur. Seperti tidak lengkapnya anggaran dasar berikut perubahannya dan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dan lain sebagainya.

Sedangkan dalam aspek teknis semisal salah satu komisaris sedang berada diluar negeri atau diluar kota dan hal itu baru diketahui mendekati akad kredit dilaksanakan. Notaris harus juga peka dan jeli dalam menghadapi masalah tersebut. Kesulitan yang lain misalnya dalam anggaran dasar untuk meminta atau mengagunkan kekayaan harus dengan persetujuan RUPS, sementara para pemegang saham tidak berada dalam suatu kota yang sama. Kesemua urusan ini tentu memerlukan waktu untuk menyelesaikannya, namun kadang-kadang dari pihak bank mengejar agar akad kredit segera dilaksanakan, karena adanya tuntutan target dari marketing bank yang harus dicapai.

Dalam prakteknya antara notaris dan pejabat bank yang terkait harus memiliki sinergi yang sama, sehingga tidak ada benturan-benturan yang akan mengakibatkan kondisi yang tidak mengenakan bagi kedua belah pihak. Notaris adalah partner bank, dan sebagai partner bank maka bank akan memilih notaris-notaris yang kredibel dan terpercaya untuk menjadi partnernya, sehingga kedudukan bank selaku kreditur dalam perjanjian kredit tetap terlindungi.

## 2.6. KESETARAAN KEDUDUKAN KREDITUR DAN DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT

### 2.6.1. Perjanjian Standar Vs Asas Kebebasan Berkontrak

Pasal 1313 KUHPerdara menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam sistem hukum kita perjanjian kredit ini merupakan bagian dari perjanjian yang secara umum diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara.

Hukum perjanjian menganut sistem terbuka dimana memberikan kesempatan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Oleh karena itu pasal-pasal dalam hukum perjanjian dapat diposisikan sebagai hukum pelengkap (*optional law*). Ini berarti bahwa pasal-pasal itu boleh saja tidak digunakan atau disingkirkan apabila dikehendaki oleh para pihak dalam membuat suatu perjanjian.

Implikasi dari sistem terbuka ini adalah para pihak diperbolehkan membuat ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal hukum perjanjian. Para pihak dapat secara flexibel mengatur kepentingan mereka dalam klausul perjanjian yang dibuat. Implikasi dari sistem terbuka ini telah diantisipasi oleh Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa : semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Namun jika para pihak tidak mengatur secara tersendiri dalam perjanjiannya maka berarti mereka tunduk kepada peraturan undang-undang yang mengaturnya.

Jika hubungkan dengan asas perjanjian yaitu asas konsesualisme, maka pasal 1338 KUHPerdara ini menganut sistem terbuka yang dalam perjanjian disebut asas konsesualisme, dan ini berlaku sebagai undang-undang yang mengikat para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut.

Asas konsesualisme mengandung arti bahwa perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya sudah lahir sejak terjadinya kesepakatan. Ini berarti bahwa perjanjian ini sudah sah apabila telah terjadi kesepakatan mengenai hal-hal pokok dalam perjanjian dan tidak diperlukan suatu bentuk formalitas bagi perjanjian ini. Dengan kata lain, perjanjian itu sudah sah dan mengikat sejak terjadinya kesepakatan.

Syarat formalitas yang disebut diatas berarti bahwa sebuah bentuk perjanjian tidak harus dilaksanakan dalam bentuk formal seperti akta notaris, tetapi dapat dibuat juga dibawah tangan. Yang terpenting untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi keempat unsur yang dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdara yaitu :

- Sepakat orang yang mengikatkan diri
- Kecakapan para pihak yang membuat perjanjian
- Suatu hal tertentu
- Sebab yang halal.

Apabila sudah dipenuhi keempat unsur syarat sahnya perjanjian maka perjanjian dengan sendirinya menjadi sah dan mengikat para pihak sebagai undang-undang tanpa memerlukan formalitas tertentu.

Sebagaimana diuraikan dalam format perjanjian kredit pada PT.Bank X, maka secara yuridis ada 2 (dua) cara pengikatan kredit yang dapat dilakukan oleh bank dengan debiturnya. Yang pertama adalah perjanjian kredit yang dibuat secara dibawah tangan tanpa kehadiran notaris, disini bentuk perjanjiannya dan isi perjanjiannya adalah standar, sama semua untuk semua debitur yang berbeda hanya isian komparasi para pihak, plafond kredit, jaminan, biaya-biaya kredit yang tentu aja berbeda untuk masing-masing debitur disesuaikan dengan jumlah plafond kredit yang diterimanya. Namun ketentuan secara umumnya sama untuk semua debitur.

Perjanjian dibawah tangan ini pada PT.Bank X ditandatangani oleh debitur beserta pasangan sahnya (jika debitur perorangan) atau direktur dengan persetujuan dewan komisaris atau RUPS (jika

debiturnya berbentuk badan hukum) beserta penjamin beserta pasangan atau direktur penjamin dengan persetujuan dewan komisaris atau RUPS (jika penjaminnya berbentuk badan hukum), sedangkan dari pihak bank diwakili oleh Pejabat Bank yang mendapatkan kuasa dari Direksi untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut.

Keuntungan perjanjian kredit dilaksanakan dengan akta dibawah tangan adalah pembuatan aktanya lebih efisien, karena para pihak tidak perlu mengeluarkan biaya notaris untuk pembuatan akta perjanjian kredit. Sementara kelemahannya adalah pembuktian akta dibawah tangan kurang sempurna berbeda dengan akta notaris yang memiliki kekuatan pembuktian yang mutlak dan sempurna.

Dalam praktek pada PT.Bank X jika debitur tidak setuju dengan klausul perjanjian dibawah tangan akan sulit untuk merubahnya hal ini dikarenakan perjanjian dibawah tangan bersifat standar atau baku, dan perjanjian ini ditujukan untuk *mass product* atau untuk jumlah debitur yang banyak. Sehingga hal ini akan sangat menyulitkan bagi bank untuk merevisi satu persatu akta perjanjian kredit sesuai dengan kehendak masing-masing debitur. Oleh karena itu dengan ditandatanganinya perjanjian kredit tersebut maka debitur telah menyetujui, menyepakati dan tunduk serta melaksanakan perjanjian tersebut dengan sebaik-baiknya.

Jenis kedua adalah perjanjian kredit yang dibuat secara notariil akta atau dengan akta notaris. Untuk perjanjian kredit dengan akta notaris telah memenuhi ketentuan syarat-syarat formalitas, karena perjanjian tersebut telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang.

Keuntungannya adalah pada kekuatan pembuktiannya yang bersifat sempurna, atau disebut juga kekuatan pembuktian yang otentik. Sedangkan kelemahannya adalah pada segi biaya notaris yang harus dibayarkan dan menjadi beban debitur.

Dari uraian diatas, terlihat pertentangan yang fundamental antara kedua perjanjian baku (perjanjian dibawah tangan) dengan

perjanjian kredit akta notaris. Esensi antagonisnya terlihat dari perjanjian kredit dibawah tangan yang sempit dan tertutup. Perjanjian kredit dengan akta notaris pada prinsipnya memberikan ruang gerak bagi para pihak untuk menyatakan kehendaknya masing-masing. Artinya secara teoritis yuridis, masing-masing pihak memiliki posisi yang seimbang dalam bernegosiasi menentukan isi perjanjian.

Tetapi dalam praktek sulit sekali hal ini dilaksanakan mengingat bank sebagai pemilik kapital yang memiliki posisi yang kuat berhadapan dengan debitur yang memerlukan dana dari bank. Demikianlah kenyataannya yang terjadi dalam perjanjian kredit bank sekalipun perjanjian kreditnya dibuat dengan akta notaris.

Dalam praktek pada PT.Bank X, untuk debitur dengan segmen komersil, korporate maka debitur lebih leluasa dalam menentukan isi perjanjian kredit. Debitur tidak hanya serta merta menandatangani perjanjian kredit karena debitur masih dapat merubah isi perjanjian, tetapi tentu saja tidak serta merta seluruh perjanjian diubah sesuai dengan kemauan debitur.

Perjanjian kredit pada PT.Bank X memang sudah dibuat standar, baik yang dibawah tangan maupun yang notariil. Namun untuk perjanjian kredit dengan akta notaris, debitur berhak untuk tidak setuju akan suatu klausul dan meminta bank untuk merubahnya. Namun permintaan debitur ini tidak secara serta merta akan langsung dikabulkan oleh bank. Bank akan melihat apakah yang akan diubah itu adalah ketentuan-ketentuan yang pokok ataukah hanya ketentuan pelengkap saja.

Bank dalam memberikan kredit kepada debitur harus juga menaati peraturan pemerintah, peraturan dari Bank Indonesia, dimana banyak sekali ketentuan-ketentuan dari Bank Indonesia yang harus dilaksanakan oleh bank dan itu dituangkan kembali oleh bank ke dalam perjanjian kredit yang dibuat antara bank dengan debitur. Ketentuan-ketentuan tersebut misalnya tentang ketentuan batas maksimum pemberian kredit, ketentuan tentang AMDAL, ketentuan

tentang appraisal independen, pelaporan ke Bank Indonesia dan lain sebagainya.

Pada prakteknya, PT.Bank X telah memiliki pedoman bagi penyimpangan-penyimpangan atas diubahnya atau bahkan dihapusnya klausul dalam perjanjian kredit. Disini berarti bahwa standar baku perjanjian kredit tidak 100% diterapkan. Debitur masih dapat menyatakan kehendaknya. Hanya saja keinginan debitur tersebut dibatasi oleh peraturan perundang-undangan yang harus ditaati oleh bank dalam rangka pemberian kredit. Dan tentu saja perubahan perjanjian tersebut juga pasti tidak boleh merugikan pihak bank selaku pihak yang telah mengeluarkan dana. Kepentingan bank selaku kreditur tetap harus dilindungi.

Dari penjelasan diatas dapatlah dilihat bahwa pada kasus-kasus tertentu kedudukan bank dengan debitur dalam pembuatan perjanjian kredit adalah seimbang dimana debitur dapat bebas pula menyatakan pendapatnya untuk bernegosiasi tentang isi perjanjian. Namun untuk perjanjian kredit dibawah tangan, maka disini ada ketidakseimbangan kedudukan antara bank dengan debitur. Debitur tidak memiliki pilihan atau kesempatan untuk bernegosiasi mengenai isi perjanjian. Terlihat berat sebelah memang, disatu sisi ketika bank berhadapan dengan pihak debitur yang kuat kondisi ekonominya bank melemah namun jika berhadapan dengan debitur yang tidak kuat kondisi ekonominya maka bank tidak memberikan kesempatan debitur untuk menyatakan kehendaknya guna bernegosiasi dalam menentukan isi perjanjian kredit.

Ketidakseimbangan kedudukan ini menciptakan keterbatasan pelaksanaan atas asas kebebasan berkontrak. Kebebasan berkontrak hanya dapat mencapai keadilan jika para pihak memiliki *bargaining power* yang seimbang. Jika *bargaining power* tidak seimbang maka suatu perjanjian akan menjurus kepada hasil yang tidak seimbang atau tidak sesuai. *Bargaining power* yang tidak seimbang terjadi bila pihak yang kuat dapat memaksakan kehendaknya kepada pihak yang lemah mengikuti syarat-syarat perjanjian yang diajukan kepadanya, dan

kekuasaan tersebut digunakan untuk memaksakan kehendak sehingga membawa keuntungan bagi pihak yang kuat. Akibatnya perjanjian tersebut menjadi tidak masuk akal dan bertentangan dengan aturan-aturan yang adil.

Dalam masyarakat sering tertangkap kesan bahwa dalam perjanjian kredit maka bank memiliki kedudukan yang kuat. Namun sering kali bank berada pada posisi yang lemah bila berhadapan dengan debitur. Posisi bank dapat berbeda ada saat kredit akan diberikan (pada saat para pihak melakukan negosiasi untuk memasuki perjanjian kredit) dibandingkan saat kredit telah digunakan oleh debitur. Kedudukan bank juga tergantung pada golongan debitur yang menikmati kredit.

Pada waktu kredit akan diberikan, pada umumnya memang bank dalam posisi yang lebih kuat dibandingkan dengan calon debitur. Hal tersebut karena pada saat pembuatan perjanjian, calon debitur sangat membutuhkan bantuan kredit itu dari bank. Dalam hal demikian calon debitur tidak banyak menuntut karena mereka khawatir pemberian kredit tersebut akan dibatalkan oleh bank. Hal ini menyebabkan posisi tawar menawar bank menjadi kuat. Keadaan ini hanya benar jika calon debiturnya adalah golongan ekonomi lemah yang jumlahnya banyak sedangkan bank sebagai pemilik dana jumlahnya terbatas. Tetapi setelah kredit diberikan berdasarkan perjanjian kredit ternyata kedudukan bank lemah, hal ini karena bergantung pada integritas debitur. Jika debitur punya integritas yang baik dan bagus dan tidak menyalahgunakan pemakaian kredit maka kredit yang diberikan akan lancar, namun jika integritas debitur jelek maka tidak mustahil akan terjadi kredit macet. Untuk mendapatkan pelunasan atas kredit macet tersebut maka bank harus menempuh jalur pengadilan yang tentunya ini memakan waktu yang lama.

Dalam hal bank berhadapan dengan calon debitur konglomerat, maka justru bank yang berada dalam kedudukan lemah. Golongan konglomerat yang jumlahnya tidak banyak ini sering menjadi obyek

persaingan antar bank. Dengan mudah para konglomerat ini berpindah bank. Agar bank tidak kehilangan debitur golongan ini yang besar sumbangannya terhadap profitabilitas bank, maka bank sering bersifat mengalah terhadap tuntutan-tuntutan dan persyaratan-persyaratan yang diminta oleh para konglomerat ini. Yang lebih parah lagi apabila nantinya terjadi kredit macet maka sebagai akibat kurangnya sarana-sarana hukum yang tidak memadai untuk membela kepentingan bank, maka semakin parah lagi kedudukannya.

Menurut KUHPerdata, perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, sedangkan itikad baik itu tidak saja bekerja setelah perjanjian dibuat tetapi juga mulai dilakukan seaktu para pihak menghendaki untuk melaksanakan perjanjian. Oleh karena itu pembuatan perjanjian kredit harus didasarkan pada asas kemitraan. Asas kemitraan mengharuskan adanya sikap dari para pihak bahwa yang melakukan perjanjian adalah antara dua mitra janji bukan dua lawan janji. Landasan asas kemitraan pada pembuatan perjanjian kredit bukan saja karena bekerjanya asas itikad baik, tetapi juga karena debitur adalah mitra usaha bank. Bukan saja debitur yang memerlukan bank, namun bank pula memerlukan debitur sebagai mitra usaha. Debitur tidak dapat berkembang usahanya tanpa bank demikian juga bank tidak dapat berkembang usahanya tanpa debitur. Oleh karena bank dan debitur harus saling menjadi mitra, maka dalam perjanjian diantara mereka tidak boleh ada yang lebih kuat kedudukannya.

### **2.6.2. Hubungan antara Bank dan Debitur**

Terlebih dahulu dalam sub bab ini akan dijelaskan mengenai pengertian bank dan nasabah debitur. 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.”<sup>29</sup>

Selanjutnya fungsi utama perbankan di Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat.<sup>30</sup> Fungsi perbankan ini dikenal sebagai fungsi *financial intermediary*. Fungsi bank sebagai perantara keuangan dapat dipersamakan dengan fungsi bank dalam melakukan transformasi asset. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa secara umum sistem perbankan penting peranannya dalam perekonomian suatu negara, bukan saja karena fungsinya sebagai perantara keuangan dan sebagai pelaku dalam sistem pembayaran, tetapi juga karena fungsi perbankan sebagai sarana untuk pelaksanaan / transmisi kebijakan moneter yang dilakukan pemerintah/bank sentral.<sup>31</sup>

Selanjutnya yang disebut nasabah adalah pihak yang menggunakan jasa bank, sedangkan nasabah debitur adalah nasabah yang memperoleh pembiayaan berdasarkan prinsip syariah atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan.<sup>32</sup>

Dari pengertian bank dan nasabah debitur tersebut diatas muncul pertanyaan lalu hubungan hukum apa yang timbul diantara keduanya. Jawabnya adalah hubungan hukum keperdataan, karena hubungan hukum mereka timbul akibat adanya perjanjian kredit yang dibuat diantara mereka. Disini keberadaan perjanjian kredit sangat penting mengatur kehendak para pihak sesuai dengan yang disepakati.

Dalam pandangan CH.Gatot Wardoyo, perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi yaitu :

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau

---

<sup>29</sup> Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan .

<sup>30</sup> Pasal 6 Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan .

<sup>31</sup> Yunus Husein, *Rahasia Bank, Privasi versus Kepentingan Umum*, hal.17

<sup>32</sup> Pasal 1 angka 16 dan angka 18 Undang-undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

- tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
2. perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur.
  3. perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.<sup>33</sup>

Dalam konteks perjanjian kredit, bentuk hubungan hukum antara bank dengan debitur dapat dimasukkan dalam konstruksi hukum pinjam meminjam. Hal ini disebut juga perjanjian pinjam mengganti (*verbruiklening*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdara. Berdasarkan perjanjian pinjam meminjam, pihak yang menerima pinjaman menjadi pemilik barang yang dipinjam, dan jika barang itu musnah maka kemusnahan itu adalah atas tanggungannya. Dilihat dari sisi jumlahnya, utang yang terjadi karena peminjaman uang hanyalah terdiri atas jumlah yang disebutkan dalam perjanjian.

Hubungan antara bank dengan nasabah baik itu nasabah penyimpan maupun nasabah debitur, bukan sekedar bersifat hubungan kontraktual biasa, tetapi juga bersifat *fiduciary relation*, *confidential relation* dan *prudential relation*. Dengan demikian, hubungan hukum antara bank dan nasabah tidak saja hanya membebaskan kewajiban-kewajiban sebagaimana tertera dalam perjanjian antara bank dengan nasabah, tetapi juga kewajiban-kewajiban khusus atau *superadded obligations* kepada masing-masing pihak.<sup>34</sup>

Hubungan hukum tersebut pada prinsipnya didasarkan pada asas kebebasan berkontrak dan bersifat kontraktual sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara. Namun implementasi asas kebebasan berkontrak tidak luput dari berbagai kelemahan. Asas kebebasan berkontrak yang tidak terbatas bahkan dapat menciptakan ketidakadilan apabila kedua belah pihak mempunyai kedudukan yang tidak seimbang. Hal ini disebabkan

---

<sup>33</sup> Ch.Gatot Wardoyo, "Sekitar Klausul-klausul Perjanjian Kredit Bank", dalam Bank dan Manajemen, November-Desember 1992, hal.64-69, sebagaimana dikutip Muhamad Djumhana, op.cit., hal.388, lihat juga Sodikin, "Pemberian Kredit Perbankan yang Berwawasan Lingkungan," dalam Jurnal Hukum Universitas Muhammadiyah Jakarta, Vol.I No.3 Juni 2001, hal.53-66.

<sup>34</sup> Sutan Remy Sjahdeini, op cit hal 297.

karena perjanjian-perjanjian yang dihasilkan akan berat sebelah dan sering mengandung klausul-klausul yang secara tidak wajar akan memberatkan bagi salah satu pihak. Hal seperti ini dapat kita temui di hampir semua perjanjian kredit bank.

Selain dari ketentuan pasal 1338 KUHPerdara, hubungan hukum antara bank dengan nasabah debitur juga terlihat dari ketentuan Pasal 1339 KUHPerdara yaitu : "semua persetujuan, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang dimuat didalam bab ini dan bab yang lalu." dari isi pasal ini , terlihat bahwa dasar utama dari penerapan pasal ini adalah asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara. Artinya Pasal 1339 KUHPerdara merupakan pengembangan lebih lanjut dari Pasal 1338 KUHPerdara. Oleh karena itu perjanjian kredit yang tidak bernama menurut Pasal 1339 KUHPerdara ini termasuk dalam aturan pasal ini.

### **2.6.3. Klausul penting dalam Akta Perjanjian Kredit**

Dalam praktek perbankan, isi dan format perjanjian kredit tidak sama untuk semua bank, namun pada umumnya memuat ketentuan tentang :

1. Peruntukan atau tujuan pemberian fasilitas kredit harus jelas, seperti kredit permodalan yang harus digunakan untuk pengembangan modal usaha. Fasilitas semacam ini tidak boleh untuk kepentingan konsumtif karena akan berpengaruh pada proses pengembaliannya
2. jumlah kredit atau maksimum plafond yang diberikan bank kepada debitur harus dicantumkan secara jelas.
3. jangka waktu kredit dan cara pembayaran sampai dengan jatuh tempo. Dalam hal ini ada 2 cara pembayaran yaitu dengan diangsur atau dibayar lunas sekaligus. Salah satu hak debitur disini adalah melunasi kredit yang belum jatuh tempo atau dengan kata lain debitur mengakhiri kredit sebelum jangka waktu berakhir. Dalam hal ini biasa

nya debitur harus membayar seluruh hutangnya termasuk bunga, denda dan biaya-biaya lainnya.

4. bunga, provisi, dan biaya-biaya lainnya.
5. Klausula *opeisbarheid* atau disebut juga *tiger clause*, adalah klausul yang memuat hak-hak bank untuk mengakhiri perjanjian kredit secara sepihak, kendati jangka waktu perjanjian kredit tersebut belum berakhir. Dengan kata lain klausul ini merupakan kehilangan kewenangan bertindak atau kehilangan hak bagi debitur untuk mengurus harta kekayaannya yang dijadikan barang jaminan karena kelalaian debitur memenuhi ketentuan dalam perjanjian kredit.
6. klausula mengenai jaminan dari debitur kepada Bank beserta kuasa-kuasa yang menyertainya. Pemberian jaminan biasanya diikat dengan suatu akta pemberian jaminan tersendiri. Termasuk dalam hal ini pembayaran pajak dan asuransi atas barang jaminan tersebut.
7. Klausul ketaatan pada ketentuan bank. Klausul ini dimaksudkan bila tidak terdapat hal-hal lain yang tidak diperjanjikan secara khusus tetapi dipandang perlu sehingga sudah dianggap telah diperjanjikan secara umum.
8. klausul mengenai asuransi, yang bertujuan mengalihkan risiko yang mungkin timbul baik atas barang agunan maupun atas kredit itu sendiri.
9. klausul mengenai tindakan debitur yang dilarang oleh bank. Klausul ini terdiri dari berbagai hal yang mengandung konsekuensi yuridis dan ekonomis dalam rangka pengamanan kepentingan bank dalam mencapai tujuannya. Hal-hal yang dilarang antara lain : larangan meminta kredit kepada pihak lain tanpa ijin dari bank, larangan mengubah susunan pengurus tanpa ijin dari bank, berganti jenis usaha tanpa ijin dari bank, dan lain sebagainya.
10. Klausul mengenai jaminan debitur bahwa semua data yang diberikan kepada bank adalah benar dan debitur tidak melakukan kebohongan.
11. klausul mengenai hal-hal lain. Ini merupakan pasal tambahan yang biasanya berisi hal-hal yang belum diatur dalam pasal-pasal perjanjian kredit.

12. klausul penyelesaian sengketa, yang berisi model penyelesaian sengketa jika terjadi sengketa hukum antara debitur dengan bank. Termasuk disini ditentukan wilayah yurisdiksi pengadilan yang akan ditunjuk.
13. klausul penutup yang memuat berapa ekseplar perjanjian ini dibuat, tanggal dan tempat penandatanganan.

Ketentuan tersebut bukan hanya untuk perjanjian kredit yang dibuat dibawah tangan namun juga berlaku untuk perjanjian kredit yang dibuat dengan akta notaris. Hanya saja untuk perjanjian kredit dalam bentuk akta notaris akan berbeda bentuk dengan perjanjian kredit dibawah tangan, karena untuk perjanjian kredit akta notaris tentu saja harus memenuhi ketentuan tentang akta sebagaimana diatur dalam Undang-undang jabatan notaris.

Pada PT.Bank X, ketentuan-ketentuan diatas dapat dirinci sebagai berikut :

1. Penafsiran perjanjian, berisi mengenai definisi dari istilah-istilah yang ada dalam perjanjian kredit
2. Fasilitas kredit berisi tentang plafond kredit yang diberikan, prasyarat yang harus dipenuhi oleh debitur sebelum fasilitas kredit diberikan, tujuan penggunaan kredit, cara penarikan fasilitas kredit serta *tiger clause* yaitu hak bank untuk membatalkan kredit dan debitur harus segera melunasi fasilitas kredit apabila kualitas activa debitur menurun menjadi kurang lancar, diragukan atau macet berdasarkan ketentuan Bank Indonesia.
3. Ketentuan tentang Pembayaran berisi tentang cara pembayaran, perhitungan bunga, denda, kuasa konversi untuk pembayaran dengan mata uang asing kemudian dikonversi ke mata uang rupiah.
4. ketentuan kerugian dalam pendanaan.
5. Pernyataan dan Jaminan Debitur, berisi tentang status debitur, informasi debitur, perjanjian kredit yang dibuat tidak melanggar ketentuan undang-undang, debitur tidak tersangkut perkara, debitur tidak keadaan wanprestasi.
6. kewajiban debitur berisi bank berhak memeriksa agunan yang diberikan oleh debitur, debitur wajib memberitahukan kepada bank

jika ada peristiwa penting, kewajiban pajak debitur, Asuransi, biaya-biaya yang timbul, debitur wajib membuka rekening pada bank, jaminan kredit, penilaian aset agunan, debitur wajib menyerahkan laporan keuangan kepada bank, debitur wajib melakukan pencegahan kerusakan lingkungan,

7. pembatasan yaitu debitur harus meminta ijin kepada bank jika melakukan hal-hal sebagai berikut : pembayaran lebih cepat atau awal, perubahan jenis usaha, pengalihan kekayaan, penerimaan fasilitas keuangan dari pihak lain, mengagunkan kekayaan kepada pihak lain, meminjamkan uang kepada pihak lain, penyertaan usaha pada pihak lain, pembelian barang modal atau harta tetap, pembayaran kepada pemegang saham (jika debitur berbentuk badan hukum).
8. peristiwa pengakhiran komitmen yaitu pelanggaran kewajiban membayar, pelanggaran kewajiban lainnya, pernyataan tidak benar, debitur pailit, perubahan pada debitur, penyitaan harta debitur, adanya cross collateral dan cross default, pencabutan ijin, pelaksanaan putusan pengadilan, tuntutan pidana kepada debitur, perubahan kondisi perekonomian dan peraturan.
9. ketentuan lain berisi pembuktian jumlah hutang, bukti pelanggaran, berlakunya perjanjian, pengalihan hak dan kewajiban, kuasa dan wewenang, kompensasi / perhitungan, pemberian informasi, penghentian / pengakhiran fasilitas kredit, hukum yang berlaku, pemilihan domisili, berakhirnya perjanjian.

Akhirnya yang perlu diperhatikan dalam proses pemberian kredit ini adalah pengawasan Bank Indonesia terhadap pemberian kredit. Yang dimaksud disini bukan hanya pengawasan bersifat finansial saja melainkan juga pengawasan dalam bentuk substansial dengan perjanjian kredit. Dengan kata lain dalam rangka menciptakan hubungan hukum yang seimbang dalam perjanjian antara bank dengan nasabah diperlukan pengawasan tentang sejauh mana pengaturan klausul-klausul perjanjian kredit tidak memberikan dampak yang merugikan kepada debitur. Dengan demikian posisi bank yang sangat dominan berhadapan dengan debitur dapat dihindari. Atau sebaliknya posisi bank tidak dirugikan bila

berhadapan dengan debitur konglomerat pemilik dana dalam proses pinjam meminjam uang.

#### **2.6.4. Permasalahan Hukum yang timbul dalam Perjanjian Kredit**

Dalam pemberian kredit, PT.Bank X seringkali menemukan masalah yang timbul. Permasalahan itu muncul dari pemberian kredit dengan segmen konsumen maupun segmen komersil. Berikut ini akan dibahas mengenai beberapa permasalahan yang timbul sehubungan dengan pemberian kredit.

1. pembayaran hutang atau bunga yang tidak lancar oleh debitur tertentu. Hal ini menyebabkan kredit macet sehingga NPL bank menjadi tinggi. Ini tidak baik bagi kesehatan bank. Untuk itu bank akan berusaha membantu debitur dengan cara diberikan restrukturisasi kredit semisal dengan memperpanjang jangka waktu kredit, merubah jenis fasilitas kredit.
2. pelanggaran pasal-pasal dalam perjanjian. Dalam hal adanya pelanggaran pelaksanaan pasal-pasal dalam perjanjian maka bank akan memberikan teguran kepada debitur secara bertahap, jika tetap tidak dihiraukan maka bank akan mengambil tindakan tegas sebagaimana tercantum dalam perjanjian kredit.
3. pelanggaran pasal-pasal dalam perjanjian pengikatan jaminan semisal debitur menyewakan rumah jaminan tanpa persetujuan bank, atau debitur melakukan perubahan bentuk bangunan tanpa persetujuan bank.

Praktek yang terjadi apabila terjadi permasalahan antara debitur dengan bank, tidak serta merta bank akan menghentikan pemberian fasilitas kredit kepada debitur. Bank akan menganalisa apakah penyebab debitur melanggar perjanjian kredit dan bank juga akan meminta alasan debitur mengapa dia melakukan pelanggaran tersebut, karena pada dasarnya hubungan bank dengan debitur berdasarkan pada kepercayaan.

## **BAB III PENUTUP**

### **3.1. KESIMPULAN**

Setelah menguraikan beberapa aspek dalam perjanjian kredit pada PT.Bank X, baik itu dari format perjanjian maupun isi perjanjian berikut permasalahan-permasalahan yang timbul maka dapatlah disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa dalam pemberian kredit yang dilakukan oleh PT.Bank X dapat disimpulkan keseimbangan kedudukan para pihak dalam perjanjian kredit pada PT.Bank X, ada 2 (dua) hal yang dapat ditarik kesimpulan yaitu :
  - a. Pada perjanjian kredit yang dibuat secara dibawah tangan telah dipersiapkan bentuk maupun isinya oleh pihak bank, maka dalam perjanjian kredit ini debitur tidak dapat melakukan perubahan atas isi perjanjian kredit, dalam perjanjian ini debitur hanya mendapatkan 2 buah tawaran yaitu menerima perjanjian kredit tersebut atau menolak atau istilah lainnya “*take it or leave it*”.
  - b. Perjanjian kredit yang dibuat dalam notariil akta, masih dimungkinkan debitur meminta kepada bank untuk merubah isi atau klausul perjanjian kredit yang tidak sesuai dengan keinginan debitur. Namun perubahan ini juga dibatasi karena dalam pemberian kredit bank harus menaati pula ketentuan-ketentuan yang disyaratkan oleh Bank Indonesia.
2. Dalam perjanjian kredit pada PT.Bank X, sebagaimana diuraikan diatas ada beberapa debitur yang dapat melakukan perubahan atas perjanjian kredit yang berbentuk perjanjian baku, yaitu debitur-debitur dengan plafond kredit yang besar, karena dengan plafond kredit yang besar maka bank akan memperoleh keuntungan yang cukup besar pula. Disini terlihat adanya perbedaan perlakuan kepada para debitur. Bank tidak memberikan perlakuan yang sama kepada debiturnya. Terhadap debitur yang memiliki tingkat ekonomi lebih rendah, bank bertindak lebih kaku dibandingkan jika bank berhadapan dengan debitur

yang mempunyai kekuatan ekonomi yang cukup kuat, dimana bank menjadi lebih lunak atau mau diajak bernegosiasi atau bahkan kadang-kadang bank cenderung bersikap sangat lunak. Namun berdasarkan penelitian yang dilakukan di PT.Bank X, bank tersebut tetap memegang teguh ketentuan perkreditan yang telah digariskan oleh Bank Indonesia. Hal ini terbukti pula dengan rendahnya tingkat kredit macet yang ada pada PT.Bank X.

### **3.2.SARAN**

Dari penelitian yang dilakukan oleh penulis dapatlah disampaikan saran-saran sebagai berikut :

1. Bank dalam memberikan kredit kepada masyarakat harus menaati ketentuan-ketentuan dan aturan hukum yang berlaku. Hal ini karena perjanjian kredit adalah merupakan hubungan hukum perdata yang tercipta antara debitur dan bank. Bank harus pula menaati dan melaksanakan ketentuan dari aspek-aspek hukum perjanjian yang menjadi dasar perjanjian kredit bank. Bank harus tetap menjaga agar ada keseimbangan kedudukan antara debitur dengan bank.
2. Bank meskipun sebagai pihak kreditur yang notabene pihak yang mengeluarkan uang kepada debitur, tetaplah memberikan kesempatan kepada debitur apabila ingin melakukan perubahan isi atau klausul perjanjian kredit yang tidak sesuai dengan kehendaknya atau yang memberatkan kedudukan debitur. Perubahan mana tidak boleh melanggar ketentuan perkreditan yang telah digariskan oleh pemerintah melalui Bank Indonesia. Dengan demikian semua pihak baik debitur maupun bank akan mendapatkan hak dan kewajibannya secara setara dan seimbang.

## DAFTAR REFERENSI

### 1. BUKU

- Abdulkadir Muhammad, 1990, *Hukum Perikatan*, Aditya Bakti, Bandung
- \_\_\_\_\_, 1992, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Endang Mintonrowati, 1997, *Hukum Perjanjian*, Universitas Negeri Surakarta Press, Surakarta
- Febby M.Sukatendel, 2006, *Kredit dan Masalah Keuangan, Panduan Bantuan Hukum di Indonesia*, YLBHI, Jakarta
- Gatot Wardoyo.CH., Edisi November-Desember 1992 “*Sekitar Klausul-klausul Perjanjian Kredit Bank*”, Bank dan Manajemen.
- Hermansyah S.H., M.Hum., 2006, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta.
- Klyen, M.W., 1977, *Compendium Hukum Belanda*, Leiden
- Krippendorf, 1993 Analisis isi : *Pengantar Teori dan Metodologi*, Raja Grafindo, Jakarta
- Levy, JA., 1873, *Rekening Courant*, Edisi 5, Holt, Rinehart & Winston, Inc, New York.
- Lexy J.Moleong, 1995, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung:Remaja Rosda Karya.
- Mariam Darius Badruzaman, 1983, *Beberapa Masalah Hukum Dalam Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hypotheek serta Hambatan-Hambatannya Dalam Praktek di Medan*, Alumni, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 1981, *Perjanjian Baku (standar) Perkembangannya di Indonesia. Dimuat dalam : Beberapa Guru Besar Berbicara tentang Hukum dan Pendidikan Hukum (Kumpulan pidato-pidato pengukuhan)*, Alumni, Bandung.
- Matthew B.Miles dan A.Michael Huberman, Penerjemah Tjetjep Rohendi Rohidi, *Analisa Data Kualitatif*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1992
- Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M., 1996, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.

- Panggabean.H.P.,“*Berbagai Masalah Yuridis Yang Dihadapi Perbankan Mengamankan Pengembalian Kredit Yang Disalurkan*“, Majalah Varia Peradilan, No.80/1992
- Rommy Sautma Hotma Bako, 1995, *Hubungan Bank dan Nasabah Terhadap Produk Tabungan dan Deposito*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Ruschen.A., 1955, *Crediethypotheken*, diss.Groninggen.
- Savelberg, HMA., 1885, *De Crediet Hypotheek*, diss.
- Setiawan. R, S.H., 1987, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, PT.Bina Cipta, Bandung.
- Sodikin, Juni 2001, “*Pemberian Kredit Perbankan yang Berwawasan Lingkungan,*” dalam Jurnal Hukum Universitas Muhammadiyah Jakarta, Vol.I No.3.
- Soerjono Soekanto, S.H., M.A., DR., 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta.
- \_\_\_\_\_, Sri Mamudji, S.H., M.L.L.1983, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT.Raja Grafindo Persada – Divisi Buku Perguruan Tinggi, Jakarta.
- Sri Mamudji, Hang Rahardjo, Agus Supriyanto, Daly Erni, Dian Pudji Simatupang, 2005, *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta.
- Sri Soedewi Mascjhoen Sofwan, S.H.,Dr., Prof., 1980, *Hukum Pertanggungangan Bag.B*, Seksi Hukum Perdata, Fakultas Hukum, Univeritas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- \_\_\_\_\_, 1980, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta
- Subekti. R., S.H., Prof., 1982, *Hukum Perjanjian*; PT.Inter Masa, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, Tjitrosudibio,R., 2009, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT.Pradnya Paramita, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo,S.H., Prof., 1985 *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*; Liberty, Yogyakarta.
- Suryodiningrat, R.M. , 1985, *Asas-asas Hukum Perikatan*, Tarsito, Bandung

Sutan Remy Sjahdeini, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta

Yahya Harahap, M, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung

Yunus Husein, 2003, *Rahasia Bank, Privasi versus Kepentingan Umum*, Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

## **2. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :**

Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang *Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut Undang-undang Perbankan)*

Undang-undang Nomor 23 tahun 1999 tentang *Bank Indonesia sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2009 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 2 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia menjadi Undang-undang.*

Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/1/PBI/2009 Tanggal 27 Januari 2009 tentang *Bank Umum*

Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/13/PBI/2006 Tanggal 5 Oktober 2006 tentang *Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/3/PBI/2005 tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK).*

Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/2/PBI/2009 tanggal 29 Januari 2009 tentang *Perubahan Ketiga Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Pemenuhan Kualitas Aktiva Bank Umum.*

Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 11/5/DPNP tanggal 28 Januari 2009 tentang *Bank Umum*

Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 13/6/DPNP tanggal 18 Februari 2011 tentang *Pedoman Perhitungan Aset Tertimbang Menurut Risiko untuk Risiko Kredit dengan Menggunakan Pendekatan Standar.*

Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 13/5/DPNP tanggal 8 Februari 2011 tentang *Transparansi Informasi Suku Bunga Dasar Kredit.*

Undang-undang No.23 Tahun 1997 tentang *Pengelolaan Lingkungan Hidup*

Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang *Analisa Mengenai Dampak Lingkungan.*

Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 17 Tahun 2001 tentang  
*Jenis Usaha atau Kegiatan yang Wajib Dilengkapi dengan AMDAL*



**DAFTAR REFERENSI**

Badruzaman, Mariam Darius, 1983, *Beberapa Masalah Hukum Dalam Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hypotheek serta Hambatan-Hambatannya Dalam Praktek di Medan*, Alumni, Bandung.

\_\_\_\_\_, 1981, *Perjanjian Baku (standar) Perkembangannya di Indonesia. Dimuat dalam : Beberapa Guru Besar Berbicara tentang Hukum dan Pendidikan Hukum (Kumpulan pidato-pidato pengukuhan)*, Alumni, Bandung.

Bako, Rommy Sautma Hotma, 1995, *Hubungan Bank dan Nasabah Terhadap Produk Tabungan dan Deposito*, Citra Aditya Bakti, Bandung

Fuady, Munir, S.H., M.H., LL.M., 1996, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.

Harahap, M, Yahya, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung

Hermansyah S.H., M.Hum., 2006, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta.

Husein, Yunus 2003, *Rahasia Bank, Privasi versus Kepentingan Umum*, Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Klyen, M.W., 1977, *Compendium Hukum Belanda*, Leiden

Krippendorff, 1993 Analisis isi : *Pengantar Teori dan Metodologi*, Raja Grafindo, Jakarta

Levy, JA., 1873, *Rekening Courant*.

Mamudji, Sri, Hang Rahardjo, Agus Supriyanto, Daly Erni, Dian Pudji Simatupang, 2005, *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta.

Mertokusumo, Sudikno, S.H., Prof., 1985 *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*; Liberty, Yogyakarta.

Mintorowati, Endang, 1997, *Hukum Perjanjian*, Universitas Negeri Surakarta Press, Surakarta

Miles, B. Matthew dan A. Michael Huberman, Penerjemah Tjetjep Rohendi Rohidi, *Analisa Data Kualitatif*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1992

Moleong, J Lexy, 1995, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosda Karya.

Muhammad, Abdulkadir, 1990, *Hukum Perikatan*, Aditya Bakti, Bandung

\_\_\_\_\_, 1992, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Citra Aditya Bakti, Bandung

Panggabean, H.P., "Berbagai Masalah Yuridis Yang Dihadapi Perbankan Mengamankan Pengembalian Kredit Yang Disalurkan", Majalah Varia Peradilan, No.80/1992

Ruschen, A., 1955, *Crediethypothecken*, diss. Groningen.

Savelberg, HMA., 1885, *De Crediet Hypotheek*, diss.

Setiawan, R, S.H., 1987, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, PT. Bina Cipta, Bandung.

Sodikin, Juni 2001, "*Pemberian Kredit Perbankan yang Berwawasan Lingkungan,*" dalam *Jurnal Hukum Universitas Muhammadiyah Jakarta*, Vol.I No.3.

Soekamto, Soerjono, S.H., M.A., DR., 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta.

\_\_\_\_\_, Sri Mamudji, S.H., M.L.L.1983, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT.Raja Grafindo Persada – Divisi Buku Perguruan Tinggi, Jakarta.

Sofwan, Sri Soedewi Mascjhoen, S.H.,Dr., Prof., 1980, *Hukum Pertanggungans Bag.B*, Seksi Hukum Perdata, Fakultas Hukum, Univeritas Gadjah Mada, Yogyakarta.

\_\_\_\_\_, 1980, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta

Subekti. R., S.H., Prof., 1982, *Hukum Perjanjian*; PT.Inter Masa, Jakarta.

Sukatendel, M,Febyy, 2006, *Kredit dan Masalah Keuangan, Panduan Bantuan Hukum di Indonesia*, YLBHI, Jakarta

Suryodiningrat, R.M. , 1985, *Asas-asas Hukum Perikatan*, Tarsito, Bandung

Sutan Remy Sjahdeini, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta

Wardoyo, Gatot.CH., Edisi November-Desember 1992 “*Sekitar Klausul-klausul Perjanjian Kredit Bank*”, Bank dan Manajemen.

#### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :**

Indonesia. Undang-undang Dasar 1945.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Buku Ketiga tentang Perikatan khususnya tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian (pasal 1313 s/d 1456)

Indonesia, Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut Undang-undang Perbankan)

\_\_\_\_\_, Undang-undang Nomor 23 tahun 1999 tentang Bank Indonesia sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2009 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 2 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia menjadi Undang-undang.

\_\_\_\_\_, Undang-undang No.23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup

Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisa Mengenai Dampak Lingkungan.

Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 17 Tahun 2001 tentang Jenis Usaha atau Kegiatan yang Wajib Dilengkapi dengan AMDAL

Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/1/PBI/2009 Tanggal 27 Januari 2009  
tentang Bank Umum

Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/13/PBI/2006 Tanggal 5 Oktober 2006  
Tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor  
7/3/PBI/2005 tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK).

Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/2/PBI/2009 tanggal 29 Januari 2009  
tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor  
7/2/PBI/2005 tentang Pemenuhan Kualitas Aktiva Bank Umum.

Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 11/5/DPNP tanggal 28 Januari 2009  
tentang Bank Umum.

Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 13/6/DPNP tanggal 18 Februari 2011  
tentang Pedoman Perhitungan Aset Tertimbang Menurut Risiko untuk  
Risiko Kredit dengan Menggunakan Pendekatan Standar.

Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 13/5/DPNP tanggal 8 Februari 2011  
tentang Transparansi Informasi Suku Bunga Daar Kredit.

## PERJANJIAN PENYEDIAAN FASILITAS KREDIT.

Nomor :

Perjanjian Penyediaan Fasilitas Kredit tertanggal        dibuat oleh dan antara :

1.       ,       suatu       yang didirikan berdasarkan hukum Republik Indonesia, berkedudukan dan berkantor pusat di       , jalan .....dalam hal ini diwakili oleh       selaku       , oleh karenanya mewakili Direksi dan dalam melakukan tindakan hukum tersebut di bawah ini, telah mendapatkan persetujuan Dewan Komisaris yaitu       selaku       yang turut pula menandatangani Perjanjian ini.  
- Selanjutnya disebut "**Debitur**"
2.       suatu perseroan terbatas dan bank yang didirikan menurut hukum Republik Indonesia, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan,       ,       Satrio nomor       , dalam hal ini diwakili oleh       berdasarkan       .  
- Selanjutnya disebut "**Bank**"

Untuk selanjutnya Debitur bersama-sama dengan Bank disebut "**Para Pihak**"

Para Pihak terlebih dahulu menyatakan sebagai berikut :

- (1). Debitur telah mengajukan permohonan Fasilitas Kredit kepada Bank dan Bank telah menyetujui untuk menyediakan Fasilitas Kredit kepada Debitur.
- (2) Persetujuan Dewan Komisaris atau Rapat Umum Pemegang Saham/RUPS sebagaimana tercantum di atas, termasuk juga untuk perpanjangan terhadap Perjanjian.

Maka berhubung dengan hal yang diuraikan di atas, selanjutnya Para Pihak menyatakan telah saling sepakat dan setuju untuk membuat dan menetapkan Perjanjian Penyediaan Fasilitas Kredit dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

### Pasal 1. Penafsiran Perjanjian

#### 1.1. Definisi

"**Addendum**" berarti setiap perpanjangan, perubahan, penambahan, penegasan, pernyataan kembali atau tambahan pengaturan lainnya yang dibuat dan disepakati Para Pihak yang merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian dan/atau perjanjian kredit dan/atau perjanjian transaksi keuangan lainnya atau lampiran Perjanjian yang telah ada.

"**Dokumen Kredit**" berarti :

- a. Perjanjian ;
- b. Semua dan setiap perjanjian kredit dan/atau perjanjian transaksi keuangan lainnya atau lampiran Perjanjian;
- c. Surat Aksep.
- d. Pemberitahuan penarikan/pencairan Fasilitas Kredit

"**Fasilitas Kredit**" berarti fasilitas keuangan/finansial yang disediakan oleh Bank kepada Debitur berdasarkan permohonan Debitur, yang akan ternyata dalam Perjanjian;

"**Hari Kerja**" berarti hari (selain hari sabtu, hari minggu dan hari libur nasional) dimana Bank buka melaksanakan transaksi kliring serta menjalankan kegiatannya ;

"**Jaminan Fasilitas Kredit**" berarti segala sesuatu yang diserahkan oleh Debitur dan/atau pihak lain kepada Bank, yang diikat berdasarkan perjanjian pengikatan jaminan, guna menjamin pembayaran kembali secara lunas sebagaimana mestinya dari suatu Jumlah Terhutang

"**Jumlah Terhutang**" berarti seluruh jumlah uang yang terhutang dan wajib dibayar kembali oleh Debitur kepada Bank berdasarkan Kredit dan/atau transaksi keuangan

lainnya, terdiri atas pinjaman/ hutang pokok (Pinjaman Uang), bunga, bunga denda, biaya, ongkos, pajak serta kewajiban lain yang wajib dibayar ;

**"Kesanggupan Menyediakan Fasilitas Kredit"** berarti janji dan kesanggupan Bank untuk menyediakan Fasilitas Kredit kepada Debitur ;

**"Kredit"** berarti penggunaan atas Fasilitas Kredit yang jenisnya akan diuraikan dalam perjanjian kredit dan/atau perjanjian transaksi keuangan lainnya atau lampiran Perjanjian;

**"Perjanjian"** berarti Perjanjian Penyediaan Fasilitas Kredit ini, berikut seluruh Addendumnya;

**"Peristiwa Pengakhiran Komitmen"** berarti peristiwa atau keadaan yang menyebabkan berhentinya Kesanggupan Menyediakan Fasilitas Kredit dari Bank, dan timbulnya kewajiban Debitur untuk segera dan seketika melunasi Jumlah Terhutang, atau suatu peristiwa atau keadaan yang dengan lewatnya waktu atau karena pemberitahuan (atau karena keduanya) menyebabkan berhentinya Kesanggupan Menyediakan Fasilitas Kredit dari Bank, dan timbulnya kewajiban Debitur untuk segera dan seketika melunasi Jumlah Terhutang;

**"Pinjaman Uang"** berarti jumlah uang dalam rupiah atau mata uang asing yang dipinjamkan sebagai pinjaman pokok oleh Bank kepada Debitur berdasarkan perjanjian kredit dan/atau perjanjian transaksi keuangan lainnya atau lampiran Perjanjian ;

**"Tanggal Penyerahan Pinjaman Uang"** berarti tanggal dimana Bank menyerahkan suatu Pinjaman Uang kepada Debitur dengan dan menurut syarat serta ketentuan dalam perjanjian kredit dan/atau perjanjian transaksi keuangan lainnya atau lampiran Perjanjian ;

## 1.2. Definisi, Judul Pasal atau Ayat

Definisi, judul pasal atau ayat dalam Perjanjian hanya untuk kemudahan dan tidak mempengaruhi penafsiran Perjanjian.

## Pasal 2. Fasilitas Kredit

### 2.1. Kesanggupan Menyediakan Fasilitas Kredit

- a. Berdasarkan syarat serta ketentuan dalam Perjanjian, Bank menyediakan Fasilitas Kredit kepada Debitur, dengan nomor yang diadministrasikan dan ditatausahakan oleh Bank serta nilai tukar/kurs yang berlaku di Bank, yang pada setiap waktu tidak melebihi hutang pokok sebesar atau ekuivalennya ("Plafond Kredit"), dan/atau sejumlah hutang pokok atau ekuivalennya yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perubahan, penambahan, penegasan atau pernyataan kembali yang dari waktu ke waktu dapat dibuat terhadap Perjanjian dan atau Addendumnya.
- b. Penggunaan dari Fasilitas Kredit tersebut akan ternyata dalam perjanjian kredit dan/atau perjanjian transaksi keuangan lainnya atau lampiran Perjanjian berdasarkan permohonan yang diajukan oleh Debitur kepada, dan yang disetujui oleh Bank, dan akan diuraikan/diatur dalam perjanjian kredit dan/atau perjanjian transaksi keuangan lainnya atau lampiran Perjanjian yang akan dibuat oleh Para Pihak, yang merupakan kesatuan dan bagian tidak terpisahkan dari Perjanjian.
- c. Sekalipun telah dibuat Perjanjian, Bank tidak berkewajiban untuk menyetujui permohonan penyediaan Kredit dan transaksi keuangan lainnya yang diajukan Debitur pada Bank.
- d. Sepanjang disetujui Bank, Debitur dapat melakukan penarikan Kredit dalam mata uang asing (*multi currency*) dengan menggunakan kurs yang ditentukan oleh Bank (konversi), dimana jika jumlah konversi melebihi nilai Kredit awal maka Debitur setuju dan sepakat untuk menyerahkan tambahan Jaminan Fasilitas Kredit kepada Bank atau jika Debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya tersebut maka Debitur setuju dan sepakat untuk membayar lunas, penuh dan dengan seketika dan sekaligus semua dan setiap selisih

Kredit tersebut kepada Bank.

2.2. Pra Syarat

Debitur dapat menggunakan Fasilitas Kredit, jika Bank telah menetapkan bahwa semua dan setiap pra syarat ("Pra Syarat") tersebut di bawah ini telah dipenuhi dan diperoleh :

- a. Debitur telah memenuhi semua dokumen yang dipersyaratkan Bank;
- b. Semua dan setiap perjanjian pengikatan jaminan telah dibuat, ditandatangani, berlaku dan mengikat terhadap pihak-pihak dalam perjanjian tersebut ;
- c. Debitur telah membuka dan memelihara Rekening Debitur ;
- d. Setiap pernyataan dan jaminan yang termuat dalam Pasal 5 Perjanjian, benar dan sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya;
- e. Sepanjang diketahui Bank, Debitur tidak termasuk dalam Daftar Hitam Nasional (DHN) dan tidak memiliki kredit macet pada pihak manapun dan dimanapun;
- f. Tidak terjadi atau berlangsung suatu Peristiwa Pengakhiran Komitmen ;
- g. Penyediaan Fasilitas Kredit oleh Bank tidak melanggar peraturan perundangan yang berlaku, antara lain (tetapi tidak terbatas) peraturan mengenai batas maksimum pemberian kredit (BMPK) yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

2.3. Penggunaan Kredit.

- a. Debitur akan menggunakan Pinjaman Uang untuk keperluan yang diuraikan dalam perjanjian kredit atau lampiran Perjanjian ;
- b. Debitur bertanggung jawab penuh dan membebaskan Bank dari segala tuntutan, gugatan atau tanggung jawab berupa apapun yang dialami oleh Bank sehubungan dengan atau sebagai akibat penggunaan Pinjaman Uang yang dipinjam oleh Debitur dari Bank ;

2.4. Surat Aksep dan Pemberitahuan penarikan/pencairan Fasilitas Kredit

- a. Sesuai dengan jenis Kredit, maka sebelum menerima suatu Pinjaman Uang dari Bank, Debitur dapat menanda tangani dan menyerahkan Surat (surat) Aksep dan Pemberitahuan penarikan/pencairan Fasilitas Kredit kepada Bank sebagai bukti kewajiban Debitur melakukan pembayaran kembali atas Pinjaman Uang pada tanggal jatuh waktu/pembayaran Surat Aksep dan Pemberitahuan penarikan/pencairan Fasilitas Kredit.
- b. Penerbitan Surat Aksep dan Pemberitahuan penarikan/pencairan Fasilitas Kredit oleh Debitur sekali-kali tidak menghapuskan, mengurangi atau mempengaruhi hak dan wewenang Bank untuk mengajukan tuntutan pembayaran terhadap Debitur berdasarkan Dokumen Kredit yang lain.

- 2.5. a. Bank berhak sewaktu-waktu tanpa syarat untuk merubah ketentuan Perjanjian termasuk tetapi tidak terbatas pada menurunkan / mengurangi / menarik kembali / mengakhiri dan/atau memperpendek jangka waktu Kredit / membatalkan Kesanggupan Menyediakan Fasilitas Kredit.
- b. Bank berhak secara otomatis membatalkan Kesanggupan Menyediakan Fasilitas Kredit yang belum ditarik oleh Debitur, dalam hal kualitas aktiva Debitur menurun menjadi kurang lancar, diragukan atau macet berdasarkan ketentuan Bank Indonesia.

Pasal 3. Ketentuan Tentang Pembayaran

3.1 Cara Pembayaran

- a. Debitur wajib membayar kembali kepada Bank, Jumlah Terhutang berdasarkan Dokumen Kredit dengan mata uang yang sama dengan mata uang Pinjaman Uang yang harus telah diterima dan dapat digunakan oleh Bank (*same day available funds*) pada hari pembayaran yang ditetapkan Bank.
- b. Jika Debitur akan melakukan pembayaran dengan mata uang yang tidak sama, maka harus dilakukan terlebih dahulu transaksi jual beli valuta asing di Bank dan resiko atas transaksi tersebut sepenuhnya menjadi tanggungan Debitur.

- c. Paling lambat 1 (satu) Hari Kerja sebelum tanggal di mana suatu Jumlah Terhutang wajib dibayar, Debitur wajib menyediakan dana dalam Rekening Debitur dalam jumlah yang cukup untuk membayar lunas Jumlah Terhutang.
  - d. Pada tanggal pembayaran yang telah ditetapkan, Bank diberi kuasa dan wewenang oleh Debitur untuk memotong/mendebet Rekening Debitur sebesar Jumlah Terhutang berdasarkan Dokumen Kredit.
- 3.2. Perhitungan Bunga  
Bunga yang wajib dibayar oleh Debitur kepada Bank atas Pinjaman Uang dihitung mulai dari Tanggal Penyerahan Pinjaman dari Pinjaman Uang sampai tanggal seluruh Pinjaman Uang telah dibayar lunas kepada Bank, sesuai dengan jumlah hari yang lewat dan berdasarkan perhitungan 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) hari.
- 3.3. Denda
- a. Jika Debitur tidak membayar lunas Jumlah Terhutang berdasarkan Dokumen Kredit baik pada tanggal pembayaran yang telah ditentukan atau dalam kejadian di mana pembayaran wajib dilakukan lebih cepat, maka Debitur wajib membayar denda atas jumlah yang tidak dibayar tersebut kepada Bank, yang besarnya akan ditetapkan dalam setiap perjanjian kredit dan/atau perjanjian transaksi keuangan lainnya atau lampiran Perjanjian.
  - b. Denda (i) terhutang mulai hari dan tanggal jumlah uang yang bersangkutan wajib dibayar lunas sampai dengan hari dan tanggal jumlah uang tersebut dibayar lunas, (ii) dihitung sesuai dengan jumlah hari yang telah lewat, dan (iii) wajib dibayar dengan sekaligus lunas oleh Debitur kepada Bank seketika ditagih oleh Bank.
  - c. Apabila Debitur akan melakukan pelunasan lebih cepat dari masing-masing jangka waktu Kredit yang telah disepakati Para Pihak yang menyebabkan berakhirnya perjanjian, Debitur bersedia dikenakan denda sesuai yang diatur dalam perjanjian kredit dan/atau perjanjian transaksi keuangan lainnya atau lampiran Perjanjian .
- 3.4 Kewajiban Pembayaran Yang Disebabkan Suatu Hal  
Apabila di kemudian hari diberlakukan atau diundangkannya peraturan oleh instansi yang berwajib, yang melarang, membatasi atau menghambat pembayaran dalam mata uang asing kepada Bank, Para Pihak sepakat bahwa hal tersebut bukan termasuk suatu keadaan memaksa (*force majeure*), sehingga Debitur tetap berkewajiban untuk melaksanakan pembayaran kepada Bank berdasarkan Dokumen Kredit dalam mata uang atau dengan cara lain yang sah yang dapat ditentukan oleh Bank.
- 3.5 Kuasa Konversi  
Apabila di kemudian hari terjadi peristiwa yang mengakibatkan nilai mata uang Rupiah secara material menjadi melemah atau terdepresiasi terhadap mata uang Dollar Amerika Serikat (US \$) atau mata uang asing lainnya maka:
- a. Debitur sepakat serta memberikan hak dan kuasa kepada Bank untuk melakukan konversi atas Jumlah Terhutang dalam mata uang asing menjadi mata uang Rupiah yang berlaku di Bank dengan pemberitahuan tertulis 7 (tujuh) hari kerja sebelumnya.
  - b. Apabila atas dilakukannya konversi ke dalam mata uang rupiah tersebut mengakibatkan Jumlah Terhutang melebihi plafond kredit Para Pihak maka Debitur setuju dan sepakat untuk menyerahkan tambahan Jaminan Fasilitas Kredit kepada Bank.
  - c. Apabila Debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam sub (b) ayat ini, maka Debitur setuju dan sepakat untuk membayar lunas, penuh dan dengan seketika dan sekaligus semua dan setiap Jumlah Terhutang dari Debitur kepada Bank, berdasarkan Dokumen Kredit.

#### Pasal 4. Kerugian Dalam Pendanaan

Debitur wajib membayar dengan seketika dan sekaligus kepada Bank, semua biaya yang sudah dikeluarkan oleh Bank untuk menyediakan dana Pinjaman Uang jika Debitur tidak menggunakan suatu Pinjaman Uang dari Bank (i) pada Tanggal Penyerahan Pinjaman (ii) dalam jumlah pinjaman yang diminta berdasarkan suatu surat pemberitahuan meminjam pinjaman yang diterima oleh Bank, dalam waktu yang ditetapkan pada perjanjian kredit dan/atau perjanjian transaksi keuangan lainnya atau lampiran Perjanjian.

#### Pasal 5. Pernyataan Dan Jaminan Debitur

Selama Perjanjian ini masih berlaku, Debitur dengan ini menyatakan dan menjamin sebagai berikut:

a. Status Debitur

Debitur adalah suatu badan hukum atau badan usaha yang sah, yang didirikan menurut hukum Republik Indonesia, berkedudukan di Indonesia dan pada saat ini Debitur tidak dalam keadaan telah bubar atau dilikuidasi, atau dinyatakan dalam keadaan pailit atau diberikan penundaan kewajiban pembayaran utang, serta akan tetap mempertahankan eksistensi ijin usahanya.

b. Informasi Debitur

Pada tanggal Perjanjian ini, informasi mengenai akta pendirian, akta perubahan, susunan pemegang saham, susunan pengurus Debitur atau susunan Direksi, Susunan Dewan Komisaris, yang disampaikan kepada Bank adalah benar dan masih berlaku.

c. Perjanjian Tidak Melanggar Undang-undang Atau Perjanjian Lain.

Pembuatan, penandatanganan dan pelaksanaan Dokumen Kredit dan perjanjian pengikatan jaminan tidak melanggar atau bertentangan dengan :

1. suatu peraturan perundang-undangan Republik Indonesia, atau
2. suatu perjanjian, dokumen, janji atau perikatan di mana Debitur merupakan pihak di dalamnya.

d. Perkara

Debitur tidak terlibat, dan (sepanjang diketahui secara wajar oleh Debitur) tidak tersangkut atau terlibat dalam suatu perkara perdata, perkara pidana, perkara perwasitan (arbitrase) atau perkara administrasi di muka Pengadilan, Badan Perwasitan/Arbitrase atau instansi Pemerintah yang dapat mempengaruhi secara material terhadap usaha, kekayaan atau keadaan keuangan Debitur.

e. Cidera Janji /Wanprestasi dan Tunggakan Pajak

Debitur tidak dalam keadaan cidera janji (wanprestasi) dengan pihak lain atau dalam perjanjian lain serta tidak mempunyai tunggakan pajak dalam bentuk apapun.

Pernyataan dan Jaminan Debitur ini dianggap dinyatakan kembali pada saat Debitur melakukan penarikan/pencairan Fasilitas Kredit.

#### Pasal 6. Kewajiban Debitur

6.1. Inspeksi

- a. Berdasarkan pemberitahuan tertulis 2 (dua) Hari Kerja sebelumnya, senantiasa memberi ijin kepada Bank atau para petugas yang diberi kuasa oleh Bank untuk melakukan peninjauan dan pemeriksaan terhadap kegiatan usaha Debitur dan Jaminan Kredit.
- b. Semua biaya, ongkos dan upah untuk melakukan peninjauan dan pemeriksaan tersebut menjadi tanggungan/beban dan wajib dibayar oleh Debitur.

6.2. Pemberitahuan Peristiwa Penting

Dalam waktu 2 (dua) kali 24 (dua puluh empat) jam, Debitur wajib memberitahukan secara tertulis kepada Bank setelah mengetahui tentang terjadinya peristiwa yang melibatkan Debitur dan/atau Penjamin (jika ada) atau usahanya dengan suatu perkara termasuk tetapi tidak terbatas pada perkara perdata, perkara pidana dan perkara tata usaha, yang dapat mempengaruhi kemampuan Debitur dalam melaksanakan kewajibannya kepada Bank.

6.3. Kewajiban Pajak

Membayar semua dan setiap kewajiban pajak pada waktunya dan dengan sebagaimana mestinya dan untuk pembayaran pajak tersebut Debitur telah membuat cadangan seperlunya.

6.4. Asuransi

- a. Debitur atas biaya sendiri, wajib mengasuransikan seluruh Jaminan Fasilitas Kredit terhadap risiko/bahaya apapun dan menutup asuransi lainnya, dengan mencantumkan *Banker's Clause*, sejumlah pertanggungan dengan memakai syarat-syarat dan perusahaan asuransi yang ditetapkan dan disetujui oleh Bank. Debitur wajib menyerahkan semua asli dokumen asuransi kepada dan untuk disimpan oleh Bank.
- b. Debitur wajib memberitahukan kepada Bank secara tertulis 14 (empat belas) hari kalender sebelum jatuh tempo asuransi.
- c. Apabila pertanggungan asuransi telah diselenggarakan atas nama Debitur/penjamin maka Bank diberikan kuasa oleh Debitur untuk mengajukan perubahan atas polis asuransi tersebut, termasuk juga memperpanjang jangka waktu berlakunya dengan biaya menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh Debitur.
- d. Apabila penutupan asuransi tersebut pada sub (a) dan sub (b) ayat ini tidak terlaksana, Debitur memberikan kuasa kepada Bank, untuk melakukan penutupan asuransi sendiri pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Bank untuk sejumlah pertanggungan, dengan biaya dan premi asuransi menjadi tanggungan Debitur. Ketidakterlaksanaan penutupan asuransi tidak menjadi tanggung jawab Bank.

6.5. Biaya

- a. Debitur wajib menyediakan dimuka pada Rekening Debitur, semua biaya yang harus dibayar oleh Debitur kepada Bank, Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehubungan pengikatan dan pelaksanaan ketentuan Dokumen Kredit dan perjanjian pengikatan jaminan.
- b. Membayar kepada Bank, semua biaya sehubungan pengikatan pelaksanaan ketentuan Dokumen Kredit dan perjanjian pengikatan jaminan serta semua perjanjian atau dokumen yang terkait, termasuk tetapi tidak terbatas pada biaya penutupan asuransi, biaya pemeriksaan/peninjauan jaminan dan biaya-biaya yang diperlukan untuk penyelesaian kredit jika Debitur wanprestasi termasuk biaya penagihan, biaya-biaya yang terkait dengan penyidikan oleh pihak yang berwajib, biaya berperkara di Pengadilan, Penasehat Hukum, Pengacara, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- c. Bank dengan ini pula diberi kuasa oleh Debitur untuk mendebet Rekening Debitur untuk pembayaran biaya-biaya tersebut pada sub (a) dan sub (b) ayat ini.

6.6. Rekening Debitur

a. Pembukaan Rekening

Debitur wajib membuka suatu rekening/account dalam rupiah atau mata uang asing atas nama Debitur pada Bank, dan memelihara rekening/account tersebut selama Debitur masih berkewajiban membayar suatu jumlah uang kepada Bank berdasarkan suatu Dokumen Kredit.

b. Fungsi Rekening Debitur, antara lain :

1. menampung hasil Pinjaman Uang yang dibayar oleh Bank kepada Debitur berdasarkan Fasilitas Kredit, dan
2. melaksanakan pembayaran hutang/kewajiban Debitur berdasarkan Dokumen Kredit.

6.7. Jaminan Fasilitas Kredit

- a. Untuk menjamin semua dan setiap Jumlah Terhutang dari Debitur kepada Bank berdasarkan Dokumen Kredit, maka Debitur dan/atau pihak lain menyerahkan Jaminan Fasilitas Kredit yang pengikatannya dilakukan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu berupa :

- b. Para Pihak sepakat dan setuju bahwa Jaminan Fasilitas Kredit ini berikut pengikatan jaminannya, menjadi jaminan atas Jumlah Terhutang yang akan ada di kemudian hari berupa perubahan atau penambahan, yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari Perjanjian.

6.8 Penilaian Aset Agunan

- a. Debitur bertanggung jawab atas penilaian Jaminan Fasilitas Kredit, sebagaimana ditetapkan oleh peraturan perundangan yang berlaku.
- b. Semua biaya untuk melakukan penilaian tersebut menjadi tanggungan/beban dan wajib dibayar oleh Debitur.

6.9 Laporan Keuangan

- a. Debitur perusahaan atau badan yang menerima kredit/fasilitas penyediaan dana dengan total eksposur sebesar sama dengan atau melebihi Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) atau ekuivalennya dan Debitur tersebut bukan (i) merupakan Debitur perusahaan atau badan yang berbentuk Perseroan Terbatas yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dan/atau mengelola dana masyarakat dan/atau (ii) menerbitkan Surat Pengakuan Utang kepada masyarakat dan/atau (iii) merupakan perseroan terbuka dan/atau (iv) merupakan persero dan/atau (v) memiliki asset dan/atau jumlah peredaran usaha dengan jumlah nilai paling sedikit Rp.50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah) dan/atau (vi) diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, wajib menyerahkan kepada Bank :
  - 1. dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak berakhirnya bulan keenam (ke 6) dari suatu tahun buku Debitur, laporan keuangan Debitur yang terkini (yang dinyatakan sah oleh Direksi Debitur/RUPS Debitur), paling sedikit terdiri atas Neraca dan Perhitungan Laporan Laba- Rugi yang disusun sesuai dengan prinsip akuntansi yang umum diterima di Indonesia dan diterapkan secara terus menerus dan selaras (consistent) dengan pembuatan Neraca dan Perhitungan Laporan Laba- Rugi untuk jangka waktu yang lalu.
  - 2. dalam waktu 180 (seratus delapan puluh) hari sejak berakhirnya suatu tahun buku, laporan keuangan Debitur yang terkini (yang dinyatakan sah oleh RUPS Debitur) untuk tahun buku yang baru lalu, paling sedikit terdiri atas Neraca dan Perhitungan Laporan Laba- Rugi yang disusun menurut prinsip akuntansi yang umum diterima di Indonesia serta diterapkan secara terus menerus dan selaras (consistent) dengan pembuatan Neraca dan Perhitungan Laporan Laba- Rugi untuk tahun buku -tahun buku yang lalu.
- b. Debitur perusahaan atau badan yang berbentuk Perseroan Terbatas yang (i) kegiatan usahanya adalah menghimpun dan/atau mengelola dana masyarakat dan/atau (ii) menerbitkan Surat Pengakuan Utang kepada masyarakat dan/atau (iii) merupakan perseroan terbuka dan/atau (iv) merupakan persero dan/atau (v) memiliki jumlah asset dan/atau jumlah peredaran usaha dengan jumlah nilai paling sedikit minimal Rp.50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah) dan/atau (vi) diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, wajib menyerahkan kepada Bank.
  - 1. dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak berakhirnya bulan keenam (ke 6) dari suatu tahun buku Debitur, laporan keuangan Debitur yang terkini, yang meliputi : Neraca, Laporan Laba-Rugi, Laporan Perubahan Ekuitas, Laporan Arus Kas, Catatan atas Laporan Keuangan yang mencantumkan utang piutang termasuk kredit bank dan Daftar Penyertaan Modal yang disetujui oleh Direksi perseroan Debitur).
  - 2. dalam waktu 180 (seratus delapan puluh) hari sejak berakhirnya suatu tahun buku, laporan keuangan Debitur yang terkini untuk tahun buku yang baru lalu, yang meliputi : Neraca, Laporan Laba-Rugi, Laporan

Perubahan Ekuitas, Laporan Arus Kas, Catatan atas Laporan Keuangan yang mencantumkan utang piutang termasuk kredit bank dan Daftar Penyertaan Modal (yang telah diperiksa/diaudit oleh Akuntan Publik yang disetujui oleh Bank serta telah mendapat pengesahan RUPS Debitur).

6.10 Pencegahan Kerusakan Lingkungan

- a. Debitur menjamin bahwa (sepanjang disyaratkan oleh peraturan pemerintah dan/atau instansi terkait) dalam melakukan kegiatan usahanya yang dibiayai dengan Fasilitas Kredit oleh Bank, telah memenuhi persyaratan atau standard yang ditetapkan oleh ketentuan perundangan yang mengatur tentang AMDAL (Analisa Mengenai Dampak Lingkungan), dan menyadari akan tanggung jawab sosial kepada masyarakat dan lingkungan sosial/hidup.
- b. Debitur segera memberitahukan kepada Bank setiap terjadi atau timbul peristiwa pencemaran/kerusakan lingkungan serta tuntutan hukum yang diajukan terhadap Debitur mengenai atau yang berhubungan dengan pencemaran atau kerusakan terhadap lingkungan atau yang berhubungan dengan peraturan tentang lingkungan.

6.11 Perubahan Pada Debitur.

- a. Debitur harus memperoleh persetujuan tertulis Bank lebih dahulu :
  1. sebelum para pemegang saham Debitur dalam suatu Rapat Umum Pemegang Saham atau dengan cara lain mengambil keputusan membuat perubahan terhadap akta anggaran dasar Debitur yang mana perubahan tersebut harus mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (Menhum dan HAM), atau
  2. sebelum suatu atau seorang pemegang saham Debitur menjual atau memindahkan hak (seluruh atau sebagian) sahamnya kepada pihak lain yang pada saat ini bukan pemegang saham dalam Debitur, atau menjaminkan atau mengagunkan (seluruh atau sebagian) sahamnya kepada pihak lain. Penjualan dan/atau pemindahan saham mana mengakibatkan perubahan kepemilikan pemegang saham mayoritas perseroan Debitur.
- b. Debitur wajib mengirim pemberitahuan tertulis terlebih dahulu kepada Bank sebelum para pemegang saham Debitur dalam suatu Rapat Umum Pemegang Saham atau dengan cara lain, mengambil keputusan membuat perubahan terhadap susunan pengurus atau anggota Direksi dan atau Komisaris Debitur.
- c. Segera setelah terjadi peristiwa yang diuraikan dalam sub (a) atau sub (b) ayat ini, menyerahkan kepada Bank salinan akta atau fotocopy yang disahkan kecocokannya dengan surat aslinya oleh Notaris, akta-akta atau dokumen yang membuktikan terjadinya peristiwa tersebut, berikut bukti persetujuan atau pelaporan/pemberitahuan dan pendaftaran akta atau dokumen tersebut oleh atau pada instansi yang berwenang.

Pasal 7. Pembatasan

Debitur wajib memperoleh persetujuan tertulis dari Bank lebih dahulu sebelum Debitur melakukan salah satu tindakan sebagai berikut :

7.1. Pembayaran Lebih Cepat/Awal Hutang

Membayar lebih awal/cepat sebelum tanggal pembayaran yang telah ditentukan, hutang Debitur kepada orang/pihak lain, kecuali hutang yang dibuat dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari.

7.2. Perubahan Jenis Usaha

Mengubah usaha yang sekarang dijalankan/diusahakan oleh Debitur.

7.3. Pengalihan Kekayaan

Menjual atau dengan cara lain memindahkan hak seluruh atau sebagian besar kekayaan/aset milik Debitur, kecuali menjual barang-barang dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari

7.4. Penerimaan Fasilitas Keuangan

Menerima fasilitas atau akomodasi keuangan dalam bentuk apapun dari pihak lain yang mengakibatkan Debitur menjadi berhutang kepada pihak lain, atau mengikat diri sebagai penjamin atau penanggung (borg, avaliste atau guarantor) kecuali :

- a. membuat/menerima hutang dan kewajiban pembayaran sehubungan dengan pembelian barang dan/atau penerimaan jasa dalam rangka menjalankan/mengusahakan usaha Debitur sehari-hari dengan jangka waktu pembayaran tidak melebihi 1 (satu) tahun sejak tanggal dibuatnya, atau
  - b. memperpanjang berlakunya fasilitas pinjaman uang atau fasilitas keuangan lain yang sebelum tanggal Perjanjian ini telah diterima oleh Debitur dari pihak lain
- 7.5. Mengagunkan Kekayaan  
Mengagunkan aset/kekayaan Debitur dengan cara bagaimanapun kepada pihak lain.
- 7.6. Meminjamkan Uang  
Meminjamkan uang atau memberikan kredit dengan cara bagaimanapun dan hingga jumlah berapapun kepada pihak lain, kecuali :
- a. memberi pinjaman uang atau kredit dalam rangka menjalankan usaha Debitur sehari-hari, atau
  - b. memberi pinjaman uang dalam bentuk deposito berjangka atau dengan cara lain kepada bank, atau
  - c. memberi pinjaman uang kepada para karyawan Debitur dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari;
- 7.7. Penyertaan Pada Perseroan Lain  
Dengan cara bagaimanapun turut serta atau mengambil bagian dalam permodalan atau membeli/memperoleh saham atau dengan cara lain melakukan investasi dalam suatu perseroan;
- 7.8. Pembelian Barang Modal Atau Harta Tetap  
Melakukan pembelian atau dengan cara lain memperoleh barang modal atau barang tidak bergerak yang melebihi 20% (dua puluh persen) dari ekuitas.
- 7.9. Pembayaran Kepada Pemegang Saham  
Membayar, menyatakan dapat dibayar atau membagikan dividen atau pembagian keuntungan lain berupa apapun kepada para pemegang saham Debitur, kecuali menerbitkan dividen saham (*stock dividend*) yang berasal dari kapitalisasi laba yang belum ditentukan peruntukannya atau saham bonus yang berasal dari kapitalisasi dana cadangan Debitur, atau membeli kembali saham yang telah diterbitkan oleh Debitur, atau membayar kembali harga nominal saham yang diterbitkan oleh Debitur dalam rangka mengurangi modal disetor Debitur.

#### Pasal 8. Peristiwa Pengakhiran Komitmen.

- 8.1 Salah satu dari antara peristiwa atau keadaan yang disebut di bawah ini merupakan Peristiwa Pengakhiran Komitmen :
- a. Pelanggaran Kewajiban Membayar  
Pada tanggal yang ditetapkan dalam suatu Dokumen Kredit, Debitur tidak membayar lunas kepada Bank setiap dan semua Jumlah Terhutang berdasarkan salah satu Dokumen Kredit.
  - b. Pelanggaran Kewajiban Lain  
Debitur tidak melaksanakan sesuatu kewajiban berdasarkan Perjanjian ini dan perjanjian kredit dan/atau perjanjian transaksi keuangan lainnya atau lampiran Perjanjian, selain yang diuraikan dalam sub ayat (a) di atas ini.
  - c. Pernyataan Tidak Benar  
Suatu pernyataan atau jaminan yang dibuat/diberikan oleh (i) Debitur dalam suatu Dokumen Kredit atau (ii) Pemilik jaminan dalam suatu perjanjian pengikatan jaminan, ternyata atau terbukti tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan sebenarnya.
  - d. Tindakan Pemerintah

- Pemerintah melarang, mencegah, membatasi atau menghalangi Debitur menjalankan usahanya atau melaksanakan kewajiban Debitur berdasarkan suatu Dokumen Kredit.
- e. Kepailitan  
Debitur :
1. dinyatakan oleh instansi yang berwenang atau mengajukan permohonan dalam keadaan pailit atau diberikan penundaan kewajiban pembayaran hutang.
  2. dimohon oleh orang/pihak lain kepada instansi yang berwenang untuk dinyatakan pailit dan permohonan tersebut tidak ditarik atau dicabut kembali dalam waktu 10 (sepuluh) hari sejak tanggal permohonan tersebut diterima oleh instansi yang bersangkutan.
- f. Perubahan Pada Debitur  
Jika Debitur dibubarkan dan dinyatakan berada dalam likuidasi.
- g. Penyitaan  
Seluruh atau sebagian kekayaan/aset lain yang sekarang telah atau di kemudian hari dimiliki atau diperoleh Debitur, atau yang menjadi objek Jaminan, dengan cara dan alasan apapun disita, dirampas, dibekukan atau dinasionalisasi oleh atau atas perintah instansi yang berwenang (termasuk tetapi tidak terbatas oleh Pengadilan).
- h. Cross Collateral dan Cross Default
1. Jika Debitur tidak melakukan suatu kewajiban atau melanggar suatu ketentuan dalam suatu perjanjian yang dibuat oleh dan antara Debitur dengan pihak lain mengenai pemberian fasilitas atau akomodasi keuangan oleh pihak lain tersebut kepada Debitur.
  2. Jika Jaminan Fasilitas Kredit yang tercantum dalam Perjanjian digunakan untuk menjamin Debitur lain yang telah disetujui oleh Bank maka terjadinya Peristiwa Pengakhiran Komitmen bagi salah satu Debitur, akan menyebabkan Peristiwa Pengakhiran Komitmen bagi Debitur lainnya.
- i. Pelanggaran Dalam Perjanjian Atau Peristiwa Lain  
Jika pada tanggal atau waktu yang telah ditentukan, Debitur tidak membayar lunas dan dengan sebagaimana mestinya kepada Bank suatu jumlah uang, berupa hutang pokok, bunga atau lain jumlah uang, yang :
1. berdasarkan perjanjian berupa apapun (selain Dokumen Kredit dan perjanjian pengikatan jaminan) yang telah atau akan dibuat oleh dan antara Para Pihak, atau
  2. berdasarkan peristiwa apapun yang telah atau di kemudian hari akan terjadi atau timbul.
- j. Pencabutan Ijin.  
Suatu ijin, lisensi atau persetujuan yang diberikan atau dikeluarkan oleh instansi yang berwenang kepada Debitur untuk mengusahakan usahanya dicabut atau ditarik kembali, atau dinyatakan tidak berlaku oleh instansi yang berwenang.
- k. Pelaksanaan Keputusan Pengadilan  
Jika terhadap Debitur akan dilaksanakan (dieksekusi) suatu keputusan Pengadilan yang menghukum Debitur untuk membayar sejumlah uang dan keputusan tersebut tidak dibayar atau dicabut kembali dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal dikeluarkan perintah untuk melaksanakan keputusan tersebut.
- l. Tuntutan Pidana  
Debitur dituntut dalam bidang Hukum Pidana oleh instansi yang berwenang yang menurut keputusan Bank dapat menimbulkan akibat buruk terhadap usaha Debitur atau memberikan keyakinan kepada Bank bahwa Debitur tidak mampu melaksanakan kewajibannya masing-masing kepada Bank dalam atau berdasarkan suatu Dokumen Kredit.

m. Perubahan Kondisi Perekonomian dan Peraturan

Jika setelah tanggal Perjanjian ini terjadi suatu peristiwa atau timbul dan berlangsung perubahan kondisi perekonomian dan peraturan, yang menurut pandangan Bank sendiri (i) dapat mempengaruhi keputusan Bank dalam memberikan kredit kepada Debitur atau (ii) secara wajar memberi keyakinan kepada Bank bahwa Debitur tidak mungkin dapat melaksanakan kewajiban (antara lain kewajiban pembayaran) kepada Bank berdasarkan suatu Dokumen Kredit.

8.2. Jika terjadi atau berlangsung suatu Peristiwa Pengakhiran Komitmen, maka Debitur sepakat dan memberikan hak dan kewenangan kepada Bank, pada setiap waktu dan dari waktu ke waktu setelah terjadi atau selama berlangsung Peristiwa Pengakhiran Komitmen, melakukan setiap tindakan sebagai berikut :

a. dengan suatu pemberitahuan tertulis ("Pemberitahuan Peristiwa Pengakhiran Komitmen") yang dikirim oleh Bank kepada Debitur :

1. menyatakan bahwa Kesanggupan Menyediakan Fasilitas Kredit telah berhenti atau berakhir dengan seketika, sejak tanggal yang ditetapkan dalam Pemberitahuan Peristiwa Pengakhiran Komitmen dan untuk itu Bank tidak lagi berkewajiban untuk meminjamkan Pinjaman Uang kepada Debitur, berdasarkan Fasilitas Kredit dan melaksanakan kewajiban lain berdasarkan Perjanjian ini dan setiap perjanjian kredit dan/atau perjanjian transaksi keuangan lainnya atau lampiran Perjanjian.

2. menyimpang dari ketentuan lain dalam Perjanjian ini dan setiap perjanjian kredit dan/atau perjanjian transaksi keuangan lainnya atau lampiran Perjanjian, melaksanakan penagihan kepada Debitur untuk pada tanggal yang ditentukan dalam Pemberitahuan Peristiwa Pengakhiran Komitmen, untuk membayar lunas, penuh dan dengan seketika dan sekaligus semua dan setiap Jumlah Terhutang dari Debitur kepada Bank, berdasarkan Dokumen Kredit hingga tanggal di mana seluruh jumlah uang tersebut telah dibayar lunas. Dalam kejadian demikian maka semua dan setiap Jumlah Terhutang yang wajib dibayar sebagaimana yang diuraikan di atas, menjadi jatuh tempo (*Opeisbaar*) dan karena itu wajib dibayar dengan seketika dan sekaligus lunas oleh Debitur (atau para pengganti/penerus hak Debitur) kepada Bank pada tanggal yang ditentukan dalam Pemberitahuan Peristiwa Pengakhiran Komitmen, dan

b. Melaksanakan/menjalankan upaya hukum sesuai dengan syarat dan ketentuan yang termuat dalam perjanjian pengikatan jaminan yang bersangkutan.

c. Apa yang ditetapkan dalam ayat ini sekali-kali tidak mengurangi hak dan wewenang Bank untuk menjalankan/melaksanakan hak dan wewenang berdasarkan ketentuan lain dalam Perjanjian.

Pasal 9. Ketentuan Lain.

9.1. Pembuktian Jumlah Terhutang.

a. Seluruh dan setiap Jumlah Terhutang Debitur kepada Bank akan terbukti dari pembukuan/penatausahaan/penomoran/suatu catatan/ administrasi atas nama Debitur (yang merupakan bukti yang sah dan mengikat terhadap Debitur) yang dibuat oleh Bank, sehubungan dengan penyediaan Fasilitas Kredit yang termuat dalam Perjanjian, yang mencatat jenis Kredit yang disediakan, Pinjaman Uang yang telah di dipinjamkan oleh Bank kepada Debitur, pembayaran kembali Kredit serta perhitungan dan pembayaran bunga, bunga denda, biaya, dan lain jumlah uang yang wajib dibayar oleh Debitur berdasarkan Dokumen Kredit.

b. Jika jumlah uang yang telah dibayar oleh Debitur kepada Bank berdasarkan

suatu Dokumen Kredit melebihi jumlah yang sebenarnya terhutang oleh Debitur, maka Bank wajib membayar kembali jumlah uang kelebihan itu kepada Debitur akan tetapi tanpa Bank wajib membayar bunga, denda atau ganti rugi lain kepada Debitur atas jumlah uang kelebihan tersebut dan Debitur dengan ini pula melepaskan haknya mengajukan tuntutan/gugatan kepada Bank untuk membayar bunga atau ganti rugi lain berupa dan berapapun atas kelebihan pembayaran tersebut.

9.2. Bukti Pelanggaran

Jika Debitur wajib melaksanakan suatu kewajiban berdasarkan suatu Dokumen Kredit dalam suatu jangka waktu tertentu, maka Debitur akan terbukti telah tidak melaksanakan kewajiban tersebut dengan lewatnya jangka waktu yang ditentukan untuk melaksanakan kewajiban tersebut, sehingga mengenai pelanggaran itu tidak diperlukan teguran atau bukti berupa apapun dan dari siapapun.

9.3. Berlakunya Perjanjian

Perjanjian ini berlaku dan mengikat terhadap Para Pihak serta para pengganti/penerus hak masing-masing terhitung sejak tanggal yang disebut dalam bagian permulaan Perjanjian ini hingga tanggal di mana semua dan setiap kewajiban yang termuat dalam Perjanjian ini dan setiap perjanjian kredit dan/atau perjanjian transaksi keuangan lainnya atau lampiran Perjanjian telah dilaksanakan dengan penuh dan sebagaimana mestinya oleh Debitur dan/atau para pengganti/ penerus haknya.

9.4. Pengalihan Hak Dan Kewajiban

- a. Para Pihak sepakat bahwa Bank berhak untuk mengalihkan / memindahkan atau mengoperkan seluruh atau sebagian hak dan kewajiban Bank berdasarkan Dokumen Kredit kepada pihak lain yang ditetapkan oleh Bank, tanpa lebih dahulu mendapat persetujuan tertulis Debitur.
- b. Bank, atau pihak yang menerima pengalihan, pemindahan atau pengoperan, akan mengirim pemberitahuan tertulis kepada Debitur setelah Bank mengalihkan atau memindahkan atau mengoperkan hak dan kewajiban Bank dalam Dokumen Kredit sebagaimana diuraikan di atas.

9.5. Kuasa dan Wewenang

- a. Setiap kuasa dan wewenang yang diberikan oleh Debitur berdasarkan Dokumen Kredit merupakan bagian terpenting dan tidak terpisahkan dari Dokumen Kredit tersebut yang tidak akan dibuat oleh Para Pihak tanpa adanya kuasa-kuasa dan wewenang-wewenang dimaksud.
- b. Kuasa-kuasa dan wewenang-wewenang sebagaimana dimaksud, dapat dilaksanakan tanpa harus dibuktikan lagi dengan dokumen lainnya, serta tidak dapat ditarik atau dicabut kembali, juga tidak menjadi berakhir atau hapus jika Debitur dibubarkan atau dilikuidasi atau karena timbul peristiwa apapun, dan Para Pihak dengan ini melepaskan dan menyatakan tidak berlaku Pasal 1813, 1814 dan Pasal 1816 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

9.6. Kompensasi/Perhitungan.

- a. Dengan tidak mengurangi hak dan upaya lain yang telah dan di kemudian hari akan diberikan oleh peraturan perundang-undangan atau dalam Dokumen Kredit, Debitur memberikan hak, kuasa dan wewenang penuh kepada Bank, jika terjadi atau berlangsung suatu Peristiwa Pengakhiran Komitmen, pada setiap waktu, tanpa perlu mengirim pemberitahuan atau teguran apapun kepada Debitur, untuk mengkompensasikan/memperhitungkan serta menggunakan dana simpanan Debitur berupa dan dalam bentuk apapun pada Bank, termasuk tetapi tidak terbatas pada jumlah uang yang terdapat dalam rekening Debitur dan terhadap seluruh Jumlah Terhutang oleh Debitur kepada Bank berdasarkan Dokumen Kredit.
- b. Sehubungan dengan pelaksanaan ayat ini, Para Pihak melepaskan dan menyatakan tidak berlaku ketentuan dalam Pasal 1427 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sepanjang Pasal tersebut mensyaratkan bahwa untuk dapat melakukan kompensasi/ perhitungan hutang suatu piutang harus sudah wajib

- dibayar/jatuh waktu.
- c. Bank akan mengirim pemberitahuan tertulis kepada Debitur mengenai telah dilakukannya pemotongan atau pendebitan terhadap rekening/account bank Debitur yang diuraikan di atas.
- 9.7. Pemberian Informasi  
Bank berhak memberikan semua informasi yang dipandang baik oleh Bank mengenai Debitur dan usaha Debitur serta segala sesuatu yang mengenai atau berhubungan dengan Dokumen Kredit dan perjanjian pengikatan jaminan kepada:
- instansi atau pihak yang berwenang, antara lain (tetapi tidak terbatas) kepada advokat atau konsultan hukum atau Notaris, sehubungan dengan dan dalam rangka melaksanakan hak dan wewenang Bank berdasarkan Dokumen Kredit dan perjanjian pengikatan jaminan.
  - orang/pihak lain, sehubungan dengan dan dalam rangka mengalihkan atau mengoperkan hak, wewenang serta kewajiban Bank berdasarkan Dokumen Kredit dan perjanjian pengikatan jaminan kepada pihak/orang lain tersebut.
- 9.8. Penghentian / Pengakhiran Fasilitas Kredit  
Mengenai penghentian/pengakhiran pemberian Fasilitas Kredit ini, Para Pihak melepaskan Pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerduta).
- 9.9. Hukum Yang Berlaku  
Terhadap Perjanjian ini berlaku, dan harus ditafsirkan berdasarkan hukum Republik Indonesia.
- 9.10. Pemilihan Domisili
- Mengenai setiap Dokumen Kredit dan perjanjian pengikatan jaminan; dan segala akibat hukum dan pelaksanaannya, Debitur memilih domisili tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di
  - Pemilihan domisili dalam ayat ini sekali-kali tidak menghapuskan atau mengurangi hak dan wewenang Bank untuk mengajukan tuntutan/gugatan terhadap Debitur mengenai segala sesuatu yang termuat dalam, atau berkaitan dengan, Dokumen Kredit dan perjanjian pengikatan jaminan di Pengadilan lain di manapun.
  - Debitur dengan ini mengakui dan menerima, serta dengan ini pula melepaskan semua dan setiap haknya untuk tidak mengakui atau menerima, kewenangan Pengadilan yang ditetapkan/dipilih oleh Bank.
- 9.11. Berakhirnya Perjanjian  
Perjanjian ini demi hukum akan berakhir dan tidak lagi mempunyai kekuatan mengikat terhadap Para Pihak jika :
- tidak ada perjanjian kredit dan/atau perjanjian transaksi keuangan lainnya atau lampiran Perjanjian yang ditanda tangani oleh Para Pihak, atau
  - semua dan setiap jumlah uang yang terhutang dan wajib dibayar oleh Debitur kepada Bank berdasarkan Dokumen Kredit telah dibayar lunas, penuh dan dengan sebagaimana mestinya kepada Bank, dan Bank berdasarkan Dokumen Kredit tidak lagi berkewajiban meminjamkan Pinjaman Uang dan melaksanakan kewajiban lain kepada Debitur.
  - berdasarkan kesepakatan, kesepakatan mana akan dituangkan dalam pemberitahuan surat atau perjanjian tertulis yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara Bank dan Debitur yang merupakan satu kesatuan dan bagian tidak terpisahkan dengan Dokumen Kredit.

Demikian Perjanjian ini, dibuat dan ditanda tangani di \_\_\_\_\_ pada tanggal tersebut di bagian permulaan Perjanjian ini.

**BANK**

**DEBITUR**

Materai



## PERJANJIAN PENYEDIAAN FASILITAS KREDIT.

### Nomor :

Perjanjian Penyediaan Fasilitas Kredit tertanggal            dibuat oleh dan antara :

1.           ,           , bertempat tinggal di           , dalam hal ini bertindak dengan persetujuan isteri/suaminya,           , swasta, bertempat tinggal pada alamat yang sama dengan suami/istrinya tersebut di atas, yang turut menandatangani Perjanjian.  
- Selanjutnya disebut "**Debitur**"
2.           , suatu perseroan terbatas dan bank yang didirikan menurut hukum Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan, dan berkantor pusat di           , dalam hal ini diwakili oleh           , berdasarkan           ,  
- Selanjutnya disebut "**Bank**"

Untuk selanjutnya Debitur bersama-sama dengan Bank disebut "**Para Pihak**"

Para Pihak terlebih dahulu menyatakan sebagai berikut :

Debitur telah mengajukan permohonan Fasilitas Kredit kepada Bank dan Bank telah menyetujui untuk menyediakan Fasilitas Kredit kepada Debitur.

Maka berhubung dengan hal yang diuraikan di atas, selanjutnya Para Pihak menyatakan telah saling sepakat dan setuju untuk membuat dan menetapkan Perjanjian Penyediaan Fasilitas Kredit ini, dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

### Pasal 1. Penafsiran Perjanjian

#### 1.1. Definisi

"**Addendum**" berarti setiap perpanjangan, perubahan, penambahan, penegasan, pernyataan kembali atau tambahan pengaturan lainnya yang dibuat dan disepakati Para Pihak yang merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian dan/atau perjanjian kredit dan/atau perjanjian transaksi keuangan lainnya atau lampiran Perjanjian yang telah ada.

"**Dokumen Kredit**" berarti :

- a. Perjanjian ;
- b. Semua dan setiap perjanjian kredit dan/atau perjanjian transaksi keuangan lainnya atau lampiran Perjanjian;
- c. Surat Aksep;
- d. Pemberitahuan penarikan/pencairan Fasilitas Kredit.

"**Fasilitas Kredit**" berarti fasilitas keuangan/finansial yang disediakan oleh Bank kepada Debitur berdasarkan permohonan Debitur, yang akan ternyata dalam Perjanjian;

"**Hari Kerja**" berarti hari (selain hari sabtu, hari minggu dan hari libur nasional) dimana Bank buka melaksanakan transaksi kliring serta menjalankan kegiatannya ;

"**Jaminan Fasilitas Kredit**" berarti segala sesuatu yang diserahkan oleh Debitur dan/atau pihak lain kepada Bank, yang diikat berdasarkan perjanjian pengikatan jaminan, guna menjamin pembayaran kembali secara lunas sebagaimana mestinya dari suatu Jumlah Terhutang

"**Jumlah Terhutang**" berarti seluruh jumlah uang yang terhutang dan wajib dibayar kembali oleh Debitur kepada Bank berdasarkan Kredit dan/atau transaksi keuangan lainnya, terdiri atas pinjaman/ hutang pokok (Pinjaman Uang), bunga, bunga denda, biaya, ongkos, pajak serta kewajiban lain yang wajib dibayar ;

"**Kesanggupan Menyediakan Fasilitas Kredit**" berarti janji dan kesanggupan Bank untuk menyediakan Fasilitas Kredit kepada Debitur ;

"**Kredit**" berarti penggunaan atas Fasilitas Kredit yang jenisnya akan diuraikan dalam perjanjian kredit dan/atau perjanjian transaksi keuangan lainnya atau lampiran

Perjanjian;

"**Perjanjian**" berarti Perjanjian Penyediaan Fasilitas Kredit ini, berikut seluruh Addendumnya;

"**Peristiwa Pengakhiran Komitmen**" berarti peristiwa atau keadaan yang menyebabkan berhentinya Kemampuan Menyediakan Fasilitas Kredit dari Bank, dan timbulnya kewajiban Debitur untuk segera dan seketika melunasi Jumlah Terhutang, atau suatu peristiwa atau keadaan yang dengan lewatnya waktu atau karena pemberitahuan (atau karena keduanya) menyebabkan berhentinya Kemampuan Menyediakan Fasilitas Kredit dari Bank, dan timbulnya kewajiban Debitur untuk segera dan seketika melunasi Jumlah Terhutang;

"**Pinjaman Uang**" berarti jumlah uang dalam rupiah atau mata uang asing yang dipinjamkan sebagai pinjaman pokok oleh Bank kepada Debitur berdasarkan perjanjian kredit dan/atau perjanjian transaksi keuangan lainnya atau lampiran Perjanjian ;

"**Tanggal Penyerahan Pinjaman Uang**" berarti tanggal dimana Bank menyerahkan suatu Pinjaman Uang kepada Debitur dengan dan menurut syarat serta ketentuan dalam perjanjian kredit dan/atau perjanjian transaksi keuangan lainnya atau lampiran Perjanjian ;

1.2. Definisi, Judul Pasal atau Ayat

Definisi, judul pasal atau ayat dalam Perjanjian ini hanya untuk kemudahan dan tidak mempengaruhi penafsiran Perjanjian ini.

Pasal 2. Fasilitas Kredit

2.1. Kesanggupan Menyediakan Fasilitas Kredit

- a. Berdasarkan syarat serta ketentuan dalam Perjanjian, Bank menyediakan Fasilitas Kredit kepada Debitur, dengan nomor yang diadministrasikan dan ditatausahakan oleh Bank serta nilai tukar/kurs yang berlaku di Bank, yang pada setiap waktu tidak melebihi hutang pokok sebesar atau ekuivalennya ("plafond kredit"), dan/atau sejumlah hutang pokok atau ekuivalennya yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perubahan, penambahan, penegasan atau pernyataan kembali yang dari waktu ke waktu dapat dibuat terhadap Perjanjian dan atau Addendumnya.
- b. Penggunaan dari Fasilitas Kredit tersebut akan ternyata dalam perjanjian kredit dan/atau perjanjian transaksi keuangan lainnya atau lampiran Perjanjian berdasarkan permohonan yang diajukan oleh Debitur kepada, dan yang disetujui oleh Bank, dan akan diuraikan/diatur dalam perjanjian kredit dan/atau perjanjian transaksi keuangan lainnya atau lampiran Perjanjian yang akan dibuat oleh Para Pihak, yang merupakan kesatuan dan bagian tidak terpisahkan dari Perjanjian.
- c. Sekalipun telah dibuat Perjanjian, Bank tidak berkewajiban untuk menyetujui permohonan penyediaan Kredit dan transaksi keuangan lainnya yang diajukan Debitur pada Bank.
- d. Sepanjang disetujui Bank, Debitur dapat melakukan penarikan Kredit dalam mata uang asing (*multi currency*) dengan menggunakan kurs yang ditentukan oleh Bank (konversi), dimana jika jumlah konversi melebihi nilai Kredit awal maka Debitur setuju dan sepakat untuk menyerahkan tambahan Jaminan Fasilitas Kredit kepada Bank atau jika Debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya tersebut maka Debitur setuju dan sepakat untuk membayar lunas, penuh dan dengan seketika dan sekaligus semua dan setiap selisih Kredit tersebut kepada Bank.

2.2. Pra Syarat

Debitur dapat menggunakan Fasilitas Kredit, jika Bank telah menetapkan bahwa semua dan setiap pra syarat ("Pra Syarat") tersebut di bawah ini telah dipenuhi dan diperoleh :

- a. Debitur telah memenuhi semua dokumen yang dipersyaratkan Bank;

- b. Semua dan setiap perjanjian pengikatan jaminan telah dibuat, ditandatangani, berlaku dan mengikat terhadap pihak-pihak dalam perjanjian tersebut ;
  - c. Debitur telah membuka dan memelihara Rekening Debitur ;
  - d. Setiap pernyataan dan jaminan yang termuat dalam Pasal 5 Perjanjian, benar dan sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya;
  - e. Sepanjang diketahui Bank, Debitur tidak termasuk dalam Daftar Hitam Nasional (DHN) dan tidak memiliki kredit macet pada pihak manapun dan dimanapun;
  - f. Tidak terjadi atau berlangsung suatu Peristiwa Pengakhiran Komitmen ;
  - g. Penyediaan Fasilitas Kredit oleh Bank tidak melanggar peraturan perundangan yang berlaku, antara lain (tetapi tidak terbatas) peraturan mengenai batas maksimum pemberian kredit (BMPK) yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- 2.3. Penggunaan Hasil Fasilitas Kredit
- a. Debitur akan menggunakan Pinjaman Uang untuk keperluan yang diuraikan dalam perjanjian kredit dan/atau perjanjian transaksi keuangan lainnya atau lampiran Perjanjian.
  - b. Debitur bertanggung jawab penuh dan membebaskan Bank dari segala tuntutan, gugatan atau tanggung jawab berupa apapun yang dialami oleh Bank sehubungan dengan atau sebagai akibat penggunaan Pinjaman Uang yang dipinjam oleh Debitur dari Bank.
- 2.4. Surat Aksep dan Pemberitahuan penarikan/pencairan Fasilitas Kredit
- a. Sesuai dengan jenis Kredit, maka sebelum menerima suatu Pinjaman Uang dari Bank, Debitur wajib menanda tangani dan menyerahkan Surat (surat) Aksep dan Pemberitahuan penarikan/pencairan Fasilitas Kredit kepada Bank sebagai bukti kewajiban Debitur melakukan pembayaran kembali atas Pinjaman Uang pada tanggal jatuh waktu/pembayaran Surat Aksep dan Pemberitahuan penarikan/pencairan Fasilitas Kredit.
  - b. Penerbitan Surat Aksep dan Pemberitahuan penarikan/pencairan Fasilitas Kredit oleh Debitur sekali-kali tidak menghapuskan, mengurangi atau mempengaruhi hak dan wewenang Bank untuk mengajukan tuntutan pembayaran terhadap Debitur berdasarkan Dokumen Kredit yang lain.
- 2.5. a. Bank berhak sewaktu-waktu tanpa syarat untuk merubah ketentuan Perjanjian termasuk tetapi tidak terbatas pada menurunkan / mengurangi / menarik kembali / mengakhiri dan/atau memperpendek jangka waktu Kredit / membatalkan Kesanggupan Menyediakan Fasilitas Kredit.
- b. Bank berhak secara otomatis membatalkan Kesanggupan Menyediakan Fasilitas Kredit yang belum ditarik oleh Debitur, dalam hal kualitas aktiva Debitur menurun menjadi kurang lancar, diragukan atau macet berdasarkan ketentuan Bank Indonesia.

### Pasal 3. Ketentuan Tentang Pembayaran

#### 3.1 Cara Pembayaran

- a. Debitur wajib membayar kembali kepada Bank, Jumlah Terhutang berdasarkan Dokumen Kredit dengan mata uang yang sama dengan mata uang Pinjaman Uang yang harus telah diterima dan dapat digunakan oleh Bank (*same day available funds*) pada hari pembayaran yang ditetapkan Bank.
- b. Jika Debitur akan melakukan pembayaran dengan mata uang yang tidak sama, maka harus dilakukan terlebih dahulu transaksi jual beli valuta asing di Bank dan resiko atas transaksi tersebut sepenuhnya menjadi tanggungan Debitur.
- c. Paling lambat 1 (satu) Hari Kerja sebelum tanggal di mana suatu Jumlah Terhutang wajib dibayar, Debitur wajib menyediakan dana dalam Rekening Debitur dalam jumlah yang cukup untuk membayar lunas Jumlah Terhutang.
- d. Pada tanggal pembayaran yang telah ditetapkan, Bank diberi kuasa dan wewenang oleh Debitur untuk memotong/mendebet Rekening Debitur sebesar Jumlah Terhutang berdasarkan Dokumen Kredit.

### 3.2. Perhitungan Bunga

Bunga yang wajib dibayar oleh Debitur kepada Bank atas Pinjaman Uang dihitung mulai dari Tanggal Penyerahan Pinjaman dari Pinjaman Uang sampai tanggal seluruh Pinjaman Uang telah dibayar lunas kepada Bank, sesuai dengan jumlah hari yang lewat dan berdasarkan perhitungan 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) hari.

### 3.3. Denda.

- a. Jika Debitur tidak membayar lunas Jumlah Terhutang berdasarkan Dokumen Kredit baik pada tanggal pembayaran yang telah ditentukan atau dalam kejadian di mana pembayaran wajib dilakukan lebih cepat, maka Debitur wajib membayar bunga denda atas jumlah yang tidak dibayar tersebut kepada Bank, yang besarnya akan ditetapkan dalam setiap perjanjian kredit dan/atau perjanjian transaksi keuangan lainnya atau lampiran Perjanjian.
- b. Denda (i) terhutang mulai hari dan tanggal jumlah uang yang bersangkutan wajib dibayar lunas sampai dengan hari dan tanggal jumlah uang tersebut dibayar lunas, (ii) dihitung sesuai dengan jumlah hari yang telah lewat, dan (iii) wajib dibayar dengan sekaligus lunas oleh Debitur kepada Bank seketika ditagih oleh Bank.
- c. Apabila Debitur akan melakukan pelunasan atau pembayaran lebih cepat dari masing-masing jangka waktu Kredit yang telah disepakati Para Pihak, Debitur akan dikenakan denda sesuai yang diatur dalam perjanjian kredit dan/atau perjanjian transaksi keuangan lainnya atau lampiran Perjanjian .

### 3.4 Kewajiban Pembayaran Yang Disebabkan Suatu Hal

Apabila di kemudian hari diberlakukan atau diundangkannya peraturan oleh instansi yang berwajib, yang melarang, membatasi atau menghambat pembayaran dalam mata uang asing kepada Bank, Para Pihak sepakat bahwa hal tersebut bukan termasuk suatu keadaan memaksa (*force majeure*), sehingga Debitur tetap berkewajiban untuk melaksanakan pembayaran kepada Bank berdasarkan Dokumen Kredit dalam mata uang atau dengan cara lain yang sah yang dapat ditentukan oleh Bank.

### 3.5 Kuasa Konversi

Apabila di kemudian hari terjadi peristiwa yang mengakibatkan nilai mata uang Rupiah secara material menjadi melemah atau terdepresiasi terhadap mata uang Dollar Amerika Serikat (US \$) atau mata uang asing lainnya maka :

- a. Debitur sepakat serta memberikan hak dan kuasa kepada Bank untuk melakukan konversi atas Jumlah Terhutang dalam mata uang asing menjadi mata uang rupiah yang dipandang baik oleh Bank dengan pemberitahuan tertulis 7 (tujuh) hari kerja sebelumnya.
- b. Apabila atas dilakukannya konversi ke dalam mata uang rupiah tersebut mengakibatkan Jumlah Terhutang melebihi nilai yang telah disepakati Para Pihak maka Debitur setuju dan sepakat untuk menyerahkan tambahan Jaminan Fasilitas Kredit kepada Bank.
- c. Apabila Debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam sub (b) ayat ini maka Debitur setuju dan sepakat untuk membayar lunas, penuh dan dengan seketika dan sekaligus semua dan setiap Jumlah Terhutang dari Debitur kepada Bank, berdasarkan Dokumen Kredit.

### Pasal 4. Kerugian Dalam Pendanaan

Debitur wajib membayar dengan seketika dan sekaligus kepada Bank, semua biaya yang sudah dikeluarkan oleh Bank untuk menyediakan dana Pinjaman Uang jika Debitur tidak menggunakan suatu Pinjaman Uang dari Bank (i) pada Tanggal Penyerahan Pinjaman (ii) dalam jumlah pinjaman yang diminta berdasarkan suatu surat pemberitahuan meminjam pinjaman yang diterima oleh Bank, dalam waktu yang ditetapkan pada perjanjian kredit dan/atau perjanjian transaksi keuangan lainnya atau lampiran Perjanjian.

### Pasal 5. Pernyataan Dan Jaminan Debitur:

Selama Perjanjian ini masih berlaku, Debitur dengan ini menyatakan dan menjamin sebagai berikut:

- a. Status Debitur  
Debitur adalah warganegara Indonesia dan menurut hukum berhak serta berwenang untuk membuat, menandatangani dan melaksanakan Dokumen Kredit dan perjanjian pengikatan Jaminan.
- b. Informasi Debitur  
Pada tanggal Perjanjian ini, informasi mengenai data diri Debitur yang disampaikan kepada Bank adalah tepat, benar serta sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya
- c. Perjanjian Tidak Melanggar Undang-undang Atau Perjanjian Lain.  
Pembuatan, penandatanganan dan pelaksanaan Dokumen Kredit dan perjanjian pengikatan jaminan tidak melanggar atau bertentangan dengan :
  1. suatu peraturan perundang-undangan Republik Indonesia, atau
  2. suatu perjanjian, dokumen, janji atau perikatan di mana Debitur merupakan pihak di dalamnya.
- d. Perkara  
Debitur tidak terlibat, dan (sepanjang diketahui secara wajar oleh Debitur) tidak tersangkut atau terlibat dalam suatu perkara perdata, perkara pidana, perkara perwasitan atau perkara administrasi di muka Pengadilan, Badan Perwasitan atau instansi Pemerintah yang dapat mempengaruhi secara material terhadap usaha, kekayaan atau keadaan keuangan Debitur.
- e. Cidera Janji /Wanprestasi dan Tunggakan Pajak  
Debitur tidak dalam keadaan cidera janji (wanprestasi) dengan pihak lain atau dalam perjanjian lain serta tidak mempunyai tunggakan pajak dalam bentuk apapun.  
Pernyataan dan Jaminan Debitur ini dianggap dinyatakan kembali pada saat Debitur melakukan penarikan/pencairan Fasilitas Kredit.

#### Pasal 6. Kewajiban Debitur :

- 6.1. Inspeksi
  - a. Berdasarkan pemberitahuan tertulis 2 (dua) Hari Kerja sebelumnya, senantiasa memberi ijin kepada Bank atau para petugas yang diberi kuasa oleh Bank untuk melakukan peninjauan dan pemeriksaan terhadap kegiatan usaha Debitur dan Jaminan Kredit ;
  - b. Semua biaya, ongkos dan upah untuk melakukan peninjauan dan pemeriksaan menjadi tanggungan/beban dan wajib dibayar oleh Debitur.
- 6.2. Pemberitahuan Peristiwa Penting  
Dalam waktu 2 (dua) kali 24 (dua puluh empat) jam, Debitur wajib memberitahukan secara tertulis kepada Bank setelah mengetahui tentang terjadinya peristiwa yang melibatkan Debitur atau usahanya dan/atau Penjamin (jika ada) dengan suatu perkara termasuk tetapi tidak terbatas pada perkara perdata, perkara pidana dan perkara tata usaha, yang dapat mempengaruhi kemampuan Debitur dalam melaksanakan kewajibannya kepada Bank.
- 6.3. Kewajiban Pajak  
Membayar semua dan setiap kewajiban pajak pada waktunya dan dengan sebagaimana mestinya dan untuk pembayaran pajak tersebut Debitur telah membuat cadangan seperlunya.
- 6.4. Asuransi
  - a. Debitur atas biaya sendiri, wajib mengasuransikan seluruh Jaminan Fasilitas Kredit terhadap risiko/bahaya apapun dan menutup asuransi lainnya, dengan mencantumkan *Banker's Clause*, sejumlah pertanggungan dengan memakai syarat-syarat dan perusahaan asuransi yang ditetapkan dan disetujui oleh Bank. Debitur wajib menyerahkan semua asli dokumen asuransi kepada dan untuk disimpan oleh Bank.
  - b. Apabila pertanggungan asuransi telah diselenggarakan atas nama Debitur/penjamin maka Bank diberikan kuasa oleh Debitur untuk mengajukan

perubahan atas polis asuransi tersebut, termasuk juga memperpanjang jangka waktu berlakunya dengan biaya menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh Debitur.

- c. Debitur wajib memberitahukan kepada Bank secara tertulis 14 (empat belas) hari kalender sebelum jatuh tempo asuransi
- d. Apabila penutupan asuransi tersebut pada sub (a) dan sub (b) ayat ini tidak terlaksana, Debitur memberikan kuasa kepada Bank, untuk melakukan penutupan asuransi sendiri pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Bank untuk sejumlah pertanggungan, dengan biaya dan premi asuransi menjadi tanggungan Debitur. Ketidakterlaksanaan penutupan asuransi tidak menjadi tanggung jawab Bank.

#### 6.5. Biaya

- a. Debitur wajib menyediakan dimuka pada Rekening Debitur, semua biaya yang harus dibayar oleh Debitur kepada Bank, Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehubungan pengikatan dan pelaksanaan ketentuan Dokumen Kredit dan perjanjian pengikatan jaminan.
- b. Membayar kepada Bank, semua biaya sehubungan pengikatan pelaksanaan ketentuan Dokumen Kredit dan perjanjian pengikatan jaminan serta semua perjanjian atau dokumen yang terkait, tetapi tidak terbatas pada biaya penutupan asuransi, biaya pemeriksaan/peninjauan jaminan dan biaya-biaya yang diperlukan untuk penyelesaian kredit jika Debitur wanprestasi termasuk biaya penagihan, biaya-biaya yang terkait dengan penyidikan oleh pihak yang berwajib, biaya berperkara di Pengadilan, Penasehat Hukum, Pengacara, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- c. Bank dengan ini pula diberi kuasa oleh Debitur untuk mendebet Rekening Debitur untuk pembayaran biaya-biaya tersebut pada sub (a) dan sub (b) ayat ini.

#### 6.6. Rekening Debitur

##### a. Pembukaan Rekening

Debitur wajib membuka suatu rekening/account dalam rupiah atau mata uang asing atas nama Debitur pada Bank, dan memelihara rekening/account tersebut selama Debitur masih berkewajiban membayar suatu jumlah uang kepada Bank berdasarkan suatu Dokumen Kredit.

##### b. Fungsi Rekening Debitur

1. menampung hasil Pinjaman Uang yang dibayar oleh Bank kepada Debitur berdasarkan Fasilitas Kredit, dan
2. melaksanakan pembayaran hutang/kewajiban Debitur berdasarkan Dokumen Kredit.

#### 6.7. Jaminan Fasilitas Kredit

- a. Untuk menjamin semua dan setiap Jumlah Terhutang dari Debitur kepada Bank berdasarkan Dokumen Kredit, maka Debitur dan/atau pihak lain menyerahkan Jaminan Fasilitas Kredit yang pengikatannya dilakukan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu berupa :

- b. Para Pihak sepakat dan setuju bahwa Jaminan Fasilitas Kredit ini berikut pengikatan jaminannya, menjadi jaminan atas Jumlah Terhutang yang akan ada di kemudian hari berupa perubahan atau penambahan, yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

#### 6.8. Penilaian Aset Agunan

- a. Debitur bertanggung jawab atas penilaian Jaminan Fasilitas Kredit, sebagaimana ditetapkan oleh peraturan perundangan yang berlaku.
- b. Semua biaya untuk melakukan penilaian tersebut menjadi tanggungan/beban dan wajib dibayar oleh Debitur.

#### 6.9. Pencegahan Kerusakan Lingkungan

- a. Debitur menjamin bahwa (sepanjang disyaratkan oleh peraturan pemerintah

- dan/atau instansi terkait) dalam melakukan kegiatan usahanya yang dibiayai dengan Fasilitas Kredit oleh Bank, telah memenuhi persyaratan atau standard yang ditetapkan oleh ketentuan perundangan yang mengatur tentang AMDAL (Analisa Mengenai Dampak Lingkungan), dan menyadari akan tanggung jawab sosial kepada masyarakat dan lingkungan sosial/hidup.
- b. Debitur segera memberitahukan kepada Bank setiap terjadi atau timbul peristiwa pencemaran/kerusakan lingkungan serta tuntutan hukum yang diajukan terhadap Debitur mengenai atau yang berhubungan dengan pencemaran atau kerusakan terhadap lingkungan atau yang berhubungan dengan peraturan tentang lingkungan.

## Pasal 7. Pembatasan

Debitur wajib memperoleh persetujuan tertulis Bank lebih dahulu sebelum Debitur melakukan salah satu tindakan sebagai berikut :

- 7.1. Pembayaran Lebih Cepat/Awal Hutang  
Membayar lebih cepat/awal sebelum tanggal pembayaran yang telah ditentukan, hutang Debitur kepada orang/pihak lain, kecuali hutang yang dibuat dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari;
- 7.2. Perubahan Jenis Usaha  
Mengubah usaha yang sekarang dijalankan/diusahakan oleh Debitur.
- 7.3. Pengalihan Kekayaan  
Menjual atau dengan cara lain memindahkan hak seluruh atau sebagian besar kekayaan/aset milik Debitur, kecuali:
  - a. menjual barang-barang dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari, dan
  - b. menjual atau dengan cara lain mengalihkan barang-barang yang sudah tidak berguna atau tidak dapat dipakai lagi (obsolete).
- 7.4. Penerimaan Fasilitas Keuangan  
Menerima fasilitas atau akomodasi keuangan dalam bentuk apapun dari pihak lain yang mengakibatkan Debitur menjadi berhutang kepada pihak lain tersebut, atau mengikat diri sebagai penjamin atau penanggung (borg, avaliste atau guarantor) hutang/kewajiban orang/pihak lain, kecuali :
  - a. membuat/menerima hutang dan kewajiban pembayaran sehubungan dengan pembelian barang dan/atau penerimaan jasa dalam rangka menjalankan/mengusahakan usaha Debitur sehari-hari dengan jangka waktu pembayaran tidak melebihi 1 (satu) tahun sejak tanggal dibuatnya, atau
  - b. memperpanjang berlakunya fasilitas pinjaman uang atau fasilitas keuangan lain yang sebelum tanggal Perjanjian ini telah diterima oleh Debitur dari pihak lain.
- 7.5. Mengagunkan Kekayaan  
Mengagunkan aset/kekayaan Debitur dengan cara bagaimanapun kepada pihak lain
- 7.6. Meminjamkan Uang  
Meminjamkan uang atau memberikan kredit dengan cara bagaimanapun dan hingga jumlah berapapun kepada pihak, kecuali :
  - a. memberi pinjaman uang atau kredit dalam rangka menjalankan usaha Debitur sehari-hari, atau
  - b. memberi pinjaman uang dalam bentuk deposito berjangka atau dengan cara lain kepada bank, atau
  - c. memberi pinjaman uang kepada para karyawan Debitur dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari.
- 7.7. Penyertaan Pada Perseroan  
Dengan cara bagaimanapun turut serta atau mengambil bagian dalam permodalan atau membeli/memperoleh saham atau dengan cara lain melakukan investasi dalam suatu perseroan ;
- 7.8. Pembelian Barang Modal Atau Harta Tetap  
Melakukan pembelian atau dengan cara lain memperoleh barang modal atau barang

tidak bergerak -yang melebihi 20% (dua puluh persen) dari ekuitas.

## Pasal 8. Peristiwa Pengakhiran Komitmen.

- 8.1 Salah satu dari antara peristiwa atau keadaan yang disebut di bawah ini merupakan Peristiwa Pengakhiran Komitmen:
- a. Pelanggaran Kewajiban Membayar  
Pada tanggal yang ditetapkan dalam suatu Dokumen Kredit, Debitur tidak membayar lunas kepada Bank setiap dan semua Jumlah Terhutang berdasarkan salah satu Dokumen Kredit.
  - b. Pelanggaran Kewajiban Lain  
Debitur tidak melaksanakan sesuatu kewajiban berdasarkan Perjanjian ini dan perjanjian kredit dan/atau perjanjian transaksi keuangan lainnya atau lampiran Perjanjian, selain yang diuraikan dalam sub ayat (a) di atas ini.
  - c. Pernyataan Tidak Benar  
Suatu pernyataan atau jaminan yang dibuat/diberikan oleh (i) Debitur dalam suatu Dokumen Kredit atau (ii) Pemilik jaminan dalam suatu perjanjian pengikatan jaminan, ternyata atau terbukti tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan sebenarnya.
  - d. Tindakan Pemerintah  
Suatu instansi Pemerintah melarang, mencegah, membatasi atau menghalangi Debitur menjalankan usahanya atau melaksanakan kewajiban masing-masing berdasarkan suatu Dokumen Kredit.
  - e. Kepailitan  
Debitur :
    1. dinyatakan oleh instansi yang berwenang atau mengajukan permohonan dalam keadaan pailit atau diberikan penundaan kewajiban pembayaran hutang.
    2. dimohon oleh orang/pihak lain kepada instansi yang berwenang untuk dinyatakan pailit dan permohonan tersebut tidak ditarik atau dicabut kembali dalam waktu 10 (sepuluh) hari sejak tanggal permohonan tersebut diterima oleh instansi yang bersangkutan.
  - f. Penyitaan  
Seluruh atau sebagian kekayaan/aset lain yang sekarang telah atau di kemudian hari dimiliki atau diperoleh Debitur, atau yang menjadi objek Jaminan, dengan cara dan alasan apapun disita, dirampas, dibekukan atau dinasionalisasi oleh atau atas perintah instansi yang berwenang (termasuk, tetapi tidak terbatas oleh Pengadilan).
  - g. Cross Collateral dan Cross Default
    1. Jika Debitur tidak melakukan suatu kewajiban atau melanggar suatu ketentuan dalam suatu perjanjian yang dibuat oleh dan antara Debitur dengan pihak lain mengenai pemberian fasilitas atau akomodasi keuangan oleh pihak lain tersebut kepada Debitur.
    2. Jika Jaminan Fasilitas Kredit yang tercantum dalam Perjanjian ini digunakan untuk menjamin Debitur lain yang telah disetujui oleh Bank maka terjadinya Peristiwa Pengakhiran Komitmen bagi salah satu Debitur, akan menyebabkan Peristiwa Pengakhiran Komitmen bagi Debitur lainnya.
  - h. Pelanggaran Dalam Perjanjian Dengan Pihak Lain  
Debitur tidak melakukan suatu kewajiban atau melanggar suatu ketentuan dalam suatu perjanjian yang dibuat oleh dan antara Debitur dengan pihak lain mengenai pemberian fasilitas atau akomodasi keuangan oleh pihak lain tersebut kepada Debitur.
  - i. Pelanggaran Dalam Perjanjian Atau Peristiwa Lain  
Jika pada tanggal atau waktu yang telah ditentukan, Debitur tidak membayar lunas kepada Bank hutang pokok, bunga atau lain jumlah uang, yang :

1. berdasarkan perjanjian berupa apapun (selain Dokumen Kredit dan perjanjian pengikatan jaminan) yang telah atau akan dibuat oleh dan antara Para Pihak, atau
  2. berdasarkan peristiwa apapun yang telah atau di kemudian hari akan terjadi atau timbul.
- j. Pencabutan Ijin.  
Suatu ijin, lisensi atau persetujuan yang diberikan atau dikeluarkan oleh instansi yang berwenang kepada Debitur untuk mengusahakan usahanya dicabut atau ditarik kembali, atau dinyatakan tidak berlaku oleh instansi yang berwenang.
- k. Pelaksanaan Keputusan Pengadilan  
Jika terhadap Debitur akan dilaksanakan (dieksekusi) suatu keputusan Pengadilan yang menghukum Debitur untuk membayar sejumlah uang dan keputusan tersebut tidak dibayar atau dicabut kembali dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal dikeluarkan perintah untuk melaksanakan keputusan tersebut.
- l. Tuntutan Pidana  
Debitur dituntut dalam bidang Hukum Pidana oleh instansi yang berwenang yang menurut keputusan Bank dapat menimbulkan akibat buruk terhadap usaha Debitur atau memberikan keyakinan kepada Bank bahwa Debitur tidak mampu melaksanakan kewajibannya masing-masing kepada Bank dalam atau berdasarkan suatu Dokumen Kredit.
- m. Perubahan Kondisi Perekonomian dan Peraturan  
Jika setelah tanggal Perjanjian ini terjadi suatu peristiwa atau timbul dan berlangsung perubahan kondisi perekonomian dan peraturan, yang menurut pandangan Bank sendiri (i) dapat mempengaruhi keputusan Bank dalam memberikan kredit kepada Debitur atau (ii) secara wajar memberi keyakinan kepada Bank bahwa Debitur tidak mungkin dapat melaksanakan kewajiban (antara lain kewajiban pembayaran) kepada Bank berdasarkan suatu Dokumen Kredit.
- n. Debitur dan/atau pemilik Jaminan Fasilitas Kredit Meninggal Dunia  
Debitur dan/atau salah seorang pemilik Jaminan Fasilitas Kredit meninggal dunia
- 8.2. Jika terjadi atau berlangsung suatu Peristiwa Pengakhiran Komitmen, maka Debitur sepakat dan memberikan hak dan kewenangan kepada Bank, pada setiap waktu dan dari waktu ke waktu setelah terjadi atau selama berlangsung Peristiwa Pengakhiran Komitmen, melakukan setiap tindakan sebagai berikut :
- a. dengan suatu pemberitahuan tertulis ("Pemberitahuan Peristiwa Pengakhiran Komitmen") yang dikirim oleh Bank kepada Debitur :
    1. menyatakan bahwa Kesanggupan Menyediakan Fasilitas Kredit telah berhenti atau berakhir dengan seketika, sejak tanggal yang ditetapkan dalam Pemberitahuan Peristiwa Pengakhiran Komitmen dan untuk itu Bank tidak lagi berkewajiban untuk meminjamkan Pinjaman Uang kepada Debitur, berdasarkan Fasilitas Kredit dan melaksanakan kewajiban lain berdasarkan Perjanjian ini dan setiap perjanjian kredit dan/atau perjanjian transaksi keuangan lainnya atau lampiran Perjanjian .
    2. menyimpang dari ketentuan lain dalam Perjanjian ini dan setiap perjanjian kredit dan/atau perjanjian transaksi keuangan lainnya atau lampiran Perjanjian, melaksanakan penagihan kepada Debitur untuk pada tanggal yang ditentukan dalam Pemberitahuan Peristiwa Pengakhiran Komitmen, untuk membayar lunas, penuh dan dengan seketika dan sekaligus semua dan setiap Jumlah Terhutang dari Debitur kepada Bank, berdasarkan Dokumen Kredit hingga tanggal di mana seluruh jumlah uang tersebut telah dibayar lunas. Dalam kejadian demikian maka semua dan setiap Jumlah Terhutang yang

- wajib dibayar sebagaimana diuraikan di atas, menjadi jatuh tempo (*Opeisbaar*) dan karena itu wajib dibayar dengan seketika dan sekaligus lunas oleh Debitur (atau para pengganti/penerus hak Debitur) kepada Bank pada tanggal yang ditentukan dalam Pemberitahuan Peristiwa Pengakhiran Komitmen, dan
- b. Melaksanakan/menjalankan upaya hukum sesuai dengan syarat dan ketentuan yang termuat dalam Perjanjian Pengikatan Jaminan yang bersangkutan.
  - c. Apa yang ditetapkan dalam ayat ini sekali-kali tidak mengurangi hak dan wewenang Bank untuk menjalankan/melaksanakan hak dan wewenang berdasarkan ketentuan lain dalam Perjanjian.

## Pasal 9. Ketentuan Lain.

### 9.1. Pembuktian Hutang.

- a. Seluruh dan setiap Jumlah Terhutang Debitur kepada Bank akan terbukti dari pembukuan/penatausahaan/penomoran/suatu catatan/ administrasi atas nama Debitur (yang merupakan bukti yang sah dan mengikat terhadap Debitur) yang dibuat oleh Bank, sehubungan dengan penyediaan Fasilitas Kredit yang termuat dalam Perjanjian, yang mencatat jenis Fasilitas Kredit yang disediakan, Pinjaman Uang yang telah di dipinjamkan oleh Bank kepada Debitur, pembayaran kembali Fasilitas Kredit serta perhitungan dan pembayaran bunga, bunga denda, biaya, dan lain jumlah uang yang wajib dibayar oleh Debitur berdasarkan Dokumen Kredit.
- b. Jika jumlah uang yang telah dibayar oleh Debitur kepada Bank berdasarkan suatu Dokumen Kredit melebihi jumlah yang sebenarnya terutang oleh Debitur, maka Bank wajib membayar kembali jumlah uang kelebihan itu kepada Debitur akan tetapi tanpa Bank wajib membayar bunga, denda atau ganti rugi lain kepada Debitur atas jumlah uang kelebihan tersebut dan Debitur dengan ini pula melepaskan haknya mengajukan tuntutan/gugatan kepada Bank untuk membayar bunga atau ganti rugi lain berupa dan berapapun atas kelebihan pembayaran tersebut.

### 9.2. Bukti Pelanggaran

Jika Debitur wajib melaksanakan suatu kewajiban berdasarkan suatu Dokumen Kredit dalam suatu jangka waktu tertentu, maka Debitur akan terbukti telah tidak melaksanakan kewajiban tersebut dengan lewatnya jangka waktu yang ditentukan untuk melaksanakan kewajiban tersebut, sehingga mengenai pelanggaran itu tidak diperlukan teguran atau bukti berupa apapun dan dari siapapun.

### 9.3 Berlakunya Perjanjian

Perjanjian ini berlaku dan mengikat terhadap Para Pihak serta para pengganti/penerus hak masing-masing terhitung sejak tanggal yang disebut dalam bagian permulaan Perjanjian ini hingga tanggal di mana semua dan setiap kewajiban yang termuat dalam Perjanjian ini dan setiap perjanjian kredit dan/atau perjanjian transaksi keuangan lainnya atau lampiran Perjanjian telah dilaksanakan dengan penuh dan sebagaimana mestinya oleh Debitur dan/atau para pengganti/ penerus haknya.

### 9.4. Pengalihan Hak Dan Kewajiban

- a. Bank berhak untuk mengalihkan / memindahkan atau mengoperkan seluruh atau sebagian hak dan kewajiban Bank berdasarkan Dokumen Kredit kepada pihak lain yang ditetapkan oleh Bank .
- b. Bank, atau pihak yang menerima pengalihan, pemindahan atau pengoperan, akan mengirim pemberitahuan tertulis kepada Debitur setelah Bank mengalihkan atau memindahkan atau mengoperkan hak dan kewajiban Bank dalam Dokumen Kredit sebagaimana diuraikan di atas.

### 9.5. Kuasa dan Wewenang

- a. Setiap kuasa dan wewenang yang diberikan oleh Debitur berdasarkan

Dokumen Kredit merupakan bagian terpenting dan tidak terpisahkan dari Dokumen Kredit tersebut yang tidak akan dibuat oleh Para Pihak tanpa adanya kuasa-kuasa dan wewenang-wewenang dimaksud.

- b. Kuasa-kuasa dan wewenang-wewenang sebagaimana dimaksud, dapat dilaksanakan tanpa harus dibuktikan lagi dengan dokumen lainnya, serta tidak dapat ditarik atau dicabut kembali, juga tidak menjadi berakhir atau hapus jika Debitur dibubarkan atau dilikuidasi atau karena timbul peristiwa apapun, dan para pihak dengan ini melepaskan dan menyatakan tidak berlaku Pasal 1813, 1814 dan Pasal 1816 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

9.6. Kompensasi/Perhitungan.

- a. Dengan tidak mengurangi hak dan upaya lain yang telah dan di kemudian hari akan diberikan oleh peraturan perundang-undangan atau dalam Dokumen Kredit, Debitur memberikan hak, kuasa dan wewenang penuh kepada Bank, jika terjadi atau berlangsung suatu Peristiwa Pengakhiran Komitmen, pada setiap waktu tanpa perlu mengirim pemberitahuan atau teguran apapun kepada Debitur, untuk mengkompensasikan/memperhitungkan serta menggunakan dana simpanan Debitur berupa dan dalam bentuk apapun pada Bank, termasuk tetapi tidak terbatas pada jumlah uang yang terdapat dalam rekening Debitur dan terhadap seluruh jumlah uang yang terhutang oleh Debitur kepada Bank berdasarkan suatu Dokumen Kredit.
- b. Sehubungan dengan pelaksanaan ayat ini, para pihak melepaskan dan menyatakan tidak berlaku ketentuan dalam Pasal 1427 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sepanjang Pasal tersebut mensyaratkan bahwa untuk dapat melakukan kompensasi/ perhitungan hutang suatu piutang harus sudah wajib dibayar/ jatuh waktu.
- c. Bank akan mengirim pemberitahuan tertulis kepada Debitur mengenai telah dilakukannya pemotongan atau pendebitan terhadap rekening/account bank Debitur yang diuraikan di atas.

9.7. Pemberian Informasi

Bank berhak memberikan semua informasi yang dipandang baik oleh Bank mengenai Debitur dan usaha Debitur serta segala sesuatu yang mengenai atau berhubungan dengan Dokumen Kredit dan perjanjian pengikatan jaminan kepada:

- a. instansi atau pihak yang berwenang, antara lain (tetapi tidak terbatas) kepada advokat atau konsultan hukum atau Notaris, sehubungan dengan dan dalam rangka melaksanakan hak dan wewenang Bank berdasarkan Dokumen Kredit dan perjanjian pengikatan jaminan.
- b. orang/pihak lain, sehubungan dengan dan dalam rangka mengalihkan atau mengoperkan hak, wewenang serta kewajiban Bank berdasarkan Dokumen Kredit dan perjanjian pengikatan jaminan kepada pihak/orang lain tersebut.

9.8. Penghentian / Pengakhiran Fasilitas Kredit

Mengenai penghentian/pengakhiran pemberian Fasilitas Kredit ini ini, Debitur melepaskan Pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

9.9. Hukum Yang Berlaku

Terhadap Perjanjian ini berlaku, dan harus ditafsirkan berdasarkan hukum Republik Indonesia.

9.10. Pemilihan Domisili

- a. Mengenai setiap Dokumen Kredit dan perjanjian pengikatan jaminan; dan segala akibat hukum dan pelaksanaannya, Debitur memilih domisili tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di
- b. Pemilihan domisili dalam ayat ini sekali-kali tidak menghapuskan atau mengurangi hak dan wewenang Bank untuk mengajukan tuntutan/gugatan terhadap Debitur mengenai segala sesuatu yang termuat dalam, atau berkaitan dengan, Dokumen Kredit dan perjanjian pengikatan jaminan di Pengadilan lain di manapun.
- c. Debitur dengan ini mengakui dan menerima, serta dengan ini pula melepaskan semua dan setiap haknya untuk tidak mengakui atau menerima,

kewenangan Pengadilan yang ditetapkan/dipilih oleh Bank.

9.11. Berakhirnya Perjanjian

Perjanjian ini demi hukum akan berakhir dan tidak lagi mempunyai kekuatan mengikat terhadap Bank dan Debitur jika :

- a. tidak ada perjanjian kredit dan/atau perjanjian transaksi keuangan lainnya atau lampiran Perjanjian yang ditanda tangani oleh Para Pihak, atau
- b. semua dan setiap jumlah uang yang terhutang dan wajib dibayar oleh Debitur kepada Bank berdasarkan Dokumen Kredit telah dibayar lunas, penuh dan dengan sebagaimana mestinya kepada Bank, dan Bank berdasarkan Dokumen Kredit tidak lagi berkewajiban meminjamkan Pinjaman Uang dan melaksanakan kewajiban lain kepada Debitur.
- c. berdasarkan kesepakatan, kesepakatan mana akan dituangkan dalam pemberitahuan surat atau perjanjian tertulis yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara Bank dan Debitur yang merupakan satu kesatuan dan bagian tidak terpisahkan dengan Dokumen Kredit.

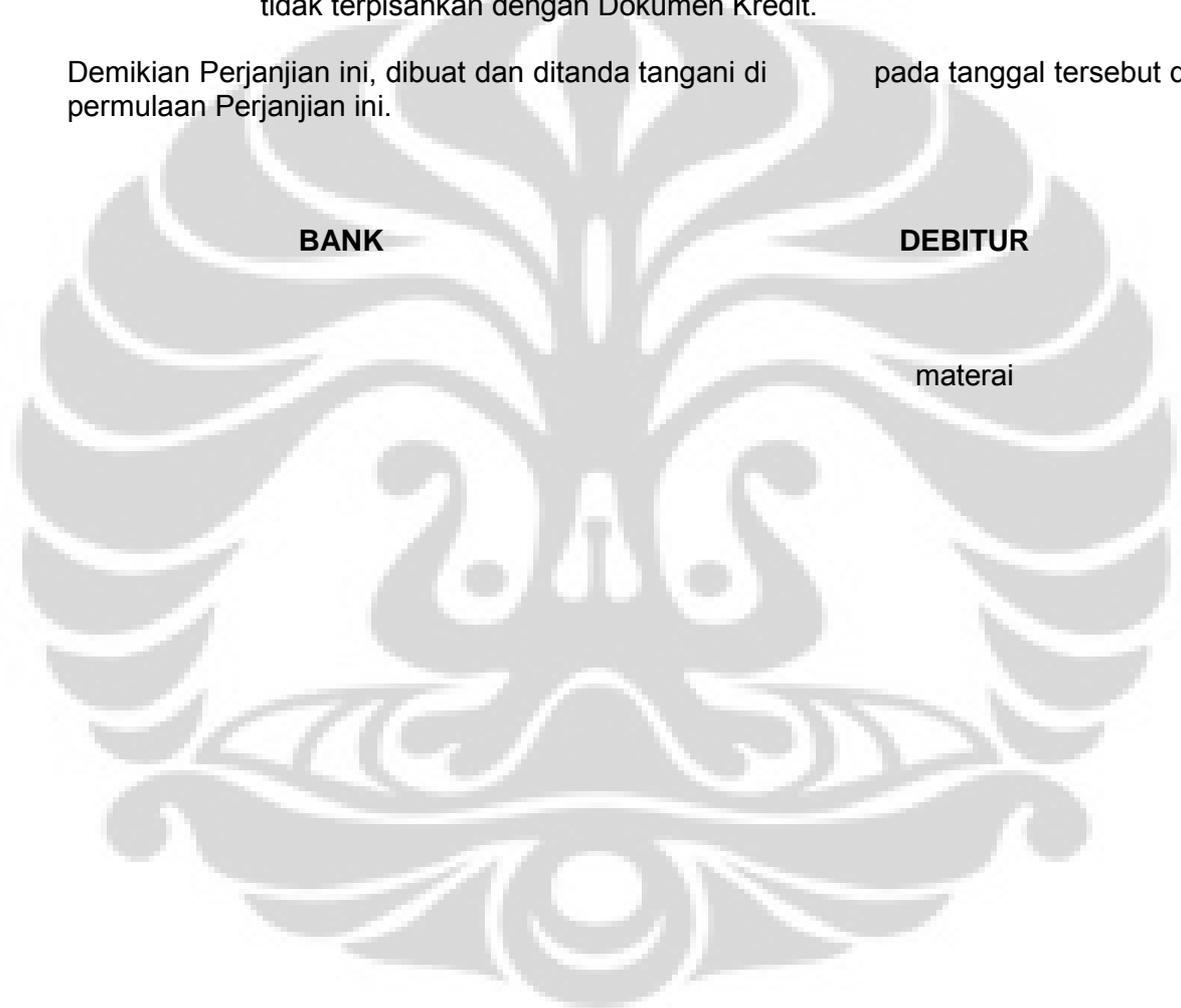
Demikian Perjanjian ini, dibuat dan ditanda tangani di permulaan Perjanjian ini.

pada tanggal tersebut di bagian

**BANK**

**DEBITUR**

materai



## PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH

### Nomor :

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah tertanggal \_\_\_\_\_ dibuat oleh dan antara:

1. \_\_\_\_\_, swasta, bertempat tinggal di \_\_\_\_\_, dalam hal ini bertindak dengan persetujuan isterinya, \_\_\_\_\_, swasta, bertempat tinggal pada alamat bersama dengan suaminya tersebut di atas, yang turut menandatangani Perjanjian ini sebagai tanda persetujuannya ;  
- Selanjutnya disebut "Debitur".
2. \_\_\_\_\_, suatu perseroan terbatas dan bank yang didirikan menurut hukum Republik Indonesia, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan, \_\_\_\_\_, CBC NIS Tower, Jalan Prof. Dr. Satrio nomor 25 Jakarta \_\_\_\_\_, dalam hal ini diwakili oleh \_\_\_\_\_ berdasarkan.....  
- Selanjutnya disebut "Bank".

Bank dan Debitur secara bersama-sama selanjutnya disebut "Para Pihak".

Para Pihak terlebih dahulu menerangkan sebagai berikut :

Debitur telah mengajukan permohonan kepada Bank agar kepada Debitur dapat disediakan Kredit Pemilikan Rumah ("KPR"), dan sebaliknya Bank menyetujui untuk menyediakan KPR kepada Debitur.

Maka berhubung dengan apa yang diuraikan di atas, Para Pihak telah sepakat untuk dan dengan ini membuat/menetapkan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut "Perjanjian"), dengan ketentuan dan persyaratan sebagai berikut :

### Pasal 1. Fasilitas KPR

#### 1.1. Pagu Fasilitas

Bank dengan ini menyediakan Fasilitas KPR kepada Debitur sebesar \_\_\_\_\_, dan sebaliknya Debitur dengan ini mengakui menerima pagu kredit sebesar tersebut di atas, yang diadministrasikan oleh Bank dalam suatu rekening sesuai dengan ketentuan Bank

#### 1.2. Tanggal akhir Perjanjian ini berarti salah satu tanggal tersebut di bawah ini (yang mana yang paling awal) :

- a. tanggal \_\_\_\_\_, atau
- b. tanggal dimana Bank mengakhiri/menghentikan Perjanjian ini berdasarkan dan menurut syarat serta ketentuan dalam Perjanjian ini;
- c. tanggal dimana hutang pokok dan setiap jumlah uang yang terhutang dan wajib dibayar oleh Debitur kepada Bank berdasarkan Perjanjian ini telah dibayar lunas;

#### 1.3. Prasyarat

Debitur diperkenankan untuk menggunakan/menarik KPR, jika Bank telah menetapkan bahwa semua dan setiap pra syarat ("Pra Syarat") tersebut di bawah ini telah dipenuhi :

- a. Bank telah menerima dari Debitur, dokumen (-dokumen) sebagai berikut :
  1. surat-surat mengenai identitas Debitur dan isteri/suami Debitur ;
  2. surat ijin usaha dan surat nomor pokok wajib pajak (NPWP) Debitur ;
  3. asli dokumen kepemilikan setiap barang yang menjadi objek Jaminan atau dokumen lain yang dapat diterima oleh Bank ;
  4. asli polis asuransi mengenai asuransi atas barang-barang yang menjadi objek Jaminan berikut surat banker's clause untuk kepentingan Bank ;
  5. dokumen lain yang berkaitan dengan KPR yang secara wajar dapat diminta oleh Bank ;
- b. Semua dan setiap perjanjian pengikatan jaminan telah dibuat, ditandatangani dan berlaku dan mengikat terhadap pihak-pihak dalam perjanjian tersebut ;

- c. Debitur telah membuka dan memelihara Rekening Debitur sebagaimana diatur dalam pasal 3.2 Perjanjian ini ;
- d. Tidak terjadi atau berlangsung suatu Keadaan Pelanggaran/Wanprestasi ;
- e. Penyediaan KPR oleh Bank kepada Debitur tidak melanggar peraturan perundangan yang berlaku, antara lain (tetapi tidak terbatas) peraturan mengenai batas maksimum pemberian kredit yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- 1.4. Debitur sepakat dan memberikan wewenang kepada Bank untuk setiap saat mengurangi menarik kembali / menghentikan perjanjian / membatalkan pagu kredit yang belum ditarik berdasarkan pertimbangan Bank, baik karena menurunnya kualitas kredit, menurunnya nilai barang jaminan, menurunnya keadaan likuiditas Debitur atau karena sebab lain yang dapat mengakibatkan Debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Bank. Pertimbangan mana dilakukan dengan mengacu kepada kebijakan Bank dan peraturan/ketentuan tentang manajemen risiko yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
- 1.5. Surat Aksep
- a. Sebagai syarat penarikan KPR, maka Debitur wajib menandatangani dan menyerahkan Surat Aksep.
- b. Penerbitan Surat Aksep oleh Debitur sekali-kali tidak menghapuskan, mengurangi atau mempengaruhi hak dan wewenang Bank untuk mengajukan tuntutan pembayaran terhadap Debitur berdasarkan Perjanjian ini.
- 1.6. Bunga
- a. Tarif Suku Bunga.-  
Atas hutang pokok yang terhutang oleh Debitur kepada Bank berdasarkan KPR, Debitur wajib membayar bunga kepada Bank dengan tarif suku bunga per tahun sebesar % ( ) persen) yang dihitung secara efektif dan berlaku selama 12 (dua belas) bulan;
- b. Perubahan Tarif Suku Bunga.  
Suku bunga mana berlaku untuk jangka waktu ..... (.....) bulan terhitung sejak tanggal penandatanganan Perjanjian ini, dan untuk selanjutnya akan berlaku ketentuan suku bunga sesuai dengan ketentuan Bank.
- c. Pembayaran Bunga.  
Bunga tersebut dalam sub ayat (a) wajib dibayar lunas oleh Debitur kepada Bank sesuai dengan ketentuan dalam ayat 1.6. di bawah ini.
- 1.7. Pembayaran Kembali Pinjaman Uang
- a. Seluruh hutang pokok yang terhutang oleh Debitur kepada Bank berdasarkan KPR ditambah dengan bunga yang diuraikan dalam ayat 1.5 di atas ini, wajib dibayar sampai lunas, penuh dan dengan sebagaimana mestinya oleh Debitur kepada Bank dalam angsuran masing-masing sebesar Rp. , untuk pertama kali wajib dibayar pada tanggal , dan dilanjutkan pada tanggal yang sama pada setiap bulannya hingga lunas (masing-masing disebut "Pembayaran Angsuran") ;
- b. Ketentuan dalam ayat 1.6. ini tidak mengurangi ketentuan lain dari Perjanjian ini.
- 1.8. Provisi dan Biaya Administrasi
- a. Provisi Kredit  
Untuk penyediaan KPR, Debitur wajib membayar provisi kredit kepada Bank sebesar % ( ) dari Pagu KPR, dan wajib dibayar lunas oleh Debitur kepada Bank segera dan sekaligus pada tanggal Perjanjian ini .
- b. Biaya Administrasi  
Untuk penyediaan KPR, Debitur diwajibkan juga membayar biaya administrasi kepada Bank sebesar ( ), dan wajib dibayar lunas oleh Debitur kepada Bank segera dan sekaligus pada tanggal Perjanjian ini.
- 1.9. Pembayaran Kembali Lebih Cepat/Awal  
Apabila Debitur akan membayar lebih cepat untuk melunasi KPR (menyelesaikan sisa outstanding KPR), maka Debitur wajib membayar denda / penalti sebesar ( ) dari jumlah pelunasan yang dibayar.

## Pasal 2. Ketentuan Tentang Pembayaran

- 2.1. Cara Pembayaran.
- a. Paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum tanggal pembayaran, Debitur wajib menyediakan dana dalam Rekening Debitur guna membayar lunas jumlah uang yang wajib dibayar;
  - b. Bank dengan ini diberi kuasa dan wewenang oleh Debitur sekarang untuk nantinya untuk memotong/mendebet Rekening Debitur sebesar jumlah uang yang wajib dibayar oleh Debitur berdasarkan Perjanjian ini.
- 2.2. Bunga Denda
- a. Jika Debitur tidak membayar lunas suatu jumlah Pembayaran Angsuran pada tanggal pembayaran angsuran yang telah ditentukan, maka dengan tidak mengurangi kewajiban Debitur untuk tetap membayar jumlah uang yang harus dibayarnya itu, Debitur wajib membayar bunga denda atas jumlah yang tidak dibayar tersebut kepada Bank, sebesar ( )
  - b. ) per hari atas jumlah uang yang tidak dibayar tersebut; Bunga denda tersebut wajib dibayar dengan sekaligus lunas oleh Debitur kepada Bank, selambat-lambatnya pada tanggal pembayaran angsuran berikutnya.

### Pasal 3. Kewajiban

Terhitung mulai tanggal Perjanjian ini dan selama Debitur masih berkewajiban membayar suatu jumlah uang kepada Bank, Debitur wajib melakukan tindakan sebagai berikut :

- 3.1. Asuransi.
- Selama hutang pokok atau suatu jumlah uang yang terhutang berdasarkan suatu Perjanjian ini masih belum terbayar lunas, Debitur wajib mengasuransikan Jaminan dan/atau asuransi Jiwa pada perusahaan asuransi yang ditunjuk serta untuk nilai dan dengan syarat asuransi yang disetujui oleh Bank, dengan biaya Debitur sendiri, dengan memakai Banker's Clause, dan menyerahkan dokumen yang berkaitan kepada dan untuk disimpan oleh Bank.
  - Apabila pertanggungansian asuransi telah diselenggarakan atas nama Debitur, maka Bank diberi kuasa oleh Debitur untuk mengajukan perubahan atas polis asuransi tersebut, termasuk juga memperpanjang jangka waktu berlakunya dengan biaya menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh Debitur
- 3.2. Rekening Debitur
- Debitur wajib membuka suatu rekening atas nama Debitur pada Bank, dan memelihara rekening tersebut selama Debitur masih berkewajiban membayar suatu jumlah uang kepada Bank (selanjutnya disebut "Rekening Debitur").
- 3.3. Jaminan
- Untuk menjamin pelaksanaan yang tertib dan sebagaimana mestinya semua dan setiap kewajiban pembayaran Debitur kepada Bank berdasarkan Perjanjian ini, maka Debitur menyerahkan jaminan yang pengikatannya dilakukan berdasarkan ketentuan yang berlaku, yaitu berupa :
- 3.4. Penilaian Jaminan
- Debitur bertanggung jawab bahwa dari waktu ke waktu (sebagaimana ditetapkan oleh peraturan perundangan yang berlaku) barang jaminan akan ditaksir nilai atau harganya oleh penilai independen atau intern Bank sesuai ketentuan yang berlaku, dan semua biaya, ongkos dan upah untuk melakukan penilaian tersebut di atas adalah tanggungan/beban dan wajib dibayar oleh Debitur.
- 3.5. Biaya Penagihan
- Segala biaya yang timbul sebagai akibat dari kelalaian Debitur termasuk biaya penagihan dari pengacara, biaya lelang, biaya juru sita dan lain sebagainya,

menjadi beban dan tanggung jawab Debitur.

#### Pasal 4. Keadaan Pelanggaran/Wanprestasi

- 4.1. Salah satu dari keadaan yang disebut di bawah ini merupakan pelanggaran/wanprestasi dalam Perjanjian ini :
- a. Pelanggaran Kewajiban Membayar  
Pada tanggal yang ditetapkan dalam Perjanjian ini, Debitur tidak membayar lunas kepada Bank suatu jumlah uang yang wajib dibayarnya, baik jumlah hutang pokok, bunga, bunga denda, upah atau jumlah lain yang wajib dibayar;
  - b. Pelanggaran Kewajiban Lain  
Debitur melanggar suatu ketentuan dalam Perjanjian ini selain yang diuraikan dalam sub ayat (a) di atas ini.
  - c. Pernyataan Tidak Benar  
Suatu pernyataan atau jaminan yang dibuat/diberikan oleh Debitur dalam Perjanjian ini, ternyata atau terbukti tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan sebenarnya ;
  - d. Kepailitan  
Debitur :
    1. dinyatakan oleh instansi yang berwenang dalam keadaan pailit atau diberikan penundaan kewajiban pembayaran hutang ;
    2. mengajukan permohonan kepada instansi yang berwenang untuk dinyatakan pailit atau diberikan penundaan kewajiban pembayaran hutang ;
    3. dimohon oleh orang/pihak lain kepada instansi yang berwenang untuk dinyatakan pailit dan permohonan tersebut tidak ditarik atau dicabut kembali dalam waktu 10 (sepuluh) hari sejak tanggal permohonan tersebut diterima oleh instansi yang bersangkutan;
    4. secara tertulis mengaku tidak mampu membayar hutangnya atau melaksanakan kewajiban pembayarannya kepada orang/ pihak lain;
  - e. Perubahan Pada Debitur  
Jika Debitur meninggal dunia atau dinyatakan oleh instansi yang berwenang berada di bawah pengampuan pihak lain (curatele) ;
  - f. Penyitaan  
Atas seluruh atau sebagian kekayaan/aset Debitur dikenakan sitaan atas perintah Pengadilan;
  - g. Tuntutan Hukum  
Debitur tersangkut dalam suatu perkara atau sengketa apapun dengan pihak manapun baik di dalam maupun di luar pengadilan.;
  - h. Perubahan Mendasar  
Jika setelah tanggal Perjanjian ini terjadi suatu peristiwa atau timbul dan berlangsung suatu keadaan berupa apapun dalam bidang politik, keuangan atau ekonomi, yang menurut keputusan Bank (keputusan mana mengikat terhadap Debitur) adalah sedemikian rupa seandainya informasi tersebut diketahui oleh Bank atau peristiwa atau keadaan tersebut terjadi atau timbul sebelum Perjanjian ini ditandatangani (i) dapat mempengaruhi keputusan Bank dalam memberikan kredit kepada Debitur atau (ii) secara wajar memberi keyakinan kepada Bank bahwa Debitur tidak mungkin dapat melaksanakan kewajiban (antara lain kewajiban pembayaran) kepada Bank berdasarkan Perjanjian ini.
- 4.2. Jika terjadi salah satu dari keadaan tersebut, maka Perjanjian menjadi jatuh tempo, untuk itu Bank berhak dan berwenang, pada setiap waktu dan dari waktu ke waktu setelah terjadi atau selama berlangsung keadaan tersebut, melakukan setiap tindakan sebagai berikut :
- a. menyatakan bahwa Perjanjian telah berhenti atau berakhir ;
  - b. menyimpang dari ketentuan lain dalam Perjanjian ini, menuntut kepada Debitur (atau para ahli waris Debitur) untuk segera membayar lunas, penuh dan seketika serta sekaligus semua hutang pokok, bunga, bunga denda, upah atau jumlah lain yang wajib dibayar berdasarkan Perjanjian ini kepada Bank;

- c. Melaksanakan/menjalankan semua dan setiap hak, wewenang dan kekuasaan yang dimiliki/dipunyai oleh Bank dalam perjanjian pengikatan jaminan.

#### Pasal 5. Ketentuan Lain

##### 5.1. Bukti Pelanggaran

Jika Debitur wajib melaksanakan suatu kewajiban dalam atau berdasarkan Perjanjian ini dalam suatu jangka waktu tertentu, maka Debitur akan terbukti telah tidak melaksanakan kewajiban tersebut dengan lewatnya jangka waktu yang ditentukan untuk melaksanakan kewajiban tersebut, sehingga mengenai pelanggaran itu tidak diperlukan teguran atau bukti berupa apapun dan dari siapapun.

##### 5.2. Berlakunya Perjanjian

Perjanjian ini berlaku dan mengikat terhadap Para Pihak serta para pengganti/penerus hak/ahli warisnya masing-masing terhitung sejak tanggal yang disebut dalam bagian pembukaan Perjanjian ini hingga tanggal di mana semua dan setiap kewajiban yang termuat dalam Perjanjian ini telah dilaksanakan dengan penuh dan sebagaimana mestinya oleh pihak yang berkewajiban melaksanakan kewajiban tersebut.

##### 5.3. Pengalihan Hak Dan Kewajiban

- a. Bank berhak dan dengan ini untuk nantinya telah mendapat persetujuan dari Debitur, untuk mengalihkan / memindahkan atau mengoperkan seluruh atau sebagian hak dan kewajiban Bank berdasarkan Perjanjian ini kepada pihak lain yang ditetapkan oleh Bank.
- b. Bank atau pihak yang menerima pengalihan akan mengirim pemberitahuan tertulis kepada Debitur setelah Bank mengalihkan atau memindahkan atau mengoperkan hak dan kewajiban Bank dalam Perjanjian ini sebagaimana diuraikan di atas.

##### 5.4. Kuasa Tidak Dapat Dicabut

Setiap kuasa dan wewenang yang diberikan oleh Debitur dalam atau berdasarkan Perjanjian ini merupakan bagian terpenting dan tidak terpisah dari Perjanjian ini yang tidak akan dibuat oleh Para Pihak tanpa adanya kuasa dan wewenang tersebut dan sebagai demikian maka pemberian kuasa dan wewenang tersebut tidak dapat ditarik/dicabut kembali dan juga tidak menjadi berakhir/hapus jika Debitur meninggal atau karena timbul peristiwa apapun dan para pihak dengan ini melepaskan dan menyatakan tidak berlaku Pasal 1813, 1814 dan Pasal 1816 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

##### 5.5. Kompensasi/Perhitungan

- a. Dengan tidak mengurangi hak dan upaya lain yang telah dan di kemudian hari akan diberikan oleh peraturan perundang-undangan atau dalam Perjanjian, Bank berhak dan berwenang, dan dengan ini pula diberi kuasa dan wewenang penuh oleh Debitur, jika terjadi atau berlangsung suatu Keadaan Pelanggaran/Wanprestasi, pada setiap waktu dan dari waktu ke waktu, tanpa perlu mengirim pemberitahuan atau teguran apapun kepada Debitur, untuk mengkompensasikan/memperhitungkan serta menggunakan uang simpanan Debitur (tetapi tidak terbatas) jumlah uang yang terdapat dalam Rekening Debitur berupa apapun pada Bank dan terhadap seluruh jumlah uang yang terhutang oleh Debitur kepada Bank berdasarkan Perjanjian ini.
- b. Sehubungan dengan pelaksanaan ayat ini, para pihak melepaskan dan menyatakan tidak berlaku ketentuan dalam Pasal 1427 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sepanjang Pasal tersebut mensyaratkan bahwa untuk dapat melakukan kompensasi/perhitungan hutang suatu piutang harus sudah wajib dibayar/ jatuh waktu.
- c. Bank akan mengirim pemberitahuan tertulis kepada Debitur mengenai telah dilakukannya pemotongan atau pendebitan terhadap rekening/account bank Debitur yang diuraikan di atas.

##### 5.6. Penghentian Perjanjian

Mengenai Perjanjian ini, Debitur melepaskan Pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

##### 5.7. Hukum Yang Berlaku

Terhadap Perjanjian ini berlaku dan harus ditafsirkan berdasarkan hukum Republik

Indonesia.

5.8. Pemilihan Domisili

- a. Mengenai Perjanjian ini dan segala akibat hukum dan pelaksanaannya, Debitur memilih domisili tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di
- b. Pemilihan domisili dalam sub ayat (a) ini sekali-kali tidak menghapuskan atau mengurangi hak dan wewenang Bank untuk mengajukan tuntutan/gugatan terhadap Debitur (atau para ahli waris Debitur) mengenai segala sesuatu yang termuat dalam, atau berkaitan dengan Perjanjian ini dan perjanjian pengikatan jaminan di Pengadilan lain di manapun.

Demikian Perjanjian ini, dibuat dan ditanda tangani di \_\_\_\_\_ pada tanggal tersebut di bagian permulaan Perjanjian ini.

**BANK**

**DEBITUR**

10 - 10 ; CRD.28.5 / COD

**PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH****Nomor :**

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah tertanggal                      dibuat oleh dan antara:

1. ...., swasta, bertempat tinggal di                      , dalam hal ini bertindak dengan persetujuan isterinya, ....., swasta, bertempat tinggal pada alamat bersama dengan suaminya tersebut di atas, yang turut menandatangani Perjanjian ini sebagai tanda persetujuannya ;  
- Selanjutnya disebut "Debitur".
2.                      ., suatu perseroan terbatas dan bank yang didirikan menurut hukum Republik Indonesia, berkedudukan dan berkantor pusat di                      , dalam hal ini diwakili oleh ..... berdasarkan ....  
- Selanjutnya disebut "Bank".

Bank dan Debitur secara bersama-sama selanjutnya disebut "Para Pihak".

Para Pihak terlebih dahulu menerangkan sebagai berikut :

Debitur telah mengajukan permohonan kepada Bank agar kepada Debitur dapat disediakan Kredit Pemilikan Rumah ("KPR"), dan sebaliknya Bank menyetujui untuk menyediakan KPR kepada Debitur.

Maka berhubung dengan apa yang diuraikan di atas, Para Pihak telah sepakat untuk dan dengan ini membuat/menetapkan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut "Perjanjian"), dengan ketentuan dan persyaratan sebagai berikut :

**Pasal 1. Fasilitas KPR**

- 1.1. **Pagu Fasilitas**  
Bank dengan ini menyediakan KPR kepada Debitur sebesar Rp. [     ] [     rupiah], yang dapat ditarik sekaligus atau secara bertahap, yang diadministrasikan oleh Bank dalam suatu rekening sesuai dengan ketentuan Bank.
- 1.2. **Tanggal akhir Perjanjian** ini berarti salah satu tanggal tersebut di bawah ini (yang mana yang paling awal) :
  - a. tanggal                      , atau
  - b. tanggal dimana Bank mengakhiri/menghentikan Perjanjian ini berdasarkan dan menurut syarat serta ketentuan dalam Perjanjian ini;
  - c. tanggal dimana hutang pokok dan setiap jumlah uang yang terhutang dan wajib dibayar oleh Debitur kepada Bank berdasarkan Perjanjian ini telah dibayar lunas;
- 1.3. **Tata Cara Penggunaan Fasilitas**  
Penarikan pagu fasilitas tersebut akan dilakukan secara bertahap oleh Debitur sesuai dengan perkembangan pembangunan, pencairan pertama sebesar Rp. [     ] [     rupiah ] dilaksanakan saat realisasi kredit, penarikan kedua sebesar Rp. [     ] [     ] dilaksanakan saat perkembangan pembangunan mencapai [     ] % (     persen), penarikan ketiga sebesar Rp. [     ] [     ] dilaksanakan saat perkembangan pembangunan sudah mencapai ..... % (..... persen), dalam hal ini maka Debitur berkewajiban untuk memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu kepada Bank mengenai jumlah-jumlah yang akan ditarik dan selanjutnya akan dilakukan penilaian atas Jaminan oleh Bank, dengan ketentuan bahwa kreditnya tersebut harus dilunasi/dibayar selambat-lambatnya pada Tanggal Akhir Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam ayat 1.2 di atas.
- 1.4. **Prasyarat**  
Debitur diperkenankan untuk menggunakan/menarik KPR, jika Bank telah menetapkan bahwa semua dan setiap pra syarat ("Pra Syarat") tersebut di bawah ini telah dipenuhi :
  - a. Bank telah menerima dari Debitur, dokumen (-dokumen) sebagai berikut :
    1. surat-surat mengenai identitas Debitur dan isteri/suami Debitur ;
    2. surat ijin usaha dan surat nomor pokok wajib pajak (NPWP) Debitur ;
    3. asli dokumen kepemilikan setiap barang yang menjadi objek Jaminan atau dokumen lain yang dapat diterima oleh Bank ;
    4. asli polis asuransi mengenai asuransi atas barang-barang yang menjadi objek Jaminan berikut surat banker's clause untuk kepentingan Bank ;
    5. dokumen lain yang berkaitan dengan KPR yang secara wajar dapat diminta oleh Bank ;
  - b. Semua dan setiap perjanjian pengikatan jaminan telah dibuat, ditandatangani dan berlaku dan mengikat terhadap pihak-pihak dalam perjanjian tersebut ;
  - c. Debitur telah membuka dan memelihara Rekening Debitur sebagaimana diatur dalam pasal 3.2 Perjanjian ini ;
  - d. Tidak terjadi atau berlangsung suatu Keadaan Pelanggaran/Wanprestasi ;
  - e. Penyediaan KPR oleh Bank kepada Debitur tidak melanggar peraturan perundangan

- yang berlaku, antara lain (tetapi tidak terbatas) peraturan mengenai batas maksimum pemberian kredit yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- 1.5 Debitur sepakat dan memberikan wewenang kepada Bank untuk setiap saat mengurangi / menarik kembali / menghentikan perjanjian / membatalkan pagu kredit yang belum ditarik berdasarkan pertimbangan Bank, baik karena menurunnya kualitas kredit, menurunnya nilai barang jaminan, menurunnya keadaan likuiditas Debitur atau karena sebab lain yang dapat mengakibatkan Debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Bank. Pertimbangan mana dilakukan dengan mengacu kepada kebijakan Bank dan peraturan/ketentuan tentang manajemen risiko yang ditetapkan oleh Bank Indonesia
- 1.6. Surat Aksep
- Sebagai syarat penarikan KPR, maka Debitur wajib menandatangani dan menyerahkan Surat Aksep.
  - Penerbitan Surat Aksep oleh Debitur sekali-kali tidak menghapuskan, mengurangi atau mempengaruhi hak dan wewenang Bank untuk mengajukan tuntutan pembayaran terhadap Debitur berdasarkan Perjanjian ini.
- 1.7. Bunga
- Tarif Suku Bunga.  
Atas hutang pokok yang terhutang oleh Debitur kepada Bank berdasarkan KPR, Debitur wajib membayar bunga kepada Bank dengan tarif suku bunga per tahun sebesar ( ) yang dihitung secara efektif dan berlaku selama 12 (dua belas) bulan;
  - Perubahan Tarif Suku Bunga.  
Suku bunga mana berlaku untuk jangka waktu ..... (.....) bulan terhitung sejak tanggal penandatanganan Perjanjian ini, dan untuk selanjutnya akan berlaku ketentuan suku bunga sesuai dengan ketentuan Bank.
  - Pembayaran Bunga.
    - Selama masa grace periodnya belum jatuh tempo, maka Bunga dihitung setiap bulan dari saldo debit harian rekening kredit Debitur, perhitungan mana pertama kali akan dilakukan pada tanggal pencairan kredit berdasarkan perjanjian ini dari bulan yang berjalan dan dilanjutkan pada tiap tanggal realisasi kredit dari bulan-bulan berikutnya.  
Bunga yang belum dibayar/dilunasi Debitur pada waktu-waktu yang ditetapkan akan menambah saldo debit rekening kredit Debitur pada Bank
    - Setelah masa grace periodnya jatuh tempo, maka :
      - Bunga akan dihitung dari jumlah baki debit yang terhutang, dan pembebanan bunganya dilakukan pada setiap tanggal yang sama dengan tanggal pencairan kredit berdasarkan perjanjian ini.
      - Bunga mana wajib lunas dibayar pada setiap bulannya berikut angsuran pokok kreditnya yaitu sebagaimana diatur dalam ayat 1.8. huruf b di bawah ini.
- 1.8. Pembayaran Kembali Pinjaman Uang
- Atas hutang pokok yang terhutang oleh Debitur kepada Bank berdasarkan KPR, kepada Debitur diberikan masa Grace Period selama [ ] [ ] bulan sejak ditandatanganinya Perjanjian ini.
  - Seluruh hutang pokok yang terhutang oleh Debitur kepada Bank berdasarkan KPR ditambah dengan bunga yang diuraikan dalam ayat 1.7. di atas ini, wajib dibayar sampai lunas, penuh dan dengan sebagaimana mestinya oleh Debitur kepada Bank dalam [ ] [ ] kali angsuran masing-masing sebesar [ ], untuk pertama kali wajib dibayar pada tanggal , dan dilanjutkan pada tanggal yang sama pada setiap bulannya hingga lunas (masing-masing disebut "Pembayaran Angsuran");
  - Menunjuk kepada ayat 1.7 huruf b, maka angsuran mana dapat diubah setiap saat oleh Bank.
  - Ketentuan dalam ayat 1.8. ini tidak mengurangi ketentuan lain dari Perjanjian ini.
- 1.9. Provisi dan Biaya Administrasi
- Provisi Kredit  
Untuk penyediaan KPR, Debitur wajib membayar provisi kredit kepada Bank sebesar [ ] dari Pagu KPR, dan wajib dibayar lunas oleh Debitur kepada Bank segera dan sekaligus pada tanggal Perjanjian ini .
  - Biaya Administrasi  
Untuk penyediaan KPR, Debitur diwajibkan juga membayar biaya administrasi kepada Bank sebesar [ ], dan wajib dibayar lunas oleh Debitur kepada Bank segera dan sekaligus pada tanggal Perjanjian ini.
- 1.10. Pembayaran Kembali Lebih Cepat/Awal  
Apabila Debitur akan membayar lebih cepat untuk melunasi KPR (menyelesaikan sisa outstanding KPR), maka Debitur wajib membayar denda / penalti sebesar [ ] dari jumlah pelunasan yang dibayar, apabila pembayaran tersebut dilakukan dalam waktu sebelum [ ] [ ] bulan sejak ditandatanganinya Perjanjian ini.

## Pasal 2. Ketentuan Tentang Pembayaran

### 2.1. Cara Pembayaran.

- a. Paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum tanggal pembayaran, Debitur wajib menyediakan dana dalam Rekening Debitur guna membayar lunas jumlah uang yang wajib dibayar;
- b. Bank dengan ini diberi kuasa dan wewenang oleh Debitur sekarang untuk nantinya untuk memotong/mendebet Rekening Debitur sebesar jumlah uang yang wajib dibayar oleh Debitur berdasarkan Perjanjian ini.

## 2.2. Bunga Denda

- a. Jika Debitur tidak membayar lunas suatu jumlah Pembayaran Angsuran pada tanggal pembayaran angsuran yang telah ditentukan, maka dengan tidak mengurangi kewajiban Debitur untuk tetap membayar jumlah uang yang harus dibayarnya itu, Debitur wajib membayar bunga denda atas jumlah yang tidak dibayar tersebut kepada Bank, sebesar ( ) per hari atas jumlah uang yang tidak dibayar tersebut;
- b. Bunga denda tersebut wajib dibayar dengan sekaligus lunas oleh Debitur kepada Bank, selambat-lambatnya pada tanggal pembayaran angsuran berikutnya.

## Pasal 3. Kewajiban

Terhitung mulai tanggal Perjanjian ini dan selama Debitur masih berkewajiban membayar suatu jumlah uang kepada Bank, Debitur wajib melakukan tindakan sebagai berikut :

### 3.1. Asuransi.

- Selama hutang pokok atau suatu jumlah uang yang terhutang berdasarkan suatu Perjanjian ini masih belum terbayar lunas, Debitur wajib mengasuransikan Jaminan dan/atau asuransi Jiwa pada perusahaan asuransi yang ditunjuk serta untuk nilai dan dengan syarat asuransi yang disetujui oleh Bank, dengan biaya Debitur sendiri, dengan memakai Banker's Clause, dan menyerahkan dokumen yang berkaitan kepada dan untuk disimpan oleh Bank.
- Apabila pertanggungan asuransi telah diselenggarakan atas nama Debitur, maka Bank diberi kuasa oleh Debitur untuk mengajukan perubahan atas polis asuransi tersebut, termasuk juga memperpanjang jangka waktu berlakunya dengan biaya menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh Debitur

### 3.2. Rekening Debitur

Debitur wajib membuka suatu rekening atas nama Debitur pada Bank, dan memelihara rekening tersebut selama Debitur masih berkewajiban membayar suatu jumlah uang kepada Bank (selanjutnya disebut "Rekening Debitur").

### 3.3. Jaminan

Untuk menjamin pelaksanaan yang tertib dan sebagaimana mestinya semua dan setiap kewajiban pembayaran Debitur kepada Bank berdasarkan Perjanjian ini, maka Debitur menyerahkan jaminan yang pengikatannya dilakukan berdasarkan ketentuan yang berlaku, yaitu berupa :

### 3.4. Penilaian Jaminan

Debitur bertanggung jawab bahwa dari waktu ke waktu (sebagaimana ditetapkan oleh peraturan perundangan yang berlaku) barang jaminan akan ditaksir nilai atau harganya oleh penilai independen atau intern Bank sesuai ketentuan yang berlaku, dan semua biaya, ongkos dan upah untuk melakukan penilaian tersebut di atas adalah tanggungan/beban dan wajib dibayar oleh Debitur.

### 3.5. Biaya Penagihan

Segala biaya yang timbul sebagai akibat dari kelalaian Debitur termasuk biaya penagihan dari pengacara, biaya lelang, biaya juru sita dan lain sebagainya, menjadi beban dan tanggung jawab Debitur.

## Pasal 4. Keadaan Pelanggaran/Wanprestasi

4.1. Salah satu dari keadaan yang disebut di bawah ini merupakan pelanggaran/wanprestasi dalam Perjanjian ini :

### a. Pelanggaran Kewajiban Membayar

Pada tanggal yang ditetapkan dalam Perjanjian ini, Debitur tidak membayar lunas kepada Bank suatu jumlah uang yang wajib dibayarnya, baik jumlah hutang pokok, bunga, bunga denda, upah atau jumlah lain yang wajib dibayar;

### b. Pelanggaran Kewajiban Lain

Debitur melanggar suatu ketentuan dalam Perjanjian ini selain yang diuraikan dalam sub ayat (a) di atas ini.

### c. Pernyataan Tidak Benar

Suatu pernyataan atau jaminan yang dibuat/diberikan oleh Debitur dalam Perjanjian ini, ternyata atau terbukti tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan sebenarnya ;

### d. Kepailitan

Debitur :

1. dinyatakan oleh instansi yang berwenang dalam keadaan pailit atau diberikan penundaan kewajiban pembayaran hutang ;

2. mengajukan permohonan kepada instansi yang berwenang untuk dinyatakan pailit atau diberikan penundaan kewajiban pembayaran hutang ;
  3. dimohon oleh orang/pihak lain kepada instansi yang berwenang untuk dinyatakan pailit dan permohonan tersebut tidak ditarik atau dicabut kembali dalam waktu 10 (sepuluh) hari sejak tanggal permohonan tersebut diterima oleh instansi yang bersangkutan;
  4. secara tertulis mengaku tidak mampu membayar hutangnya atau melaksanakan kewajiban pembayarannya kepada orang/ pihak lain;
- e. Perubahan Pada Debitur  
Jika Debitur meninggal dunia atau dinyatakan oleh instansi yang berwenang berada di bawah pengampuan pihak lain (curatele) ;
  - f. Penyitaan  
Atas seluruh atau sebagian kekayaan/aset Debitur dikenakan sitaan atas perintah Pengadilan;
  - g. Tuntutan Hukum  
Debitur tersangkut dalam suatu perkara atau sengketa apapun dengan pihak manapun baik di dalam maupun di luar pengadilan.;
  - h. Perubahan Mendasar  
Jika setelah tanggal Perjanjian ini terjadi suatu peristiwa atau timbul dan berlangsung suatu keadaan berupa apapun dalam bidang politik, keuangan atau ekonomi, yang menurut keputusan Bank (keputusan mana mengikat terhadap Debitur) adalah sedemikian rupa seandainya informasi tersebut diketahui oleh Bank atau peristiwa atau keadaan tersebut terjadi atau timbul sebelum Perjanjian ini ditandatangani (i) dapat mempengaruhi keputusan Bank dalam memberikan kredit kepada Debitur atau (ii) secara wajar memberi keyakinan kepada Bank bahwa Debitur tidak mungkin dapat melaksanakan kewajiban (antara lain kewajiban pembayaran) kepada Bank berdasarkan Perjanjian ini.
- 4.2. Jika terjadi salah satu dari keadaan tersebut, maka Perjanjian menjadi jatuh tempo, untuk itu Bank berhak dan berwenang, pada setiap waktu dan dari waktu ke waktu setelah terjadi atau selama berlangsung keadaan tersebut, melakukan setiap tindakan sebagai berikut :
    - a. menyatakan bahwa Perjanjian telah berhenti atau berakhir ;
    - b. menyimpang dari ketentuan lain dalam Perjanjian ini, menuntut kepada Debitur (atau para ahli waris Debitur) untuk segera membayar lunas, penuh dan seketika serta sekaligus semua hutang pokok, bunga, bunga denda, biaya atau jumlah lain yang wajib dibayar berdasarkan Perjanjian ini kepada Bank;
    - c. Melaksanakan/menjalankan semua dan setiap hak, wewenang dan kekuasaan yang dimiliki/dipunyai oleh Bank dalam perjanjian pengikatan jaminan.

#### Pasal 5. Ketentuan Lain

- 5.1. Bukti Pelanggaran  
Jika Debitur wajib melaksanakan suatu kewajiban dalam atau berdasarkan Perjanjian ini dalam suatu jangka waktu tertentu, maka Debitur akan terbukti telah tidak melaksanakan kewajiban tersebut dengan lewatnya jangka waktu yang ditentukan untuk melaksanakan kewajiban tersebut, sehingga mengenai pelanggaran itu tidak diperlukan teguran atau bukti berupa apapun dan dari siapapun.
- 5.2. Berlakunya Perjanjian  
Perjanjian ini berlaku dan mengikat terhadap Para Pihak serta para pengganti/penerus hak/ahli warisnya masing-masing terhitung sejak tanggal yang disebut dalam bagian pembukaan Perjanjian ini hingga tanggal di mana semua dan setiap kewajiban yang termuat dalam Perjanjian ini telah dilaksanakan dengan penuh dan sebagaimana mestinya oleh pihak yang berkewajiban melaksanakan kewajiban tersebut.
- 5.3. Pengalihan Hak Dan Kewajiban
  - a. Bank berhak dan dengan ini untuk nantinya telah mendapat persetujuan dari Debitur, untuk mengalihkan / memindahkan atau mengoperkan seluruh atau sebagian hak dan kewajiban Bank berdasarkan Perjanjian ini kepada pihak lain yang ditetapkan oleh Bank.
  - b. Bank atau pihak yang menerima pengalihan akan mengirim pemberitahuan tertulis kepada Debitur setelah Bank mengalihkan atau memindahkan atau mengoperkan hak dan kewajiban Bank dalam Perjanjian ini sebagaimana diuraikan di atas.
- 5.4. Kuasa Tidak Dapat Dicabut  
Setiap kuasa dan wewenang yang diberikan oleh Debitur dalam atau berdasarkan Perjanjian ini merupakan bagian terpenting dan tidak terpisah dari Perjanjian ini yang tidak akan dibuat oleh Para Pihak tanpa adanya kuasa dan wewenang tersebut dan sebagai demikian maka pemberian kuasa dan wewenang tersebut tidak dapat ditarik/dicabut kembali dan juga tidak menjadi berakhir/hapus jika Debitur meninggal atau karena timbul peristiwa apapun dan para pihak dengan ini melepaskan dan menyatakan tidak berlaku Pasal 1813, 1814 dan Pasal 1816 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- 5.5. Kompensasi/Perhitungan

- a. Dengan tidak mengurangi hak dan upaya lain yang telah dan di kemudian hari akan diberikan oleh peraturan perundang-undangan atau dalam Perjanjian, Bank berhak dan berwenang, dan dengan ini pula diberi kuasa dan wewenang penuh oleh Debitur, jika terjadi atau berlangsung suatu Keadaan Pelanggaran/Wanprestasi, pada setiap waktu dan dari waktu ke waktu, tanpa perlu mengirim pemberitahuan atau teguran apapun kepada Debitur, untuk mengkompensasikan/memperhitungkan serta menggunakan uang simpanan Debitur (tetapi tidak terbatas) jumlah uang yang terdapat dalam Rekening Debitur berupa apapun pada Bank dan terhadap seluruh jumlah uang yang terhutang oleh Debitur kepada Bank berdasarkan Perjanjian ini.
- b. Sehubungan dengan pelaksanaan ayat ini, para pihak melepaskan dan menyatakan tidak berlaku ketentuan dalam Pasal 1427 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sepanjang Pasal tersebut mensyaratkan bahwa untuk dapat melakukan kompensasi/perhitungan hutang suatu piutang harus sudah wajib dibayar/ jatuh waktu.
- c. Bank akan mengirim pemberitahuan tertulis kepada Debitur mengenai telah dilakukannya pemotongan atau pendebitan terhadap rekening/account bank Debitur yang diuraikan di atas.

5.6. Penghentian Perjanjian

Mengenai Perjanjian ini, Debitur melepaskan Pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

5.7. Hukum Yang Berlaku

Terhadap Perjanjian ini berlaku dan harus ditafsirkan berdasarkan hukum Republik Indonesia.

5.8. Pemilihan Domisili

- a. Mengenai Perjanjian ini dan segala akibat hukum dan pelaksanaannya, Debitur memilih domisili tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di
- b. Pemilihan domisili dalam sub ayat (a) ini sekali-kali tidak menghapuskan atau mengurangi hak dan wewenang Bank untuk mengajukan tuntutan/gugatan terhadap Debitur (atau para ahli waris Debitur) mengenai segala sesuatu yang termuat dalam, atau berkaitan dengan Perjanjian ini dan perjanjian pengikatan jaminan di Pengadilan lain di manapun.

Demikian Perjanjian ini, dibuat dan ditanda tangani di \_\_\_\_\_ pada tanggal tersebut di bagian permulaan Perjanjian ini

**BANK**

**DEBITUR**

## PERJANJIAN KREDIT MULTI GUNA

Nomor :

Perjanjian Kredit Multi Guna tertanggal                      dibuat oleh dan antara:

1.                      , bertempat tinggal di                      , dalam hal ini bertindak dengan persetujuan isteri/suaminya,                      , swasta, bertempat tinggal pada alamat bersama dengan suami/isterinya tersebut di atas, yang turut menandatangani Perjanjian ini ;  
- Selanjutnya disebut " **Debitur** " .
  
2.                      , suatu perseroan terbatas dan bank yang didirikan menurut hukum Republik Indonesia, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan,                      dalam hal ini diwakili oleh ..... berdasarkan .....  
- Selanjutnya disebut " **Bank** " .

### **Bank dan Debitur terlebih dahulu menerangkan sebagai berikut:**

Debitur telah mengajukan permohonan kepada Bank agar kepada Debitur dapat disediakan Kredit Multi Guna (KMG), dan sebaliknya Bank menyetujui untuk menyediakan KMG kepada Debitur.

Maka berhubung dengan apa yang diuraikan di atas, Bank dan Debitur telah sepakat untuk dan dengan ini membuat/menetapkan Perjanjian Kredit Muti Guna (selanjutnya disebut "Perjanjian ") dengan ketentuan dan persyaratan sebagai berikut :

#### Pasal 1. Fasilitas KMG

- 1.1.                      Pagu Fasilitas  
Bank dengan ini menyediakan Fasilitas KMG kepada Debitur sebesar                      , dan sebaliknya Debitur dengan ini mengakui menerima pagu kredit sebesar tersebut di atas, yang diadministrasikan oleh Bank dalam suatu rekening sesuai dengan ketentuan Bank.
- 1.2.                      Tanggal akhir Perjanjian ini berarti salah satu tanggal tersebut di bawah ini (yang mana yang paling awal):
  - a.                      tanggal                      , atau
  - b.                      tanggal dimana Bank mengakhiri/menghentikan Perjanjian ini berdasarkan dan menurut syarat serta ketentuan dalam Perjanjian ini;
  - c.                      tanggal dimana hutang pokok dan setiap jumlah uang yang terhutang dan wajib dibayar oleh Debitur kepada Bank berdasarkan Perjanjian ini telah dibayar lunas;
- 1.3.                      Prasyarat  
Debitur diperkenankan untuk menggunakan/menarik KMG, jika Bank telah menetapkan bahwa semua dan setiap pra syarat ("Pra Syarat") tersebut di bawah ini telah dipenuhi :
  - a.                      Bank telah menerima dari Debitur dokumen sebagai berikut :
    1.                      surat-surat mengenai identitas Debitur dan isteri/suami Debitur ;
    2.                      surat ijin usaha dan surat nomor pokok wajib pajak (NPWP) Debitur ;
    3.                      asli dokumen kepemilikan setiap barang yang menjadi objek Jaminan atau dokumen lain yang dapat diterima oleh Bank ;
    4.                      asli polis asuransi mengenai asuransi atas barang-barang yang menjadi objek Jaminan berikut surat banker's clause untuk kepentingan Bank ;
    5.                      dokumen lain yang berkaitan dengan KMG yang secara wajar dapat diminta oleh Bank ;
  - b.                      Semua dan setiap perjanjian pengikatan jaminan telah dibuat, ditandatangani dan berlaku dan mengikat terhadap pihak-pihak dalam perjanjian tersebut ;
  - c.                      Debitur telah membuka dan memelihara Rekening Debitur sebagaimana diatur dalam pasal 3.2 Perjanjian ini ;
  - d.                      Tidak terjadi atau berlangsung suatu Keadaan Pelanggaran/Wanprestasi ;
  - e.                      Penyediaan KMG oleh Bank kepada Debitur tidak melanggar peraturan perundangan yang berlaku, antara lain (tetapi tidak terbatas) peraturan mengenai batas maksimum pemberian kredit yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- 1.4.                      Debitur sepakat dan memberikan wewenang kepada Bank untuk setiap saat mengurangi / menarik kembali / menghentikan perjanjian / membatalkan pagu kredit yang belum ditarik berdasarkan pertimbangan Bank, baik karena menurunnya kualitas kredit, menurunnya nilai barang jaminan, menurunnya keadaan likuiditas Debitur atau karena sebab lain yang dapat mengakibatkan Debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Bank. Pertimbangan mana dilakukan dengan mengacu kepada kebijakan Bank dan peraturan/ketentuan tentang manajemen risiko yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
- 1.5.                      Surat Aksep
  - a.                      Sebagai syarat penarikan KMG, maka Debitur wajib menandatangani dan menyerahkan

- Surat Aksep
- b. Penerbitan Surat Aksep oleh Debitur sekali-kali tidak menghapuskan, mengurangi atau mempengaruhi hak dan wewenang Bank untuk mengajukan tuntutan pembayaran terhadap Debitur berdasarkan Perjanjian ini.
- 1.6. Bunga
- a. Tarif Suku Bunga.-  
Atas hutang pokok yang terhutang oleh Debitur kepada Bank berdasarkan KMG, Debitur wajib membayar bunga kepada Bank dengan tarif suku bunga per tahun sebesar % ( ) persen) yang dihitung secara efektif.
- b. Perubahan Tarif Suku Bunga.  
Suku bunga mana berlaku untuk jangka waktu ..... (.....) bulan terhitung sejak tanggal penandatanganan perjanjian ini, dan untuk selanjutnya akan berlaku ketentuan suku bunga sesuai dengan ketentuan Bank.
- c. Pembayaran Bunga.  
Bunga tersebut dalam sub ayat (a) wajib dibayar lunas oleh Debitur kepada Bank sesuai dengan ketentuan dalam ayat 1.6. di bawah ini.
- 1.7. Pembayaran Kembali Pinjaman Uang
- a. Seluruh hutang pokok yang terhutang oleh Debitur kepada Bank berdasarkan KMG ditambah dengan bunga yang diuraikan dalam ayat 1.5 di atas ini, wajib dibayar sampai lunas, penuh dan dengan sebagaimana mestinya oleh Debitur kepada Bank dalam angsuran masing-masing sebesar Rp. , untuk pertama kali wajib dibayar pada tanggal , dan dilanjutkan pada tanggal yang sama pada setiap bulannya hingga lunas (masing-masing disebut "Pembayaran Angsuran") ;
- b. Ketentuan dalam ayat 1.6. ini tidak mengurangi ketentuan lain dari Perjanjian ini.
- 1.8. Provisi dan Biaya Administrasi
- a. Provisi Kredit  
Untuk penyediaan KMG, Debitur wajib membayar provisi kredit kepada Bank sebesar % ( ) dari Pagu KMG, dan wajib dibayar lunas oleh Debitur kepada Bank segera dan sekaligus pada tanggal Perjanjian ini .
- b. Biaya Administrasi  
Untuk penyediaan KMG, Debitur diwajibkan juga membayar biaya administrasi kepada Bank sebesar ( ), dan wajib dibayar lunas oleh Debitur kepada Bank segera dan sekaligus pada tanggal Perjanjian ini.
- 1.9. Pembayaran Kembali Lebih Cepat/Awal  
Apabila Debitur akan membayar lebih cepat untuk melunasi KMG (menyelesaikan sisa outstanding KMG) sebelum lewat ..... (.....) bulan sejak tanggal Perjanjian ini, maka Debitur wajib membayar denda / penalti sebesar ( ) dari jumlah pelunasan yang dibayar.

## Pasal 2. Ketentuan Tentang Pembayaran

- 2.1. Cara Pembayaran.
- a. Paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum tanggal pembayaran, Debitur wajib menyediakan dana dalam Rekening Debitur guna membayar lunas jumlah uang yang wajib dibayar;
- b. Bank dengan ini diberi kuasa dan wewenang oleh Debitur sekarang untuk nantinya untuk memotong/mendebet Rekening Debitur sebesar jumlah uang yang wajib dibayar oleh Debitur berdasarkan Perjanjian ini.
- 2.2. Bunga Denda
- a. Jika Debitur tidak membayar lunas suatu jumlah Pembayaran Angsuran pada tanggal pembayaran angsuran yang telah ditentukan, maka dengan tidak mengurangi kewajiban Debitur untuk tetap membayar jumlah uang yang harus dibayarnya itu, Debitur wajib membayar bunga denda atas jumlah yang tidak dibayar tersebut kepada Bank, sebesar ( ) perhari atas jumlah uang yang tidak dibayar tersebut;
- b. Bunga denda tersebut wajib dibayar dengan sekaligus lunas oleh Debitur kepada Bank, selambat-lambatnya pada tanggal pembayaran angsuran berikutnya.

## Pasal 3. Kewajiban

Terhitung mulai tanggal Perjanjian ini dan selama Debitur masih berkewajiban membayar suatu jumlah uang kepada Bank, Debitur wajib melakukan tindakan sebagai berikut :

- 3.1. Asuransi.
- Selama hutang pokok atau suatu jumlah uang yang terhutang berdasarkan suatu Perjanjian ini masih belum terbayar lunas, Debitur wajib mengasuransikan Jaminan dan/atau asuransi Jiwa pada perusahaan asuransi yang ditunjuk serta untuk nilai dan dengan syarat asuransi yang disetujui oleh Bank, dengan biaya Debitur sendiri, dengan memakai Banker's Clause, dan menyerahkan dokumen yang berkaitan

kepada dan untuk disimpan oleh Bank.

- Apabila pertanggungan asuransi telah diselenggarakan atas nama Debitur, maka Bank diberi kuasa oleh Debitur untuk mengajukan perubahan atas polis asuransi tersebut, termasuk juga memperpanjang jangka waktu berlakunya dengan biaya menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh Debitur

3.2. Rekening Debitur

Debitur wajib membuka suatu rekening atas nama Debitur pada Bank, dan memelihara rekening tersebut selama Debitur masih berkewajiban membayar suatu jumlah uang kepada Bank (selanjutnya disebut "Rekening Debitur").

3.3. Jaminan

Untuk menjamin pelaksanaan yang tertib dan sebagaimana mestinya semua dan setiap kewajiban pembayaran Debitur kepada Bank berdasarkan Perjanjian ini, maka Debitur menyerahkan jaminan yang pengikatannya dilakukan berdasarkan ketentuan yang berlaku, yaitu berupa :

3.4. Penilaian Jaminan

Debitur bertanggung jawab bahwa dari waktu ke waktu (sebagaimana ditetapkan oleh peraturan perundangan yang berlaku) barang jaminan akan ditaksir nilai atau harganya oleh penilai independen atau intern Bank sesuai ketentuan yang berlaku, dan semua biaya, ongkos dan upah untuk melakukan penilaian tersebut di atas adalah tanggungan/beban dan wajib dibayar oleh Debitur

3.5. Biaya Penagihan

Segala biaya yang timbul sebagai akibat dari kelalaian Debitur termasuk biaya penagihan dari pengacara, biaya lelang, biaya juru sita dan lain sebagainya, menjadi beban dan tanggung jawab Debitur.

Pasal 4. Keadaan Pelanggaran/Wanprestasi

4.1. Salah satu dari keadaan yang disebut di bawah ini merupakan pelanggaran/wanprestasi dalam Perjanjian ini :

a. Pelanggaran Kewajiban Membayar

Pada tanggal yang ditetapkan dalam Perjanjian ini, Debitur tidak membayar lunas kepada Bank suatu jumlah uang yang wajib dibayarnya, baik jumlah hutang pokok, bunga, bunga denda, upah atau jumlah lain yang wajib dibayar;

b. Pelanggaran Kewajiban Lain

Debitur melanggar suatu ketentuan dalam Perjanjian ini selain yang diuraikan dalam sub ayat (a) di atas ini.

c. Pernyataan Tidak Benar

Suatu pernyataan atau jaminan yang dibuat/diberikan oleh Debitur dalam Perjanjian ini, ternyata atau terbukti tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan sebenarnya ;

d. Kepailitan

Debitur :

1. dinyatakan oleh instansi yang berwenang dalam keadaan pailit atau diberikan penundaan kewajiban pembayaran hutang ;
2. mengajukan permohonan kepada instansi yang berwenang untuk dinyatakan pailit atau diberikan penundaan kewajiban pembayaran hutang ;
3. dimohon oleh orang/pihak lain kepada instansi yang berwenang untuk dinyatakan pailit dan permohonan tersebut tidak ditarik atau dicabut kembali dalam waktu 10 (sepuluh) hari sejak tanggal permohonan tersebut diterima oleh instansi yang bersangkutan;
4. secara tertulis mengaku tidak mampu membayar hutangnya atau melaksanakan kewajiban pembayarannya kepada orang/ pihak lain;

e. Perubahan Pada Debitur

Jika Debitur meninggal dunia atau dinyatakan oleh instansi yang berwenang berada di bawah pengampuan pihak lain (curatele) ;

f. Penyitaan

Atas seluruh atau sebagian kekayaan/aset Debitur dikenakan sitaan atas perintah Pengadilan;

g. Tuntutan Hukum

Debitur tersangkut dalam suatu perkara atau sengketa apapun dengan pihak manapun baik di dalam maupun di luar pengadilan.;

h. Perubahan Mendasar

Jika setelah tanggal Perjanjian ini terjadi suatu peristiwa atau timbul dan berlangsung suatu keadaan berupa apapun dalam bidang politik, keuangan atau ekonomi, yang menurut keputusan Bank (keputusan mana mengikat terhadap Debitur) adalah sedemikian rupa seandainya informasi tersebut diketahui oleh Bank atau peristiwa atau keadaan tersebut terjadi atau timbul sebelum Perjanjian ini ditandatangani (i) dapat

mempengaruhi keputusan Bank dalam memberikan kredit kepada Debitur atau (ii) secara wajar memberi keyakinan kepada Bank bahwa Debitur tidak mungkin dapat melaksanakan kewajiban (antara lain kewajiban pembayaran) kepada Bank berdasarkan Perjanjian ini.

- 4.2. Jika terjadi salah satu dari keadaan tersebut, maka Perjanjian menjadi jatuh tempo, untuk itu Bank berhak dan berwenang, pada setiap waktu dan dari waktu ke waktu setelah terjadi atau selama berlangsung keadaan tersebut, melakukan setiap tindakan sebagai berikut :
- a. menyatakan bahwa Perjanjian telah berhenti atau berakhir ;
  - b. menyimpang dari ketentuan lain dalam Perjanjian ini, menuntut kepada Debitur (atau para ahli waris Debitur) untuk segera membayar lunas, penuh dan seketika serta sekaligus semua hutang pokok, bunga, bunga denda, upah atau jumlah lain yang wajib dibayar berdasarkan Perjanjian ini kepada Bank;
  - c. Melaksanakan/menjalankan semua dan setiap hak, wewenang dan kekuasaan yang dimiliki/dipunyai oleh Bank dalam perjanjian pengikatan jaminan.

#### Pasal 5. Ketentuan Lain

##### 5.1. Bukti Pelanggaran

Jika Debitur wajib melaksanakan suatu kewajiban dalam atau berdasarkan Perjanjian ini dalam suatu jangka waktu tertentu, maka Debitur akan terbukti telah tidak melaksanakan kewajiban tersebut dengan lewatnya jangka waktu yang ditentukan untuk melaksanakan kewajiban tersebut, sehingga mengenai pelanggaran itu tidak diperlukan teguran atau bukti berupa apapun dan dari siapapun.

##### 5.2. Berlakunya Perjanjian

Perjanjian ini berlaku dan mengikat terhadap Debitur dan Bank serta para pengganti/penerus hak/ahli warisnya masing-masing terhitung sejak tanggal yang disebut dalam bagian pembukaan Perjanjian ini hingga tanggal di mana semua dan setiap kewajiban yang termuat dalam Perjanjian ini telah dilaksanakan dengan penuh dan sebagaimana mestinya oleh pihak yang berkewajiban melaksanakan kewajiban tersebut.

##### 5.3. Pengalihan Hak Dan Kewajiban

- a. Bank berhak dan dengan ini untuk nantinya telah mendapat persetujuan dari Debitur, untuk mengalihkan / memindahkan atau mengoperkan seluruh atau sebagian hak dan kewajiban Bank berdasarkan Perjanjian ini kepada pihak lain yang ditetapkan oleh Bank.
- b. Bank atau pihak yang menerima pengalihan akan mengirim pemberitahuan tertulis kepada Debitur setelah Bank mengalihkan atau memindahkan atau mengoperkan hak dan kewajiban Bank dalam Perjanjian ini sebagaimana diuraikan di atas.

##### 5.4. Kuasa Tidak Dapat Dicabut

Setiap kuasa dan wewenang yang diberikan oleh Debitur dalam atau berdasarkan Perjanjian ini merupakan bagian terpenting dan tidak terpisah dari Perjanjian ini yang tidak akan dibuat oleh para pihak tanpa adanya kuasa dan wewenang tersebut dan sebagai demikian maka pemberian kuasa dan wewenang tersebut tidak dapat ditarik/dicabut kembali dan juga tidak menjadi berakhir/hapus jika Debitur meninggal atau karena timbul peristiwa apapun dan para pihak dengan ini melepaskan dan menyatakan tidak berlaku Pasal 1813, 1814 dan Pasal 1816 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

##### 5.5. Kompensasi/Perhitungan

- a. Dengan tidak mengurangi hak dan upaya lain yang telah dan di kemudian hari akan diberikan oleh peraturan perundang-undangan atau dalam Perjanjian, Bank berhak dan berwenang, dan dengan ini pula diberi kuasa dan wewenang penuh oleh Debitur, jika terjadi atau berlangsung suatu Keadaan Pelanggaran/Wanprestasi, pada setiap waktu dan dari waktu ke waktu, tanpa perlu mengirim pemberitahuan atau teguran apapun kepada Debitur, untuk mengkompensasikan/memperhitungkan serta menggunakan uang simpanan Debitur (tetapi tidak terbatas) jumlah uang yang terdapat dalam Rekening Debitur berupa apapun pada Bank dan terhadap seluruh jumlah uang yang terhutang oleh Debitur kepada Bank berdasarkan Perjanjian ini.
- b. Sehubungan dengan pelaksanaan ayat ini, para pihak melepaskan dan menyatakan tidak berlaku ketentuan dalam Pasal 1427 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sepanjang Pasal tersebut mensyaratkan bahwa untuk dapat melakukan kompensasi/perhitungan hutang suatu piutang harus sudah wajib dibayar/ jatuh waktu.
- c. Bank akan mengirim pemberitahuan tertulis kepada Debitur mengenai telah dilakukannya pemotongan atau pendebitan terhadap rekening/account bank Debitur yang diuraikan di atas.

##### 5.6. Penghentian Perjanjian

Mengenai Perjanjian ini, Debitur melepaskan Pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

##### 5.7. Hukum Yang Berlaku

Terhadap Perjanjian ini berlaku, dan harus ditafsirkan berdasarkan hukum Republik

Indonesia.

5.8. Pemilihan Domisili

- a. Mengenai Perjanjian ini dan segala akibat hukum dan pelaksanaannya, Debitur memilih domisili tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di
- b. Pemilihan domisili dalam sub ayat (a) ini sekali-kali tidak menghapuskan atau mengurangi hak dan wewenang Bank untuk mengajukan tuntutan/gugatan terhadap Debitur (atau para ahli waris Debitur) mengenai segala sesuatu yang termuat dalam, atau berkaitan dengan Perjanjian ini dan perjanjian pengikatan jaminan di Pengadilan lain di manapun.

Demikian Perjanjian ini, dibuat dan ditanda tangani di \_\_\_\_\_ pada tanggal tersebut di bagian permulaan Perjanjian ini.

**BANK**

**DEBITUR**



## PERJANJIAN FASILITAS KREDIT PEMILIKAN MOBIL

### Nomor :

Perjanjian Fasilitas Kredit Pemilikan Mobil tertanggal                      dibuat oleh dan antara:

1.                      , bertempat tinggal di                      , dalam hal ini bertindak dengan persetujuan isteri/suaminya,                      , swasta, bertempat tinggal pada alamat bersama dengan suami/isterinya tersebut di atas, yang turut menandatangani Perjanjian ini ;  
- Selanjutnya disebut " **Debitur** " .
  
2.                      ., suatu perseroan terbatas dan bank yang didirikan menurut hukum Republik Indonesia, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan,                      PT NIS Power, Jalan Prof. Dr. Satrio Nomor 2                      , dalam hal ini diwakili oleh ..... berdasarkan .....  
Selanjutnya disebut " **Bank** " .

### **Bank dan Debitur terlebih dahulu menerangkan sebagai berikut:**

Debitur telah mengajukan permohonan kepada Bank agar kepada Debitur dapat disediakan Fasilitas Kredit Pemilikan Mobil (KPM), dan sebaliknya Bank menyetujui untuk menyediakan Fasilitas KPM kepada Debitur.

Maka berhubung dengan apa yang diuraikan di atas, Bank dan Debitur telah sepakat untuk dan dengan ini membuat/menetapkan Perjanjian Fasilitas Kredit Pemilikan Mobil (selanjutnya disebut "Perjanjian ") dengan ketentuan dan persyaratan sebagai berikut :

#### Pasal 1. Fasilitas KPM

- 1.1.                      Pagu Fasilitas  
Bank dengan ini menyediakan Fasilitas KPM kepada Debitur sebesar                      , dan sebaliknya Debitur dengan ini mengakui menerima pagu kredit sebesar tersebut di atas, yang diadministrasikan oleh Bank dalam suatu rekening sesuai dengan ketentuan Bank.
- 1.2.                      Tanggal akhir Perjanjian ini berarti salah satu tanggal tersebut di bawah ini (yang mana yang paling awal):
  - a.                      tanggal                      , atau
  - b.                      tanggal dimana Bank mengakhiri/menghentikan Perjanjian ini berdasarkan dan menurut syarat serta ketentuan dalam Perjanjian ini;
  - c.                      tanggal dimana hutang pokok dan setiap jumlah uang yang terhutang dan wajib dibayar oleh Debitur kepada Bank berdasarkan Perjanjian ini telah dibayar lunas;
- 1.3.                      Prasyarat  
Debitur diperkenankan untuk menggunakan/menarik Fasilitas KPM, jika Bank telah menetapkan bahwa semua dan setiap pra syarat ("Pra Syarat") tersebut di bawah ini telah dipenuhi :
  - a.                      Bank telah menerima dari Debitur dokumen sebagai berikut :
    1.                      surat-surat mengenai identitas Debitur dan isteri/suami Debitur ;
    2.                      asli bukti kepemilikan atas barang yang menjadi objek Jaminan, seperti tetapi tidak terbatas :
      - a)                      Buku Pemilikan Kendaraan Bermotor atau surat lain yang membuktikan kepemilikan atas kendaraan bermotor;
      - b)                      polis asuransi mengenai asuransi atas kendaraan bermotor, berikut bukti pembayaran premi serta lain biaya asuransi dan dokumen banker's clause untuk kepentingan Bank (sepanjang telah dilakukan penutupan asuransi) ;
    3.                      dokumen lain yang berkaitan dengan Fasilitas KPM yang secara wajar dapat diminta oleh Bank ;
  - b.                      Perjanjian ini dan perjanjian pengikatan jaminan telah dibuat, ditandatangani dan berlaku dan mengikat terhadap pihak-pihak dalam dokumen dan perjanjian tersebut ;
  - c.                      Debitur telah membuka dan memelihara Rekening Debitur ;



## 2.2. Bunga Denda

- a. Jika Debitur tidak membayar lunas suatu jumlah Pembayaran Angsuran pada tanggal pembayaran angsuran yang telah ditentukan, maka dengan tidak mengurangi kewajiban Debitur untuk tetap membayar jumlah uang yang harus dibayarnya itu, Debitur wajib membayar bunga denda atas jumlah yang tidak dibayar tersebut kepada Bank, sebesar ( )
- b. ) perhari atas jumlah uang yang tidak dibayar tersebut;  
Bunga denda tersebut wajib dibayar dengan sekaligus lunas oleh Debitur kepada Bank, selambat-lambatnya pada tanggal pembayaran angsuran berikutnya.

## Pasal 3. Kewajiban

Terhitung mulai tanggal Perjanjian ini dan selama Debitur masih berkewajiban membayar suatu jumlah uang kepada Bank, Debitur wajib melakukan tindakan sebagai berikut :

### 3.1. Asuransi.

Selama hutang pokok atau suatu jumlah uang yang terhutang berdasarkan suatu Perjanjian ini masih belum terbayar lunas, Debitur wajib mengasuransikan atas barang jaminan, pada perusahaan asuransi yang ditunjuk serta untuk nilai dan dengan syarat asuransi yang disetujui oleh Bank, dengan memakai Banker's Clause, dan menyerahkan dokumen yang berkaitan kepada dan untuk disimpan oleh Bank.

### 3.2. Rekening Debitur

Debitur wajib membuka suatu rekening atas nama Debitur pada Bank, dan memelihara rekening tersebut selama Debitur masih berkewajiban membayar suatu jumlah uang kepada Bank (selanjutnya disebut "Rekening Debitur").

### 3.3. Jaminan

Untuk menjamin pelaksanaan yang tertib dan sebagaimana mestinya semua dan setiap kewajiban pembayaran Debitur kepada Bank berdasarkan Perjanjian ini, maka Debitur/Penjamin menyerahkan jaminan yang pengikatannya dilakukan berdasarkan ketentuan yang berlaku, yaitu berupa :

### 3.4. Penilaian Jaminan

Debitur bertanggung jawab bahwa dari waktu ke waktu (sebagaimana ditetapkan oleh peraturan perundangan yang berlaku) barang jaminan akan ditaksir nilai atau harganya oleh penilai intern Bank, dan semua biaya, ongkos dan upah untuk melakukan penilaian tersebut di atas adalah tanggungan/beban dan wajib dibayar oleh Debitur

### 3.5. Biaya Penagihan

Segala biaya yang timbul sebagai akibat dari kelalaian Debitur termasuk biaya penagihan dari pengacara, biaya lelang, biaya juru sita dan lain sebagainya, menjadi beban dan tanggung jawab Debitur.

## Pasal 4. Keadaan Pelanggaran/Wanprestasi

4.1. Salah satu dari keadaan yang disebut di bawah ini merupakan pelanggaran/wanprestasi dalam Perjanjian ini :

### a. Pelanggaran Kewajiban Membayar

Pada tanggal yang ditetapkan dalam Perjanjian ini, Debitur tidak membayar lunas kepada Bank suatu jumlah uang yang wajib dibayarnya, baik jumlah hutang pokok, bunga, bunga denda, upah atau jumlah lain yang wajib dibayar;

### b. Pelanggaran Kewajiban Lain

Debitur melanggar suatu ketentuan dalam Perjanjian ini selain yang diuraikan dalam sub ayat (a) di atas ini.

### c. Pernyataan Tidak Benar

Suatu pernyataan atau jaminan yang dibuat/diberikan oleh Debitur dalam Perjanjian ini, ternyata atau terbukti tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan sebenarnya ;

d. Kepailitan

Debitur :

1. dinyatakan oleh instansi yang berwenang dalam keadaan pailit atau diberikan penundaan kewajiban pembayaran hutang ;
2. mengajukan permohonan kepada instansi yang berwenang untuk dinyatakan pailit atau diberikan penundaan kewajiban pembayaran hutang ;
3. dimohon oleh orang/pihak lain kepada instansi yang berwenang untuk dinyatakan pailit dan permohonan tersebut tidak ditarik atau dicabut kembali dalam waktu 10 (sepuluh) hari sejak tanggal permohonan tersebut diterima oleh instansi yang bersangkutan;
4. secara tertulis mengaku tidak mampu membayar hutangnya atau melaksanakan kewajiban pembayarannya kepada orang/ pihak lain;

e. Perubahan Pada Debitur

Jika Debitur meninggal dunia atau dinyatakan oleh instansi yang berwenang berada di bawah pengampuan pihak lain (curatele) ;

f. Penyitaan

Atas seluruh atau sebagian kekayaan/aset Debitur dikenakan sitaan atas perintah Pengadilan;

g. Tuntutan Hukum

Debitur tersangkut dalam suatu perkara atau sengketa apapun dengan pihak manapun baik di dalam maupun di luar pengadilan.;

h. Perubahan Mendasar

Jika setelah tanggal Perjanjian ini terjadi suatu peristiwa atau timbul dan berlangsung suatu keadaan berupa apapun dalam bidang politik, keuangan atau ekonomi, yang menurut keputusan Bank (keputusan mana mengikat terhadap Debitur) adalah sedemikian rupa seandainya informasi tersebut diketahui oleh Bank atau peristiwa atau keadaan tersebut terjadi atau timbul sebelum Perjanjian ini ditandatangani (i) dapat mempengaruhi keputusan Bank dalam memberikan kredit kepada Debitur atau (ii) secara wajar memberi keyakinan kepada Bank bahwa Debitur tidak mungkin dapat melaksanakan kewajiban (antara lain kewajiban pembayaran) kepada Bank berdasarkan Perjanjian ini.

4.2. Jika terjadi salah satu dari keadaan tersebut, maka Perjanjian menjadi jatuh tempo, untuk itu Bank berhak dan berwenang, pada setiap waktu dan dari waktu ke waktu setelah terjadi atau selama berlangsung keadaan tersebut, melakukan setiap tindakan sebagai berikut :

- a. menyatakan bahwa Perjanjian telah berhenti atau berakhir ;
- b. menyimpang dari ketentuan lain dalam Perjanjian ini, menuntut kepada Debitur (atau para ahli waris Debitur) untuk segera membayar lunas, penuh dan seketika serta sekaligus semua hutang pokok, bunga, bunga denda, upah atau jumlah lain yang wajib dibayar berdasarkan Perjanjian ini kepada Bank;
- c. Melaksanakan/menjalankan semua dan setiap hak, wewenang dan kekuasaan yang dimiliki/dipunyai oleh Bank dalam perjanjian pengikatan jaminan.

Pasal 5. Ketentuan Lain

5.1. Bukti Pelanggaran

Jika Debitur wajib melaksanakan suatu kewajiban dalam atau berdasarkan Perjanjian ini dalam suatu jangka waktu tertentu, maka Debitur akan terbukti telah tidak melaksanakan kewajiban tersebut dengan lewatnya jangka waktu yang ditentukan untuk melaksanakan kewajiban tersebut, sehingga mengenai pelanggaran itu tidak diperlukan teguran atau bukti berupa apapun dan dari siapapun.

5.2. Berlakunya Perjanjian

Perjanjian ini berlaku dan mengikat terhadap Debitur dan Bank serta para pengganti/penerus hak/ahli warisnya masing-masing terhitung sejak tanggal yang disebut

dalam bagian pembukaan Perjanjian ini hingga tanggal di mana semua dan setiap kewajiban yang termuat dalam Perjanjian ini telah dilaksanakan dengan penuh dan sebagaimana mestinya oleh pihak yang berkewajiban melaksanakan kewajiban tersebut.

5.3. Pengalihan Hak Dan Kewajiban

- a. Bank berhak dan dengan ini untuk nantinya telah mendapat persetujuan dari Debitur, untuk mengalihkan / memindahkan atau mengoperkan seluruh atau sebagian hak dan kewajiban Bank berdasarkan Perjanjian ini kepada pihak lain yang ditetapkan oleh Bank.
- b. Bank atau pihak yang menerima pengalihan akan mengirim pemberitahuan tertulis kepada Debitur setelah Bank mengalihkan atau memindahkan atau mengoperkan hak dan kewajiban Bank dalam Perjanjian ini sebagaimana diuraikan di atas.

5.4. Kuasa Tidak Dapat Dicabut

Setiap kuasa dan wewenang yang diberikan oleh Debitur dalam atau berdasarkan Perjanjian ini merupakan bagian terpenting dan tidak terpisah dari Perjanjian ini yang tidak akan dibuat oleh para pihak tanpa adanya kuasa dan wewenang tersebut dan sebagai demikian maka pemberian kuasa dan wewenang tersebut tidak dapat ditarik/dicabut kembali dan juga tidak menjadi berakhir/hapus jika Debitur meninggal atau karena timbul peristiwa apapun dan para pihak dengan ini melepaskan dan menyatakan tidak berlaku Pasal 1813, 1814 dan Pasal 1816 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

5.5. Penghentian Perjanjian

Mengenai Perjanjian ini, Debitur melepaskan Pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

5.6. Hukum Yang Berlaku

Terhadap Perjanjian ini berlaku, dan harus ditafsirkan berdasarkan hukum Republik Indonesia.

5.7. Pemilihan Domisili

- a. Mengenai Perjanjian ini dan segala akibat hukum dan pelaksanaannya, Debitur memilih domisili tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di
- b. Pemilihan domisili dalam sub ayat (a) ini sekali-kali tidak menghapuskan atau mengurangi hak dan wewenang Bank untuk mengajukan tuntutan/gugatan terhadap Debitur (atau para ahli waris Debitur) mengenai segala sesuatu yang termuat dalam, atau berkaitan dengan Perjanjian ini di Pengadilan lain di manapun.

Demikian Perjanjian ini, dibuat dan ditanda tangani di \_\_\_\_\_ pada tanggal tersebut di bagian pembukaan Perjanjian ini.

**BANK**

**DEBITUR**

## PERJANJIAN KREDIT REKENING KORAN

Nomor : \_\_\_\_\_

Perjanjian Kredit Rekening Koran tertanggal \_\_\_\_\_ dibuat oleh dan antara:

1. PT \_\_\_\_\_, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Republik Indonesia, berkedudukan di \_\_\_\_\_ dalam hal ini diwakili oleh \_\_\_\_\_ selaku \_\_\_\_\_ yang mewakili Direksi Debitur, dengan persetujuan \_\_\_\_\_  
- Selanjutnya disebut " **Debitur** "
2. PT \_\_\_\_\_, suatu perseroan terbatas dan bank yang didirikan menurut hukum Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh \_\_\_\_\_  
- Selanjutnya disebut " **Bank** "

Bank dan Debitur terlebih dahulu menyatakan sebagai berikut:

- (1) Bank dan Debitur telah membuat dan menandatangani Perjanjian Penyediaan Fasilitas Kredit tertanggal \_\_\_\_\_ nomor \_\_\_\_\_ (selanjutnya perjanjian tersebut, berikut adendumnya, disebut "Perjanjian Penyediaan Fasilitas"), menurut dan dengan syarat serta ketentuan yang termuat dalam perjanjian tersebut Bank dari waktu ke waktu dapat menyediakan Fasilitas Kredit (sebagaimana didefinisikan dalam Perjanjian Penyediaan Fasilitas) kepada Debitur;
- (2) Fasilitas Kredit yang dapat disediakan oleh Bank kepada Debitur berdasarkan Perjanjian Penyediaan Fasilitas, antara lain, berupa Kredit Rekening Koran (sebagaimana akan didefinisikan di bawah ini);
- (3) Sesuai dengan apa yang ditetapkan dalam Perjanjian Penyediaan Fasilitas, Bank dan Debitur sekarang hendak menyatakan rincian serta segala sesuatu yang mengenai atau berhubungan dengan Kredit Rekening Koran yang akan disediakan oleh Bank kepada Debitur, dalam Perjanjian ini;
- (4) Perjanjian ini merupakan Perjanjian Kredit yang didefinisikan dalam Perjanjian Penyediaan Fasilitas dan sebagai demikian maka Perjanjian ini merupakan kesatuan dan bagian yang tidak terpisah Perjanjian Penyediaan Fasilitas;

Maka berhubung dengan apa yang diuraikan di atas, Bank dan Debitur telah saling bersetuju untuk dan dengan ini membuat/menetapkan perjanjian sebagai berikut :

### Pasal 1. Arti Istilah

- 1.1. Setiap istilah yang menggunakan huruf besar yang digunakan dalam Perjanjian ini mempunyai arti sebagaimana istilah tersebut didefinisikan dalam Perjanjian Penyediaan Fasilitas, kecuali jika Perjanjian ini memberi definisi sendiri terhadap istilah tersebut dalam hal mana istilah tersebut mempunyai arti sebagaimana didefinisikan dalam Perjanjian ini.
- 1.2. Selanjutnya, setiap istilah tersebut di bawah ini mempunyai arti, berturut-turut, sebagai berikut :
  - "Kredit Rekening Koran" berarti fasilitas pinjaman uang secara revolving yang diberikan oleh Bank kepada Debitur berdasarkan dan menurut syarat serta ketentuan dalam Perjanjian ini dan Perjanjian Penyediaan Fasilitas, yang diuraikan dalam ayat 2.1 Pasal 2 Perjanjian ini;
  - "Jumlah Komitmen Kredit Rekening Koran" berarti Rp. \_\_\_\_\_ ;
  - "Masa Penyediaan Kredit Rekening Koran" berarti jangka waktu yang dimulai sejak tanggal Perjanjian ini dan berakhir pada Tanggal Akhir Penyediaan Kredit Rekening Koran;
  - "Perjanjian ini" berarti "Perjanjian Kredit Rekening Koran yang termuat dalam dokumen ini, berikut perpanjangan, perubahan, tambahan, penegasan dan pernyataan kembalinya yang dikemudian hari dapat dibuat terhadap Perjanjian ini ;
  - "Tanggal Akhir Penyediaan Kredit Rekening Koran" berarti salah satu tanggal tersebut di bawah ini (yang mana yang paling awal) :
    - a. Tanggal \_\_\_\_\_, atau
    - b. Tanggal yang merupakan perpanjangan tanggal yang disebut dalam (a) di atas ini, atau
    - c. Tanggal dimana Bank mengakhiri/menghentikan Kesanggupan Menyediakan Fasilitas berdasarkan dan menurut syarat serta ketentuan dalam Perjanjian ini dan perjanjian Penyediaan Fasilitas ;
  - "Tanggal Pembayaran Bunga" berarti setiap tanggal \_\_\_\_\_ ;

## Pasal 2. Fasilitas Kredit Rekening Koran.

- 2.1. Kesanggupan Menyediakan Fasilitas.  
Bank dengan ini menyediakan fasilitas kredit ("Kredit Rekening Koran") kepada Debitur, menurut dan dengan syarat serta ketentuan dalam Perjanjian ini, Bank akan meminjamkan pinjaman uang berdasarkan Kredit Rekening Koran yakni berupa pinjaman uang, bunga dan lain jumlah yang wajib dibayar, pada setiap waktu tidak melebihi Jumlah Komitmen Kredit Rekening Koran.
- 2.2. Penggunaan Kredit Rekening Koran.  
Debitur wajib menggunakan pinjaman uang yang dipinjam untuk membiayai modal kerja Debitur
- 2.3. Tata Cara Penggunaan Fasilitas  
Dengan tidak mengurangi ketentuan lain dalam Perjanjian ini dan Perjanjian Penyediaan Fasilitas, antara lain (akan tetapi tidak terbatas) ketentuan dalam Pasal 2 Perjanjian Penyediaan Fasilitas, suatu pinjaman uang dapat dipinjamkan oleh Bank kepada Debitur berdasarkan Kredit Rekening Koran dengan cara dimana Bank akan membayarkan Cheque, Bilyet Giro, atau surat perintah pembayaran lain yang ditarik oleh Debitur terhadap rekening/account Debitur pada Bank ("Rekening Koran), melebihi saldo/baki debit yang ada dalam Rekening Koran sehingga menciptakan saldo/baki debit, akan tetapi dengan ketentuan bahwa besarnya saldo/baki debit dalam Rekening Koran tidak melebihi Jumlah Komitmen Kredit Rekening Koran.
- 2.4. Pembayaran Kembali
  - a. Jumlah uang yang terhutang oleh Debitur kepada Bank berdasarkan Kredit Rekening Koran, yakni jumlah saldo/baki debit pada Rekening Koran, wajib dibayar dan dibayar kembali oleh Debitur kepada Bank dari waktu ke waktu dengan cara menyetor atau mentransfer jumlah uang ke dalam Rekening Koran, di mana setiap penyetoran atau transfer akan mengurangi saldo/baki debit pada Rekening Koran.
  - b. Akan tetapi, demikian itu dengan ketentuan bahwa Debitur wajib membayar dan membayar kembali sampai lunas seluruh jumlah uang yang terhutang oleh Debitur kepada Bank berdasarkan Kredit Rekening Koran, yakni saldo/baki debit pada Rekening Koran, paling lambat pada Tanggal Akhir Penyediaan Kredit Rekening Koran.
- 2.5. Bunga
  - a. Atas jumlah uang yang terhutang oleh Debitur kepada Bank berdasarkan Kredit Rekening Koran, Debitur wajib membayar bunga kepada Bank dengan tarip suku bunga pertahun sebesar % (        persen), jumlah bunga yang wajib dibayar akan ditambahkan pada saldo/baki debit pada Rekening Koran
  - b. Bank berhak pada setiap waktu dan dari waktu ke waktu meninjau kembali besarnya tarip suku bunga tersebut dan tarip suku bunga yang diubah tersebut akan berlaku dan mengikat terhadap Debitur.
  - c. Debitur wajib membayar sampai lunas dan dengan sebagaimana mestinya kepada Bank bunga atas jumlah uang yang terhutang berdasarkan Kredit Rekening Koran pada setiap Tanggal Pembayaran Bunga.
- 2.6. Provisi dan Biaya Administrasi
  - a. Provisi Kredit  
Untuk Perjanjian ini, Debitur wajib membayar provisi kredit kepada Bank sebesar % (        ) dari Jumlah Komitmen Kredit Rekening Koran, yang wajib dibayar lunas oleh Debitur kepada Bank segera dan sekaligus pada tanggal Perjanjian ini.
  - b. Biaya Administrasi  
Debitur juga diwajibkan membayar biaya administrasi kepada Bank sebesar (        ), yang wajib dibayar lunas oleh Debitur kepada Bank segera dan sekaligus pada tanggal Perjanjian ini.
- 2.7. Fasilitas Revolving  
Setiap jumlah uang yang telah dibayar oleh Debitur kepada Bank untuk membayar kembali atau membayar kembali lebih cepat/awal suatu jumlah uang yang terhutang berdasarkan Kredit Rekening Koran dapat dipinjam kembali oleh Debitur dari Bank, dengan dan menurut syarat dan ketentuan dalam Perjanjian ini.

## Pasal 3. Lain-lain Ketentuan.

- 3.1. Jaminan  
Semua dan setiap Jaminan dan perjanjian pengikatan jaminan yang diuraikan dalam Perjanjian Penyediaan Fasilitas menjamin pembayaran dan pembayaran kembali yang lunas, penuh dan dengan sebagaimana mestinya semua dan setiap jumlah uang yang terhutang dan wajib dibayar oleh Debitur kepada Bank berdasarkan Kredit Rekening Koran yang termuat dalam Perjanjian ini.

