



UNIVERSITAS INDONESIA

**TANGGUNG JAWAB DEBITUR SEBAGAI PEMBERI
FIDUSIA ATAS JAMINAN FIDUSIA DALAM
BENTUK DAFTAR PIUTANG**

TESIS

**FANI VEBRILIONA, S.H.
0906582500**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2011**



UNIVERSITAS INDONESIA

**TANGGUNG JAWAB DEBITUR SEBAGAI PEMBERI
FIDUSIA ATAS JAMINAN FIDUSIA DALAM BENTUK
DAFTAR PIUTANG**

TESIS

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

**FANI VEBRILIONA, S.H.
0906582500**

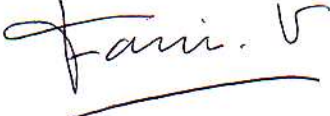
**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2011**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Fani Vebriliona, S.H.

NPM : 0906582500

Tanda Tangan : 

Tanggal : 1 Juli 2011

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Fani Vebriliona, S.H.

NPM : 0906582500

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis : Tanggung Jawab Debitur sebagai Pemberi Fidusia atas Jaminan
Fidusia dalam Bentuk Daftar Piutang

Telah berhasil dipertahankan di hadapan 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 : Prof. DR. Rosa Agustina S.H., M.H.

(.....)

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

(.....)

Penguji : Surini Ahlan Syarief, S.H., M.H.

(.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : Juli 2011

KATA PENGANTAR

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

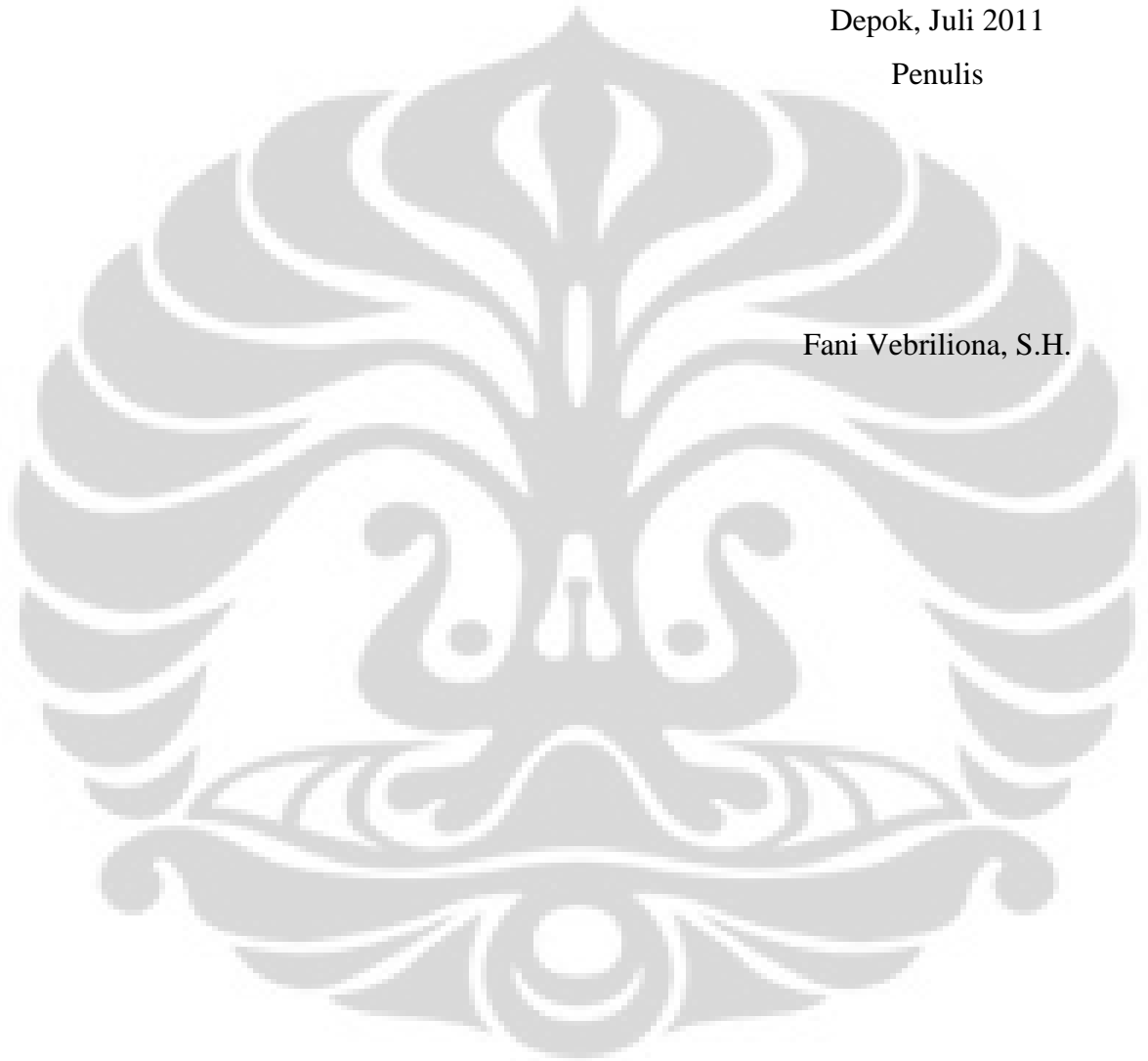
- (1) Bapak DR. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (2) Ibu Prof. Dr. Rosa Agustina, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
- (3) Para dosen yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama menjalankan studi di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (4) Seluruh staff perpustakaan, administrasi, dan pengurus Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (5) Papi, Mami, Abang Alvin, Kak Anda, Foni dan segenap keluarga yang telah memberikan kasih sayang, semangat, motivasi dan dorongan moral sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
- (6) Reski Marita, Frilla Minasari, Vandhy Vidhian, Steve Noya, Jamal Rizki, Emir Hadi dan seluruh teman-teman Besi yang telah membantu saya dan memberikan semangat dalam penyusunan tesis ini
- (7) Putri Amaria, Getty Amanda, Ristra Lemdikasari, Juniarty Baryadi, Marlina Paath, Ira Rasyid, Aline Sonia dan seluruh teman-teman Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia khususnya angkatan 2009.

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

Depok, Juli 2011

Penulis

Fani Vebriliona, S.H.



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

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

Nama : Fani Vebriliona, S.H.
NPM : 0906582500
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Tesis

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

“Tanggung Jawab Debitur Sebagai Pemberi Fidusia atas Jaminan Fidusia dalam Bentuk Daftar Piutang”

berserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir 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 : 1 Juli 2011

Yang menyatakan



(Fani Vebriliona S.H.)

ABSTRAK

Nama : Fani Vebriliona
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Tanggung Jawab Debitur Sebagai Pemberi Fidusia atas Jaminan Fidusia dalam Bentuk Daftar Piutang

Dalam pembangunan ekonomi di Indonesia, Pemerintah berusaha untuk selalu mengembangkan potensi pengusaha-pengusaha. Pengusaha tersebut biasanya memperoleh dana dari bank. Dalam pemberian kredit tersebut bank sebagai kreditur selalu memerlukan jaminan. Salah satu jaminan tersebut dapat berbentuk jaminan fidusia. Tesis ini membahas mengenai objek jaminan fidusia berbentuk daftar piutang. Kreditur sebagai penerima Fidusia memerlukan kepastian hukum terhadap jaminan fidusia dalam bentuk daftar piutang. Selain itu tanggung jawab Debitur sebagai pemberi fidusia perlu dipastikan juga apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan pihak ketiga. Penelitian ini adalah metode kepustakaan yang bersifat penelitian yuridis normatif. Hasil penelitian ini adalah untuk memberikan kepastian hukum kepada Kreditur atas jaminan fidusia dalam bentuk daftar piutang maka, dibuat akta jaminan fidusia antara kreditur dan debitur. Selain itu debitur sebagai pemberi fidusia bertanggung jawab terhadap kreditur apabila pihak ketiga wanprestasi dengan memberikan kuasa seluruhnya kepada Kreditur atau penerima fidusia untuk melakukan segala hal yang diperlukan dengan pihak ketiga untuk memperoleh pelunasan utang.

Kata kunci:
Jaminan Fidusia, daftar piutang, tanggung jawab.

ABSTRAK

Name : Fani Vebriliona
Study Program : Master of Notary
Title : The Debtor's Responsibilities As a giver of Fiduciary
in Fiduciary Assurance in the Form of Receivables List

In the economic development in Indonesia, the Government seeks to continuously develop the potential of entrepreneurs. Entrepreneurs usually obtain funding from the banks. In the Bank lending as lenders always require collateral. Collateral can be formed as fiduciary. This thesis discusses the fiduciary object in the form of list receivable. Creditor as the receiver requires a collateral such as fiduciary to have certainty, it can be in the form of a list receivable. Debtors also need to be ascertained in the event of default committed third party. This research is a method of juridical research literature that is normative. The result of this study is to provide legal certainty to the Creditors of fiduciary, fiduciary deeds are made between the creditors and debtor. Debtors as a fiduciary giver also have the responsibility to the creditors if the third party in default, the responsibility is by giving the entire authority to the Creditors or the recipient of fiduciary to do everything necessary with the third party to obtain repayment of debt.

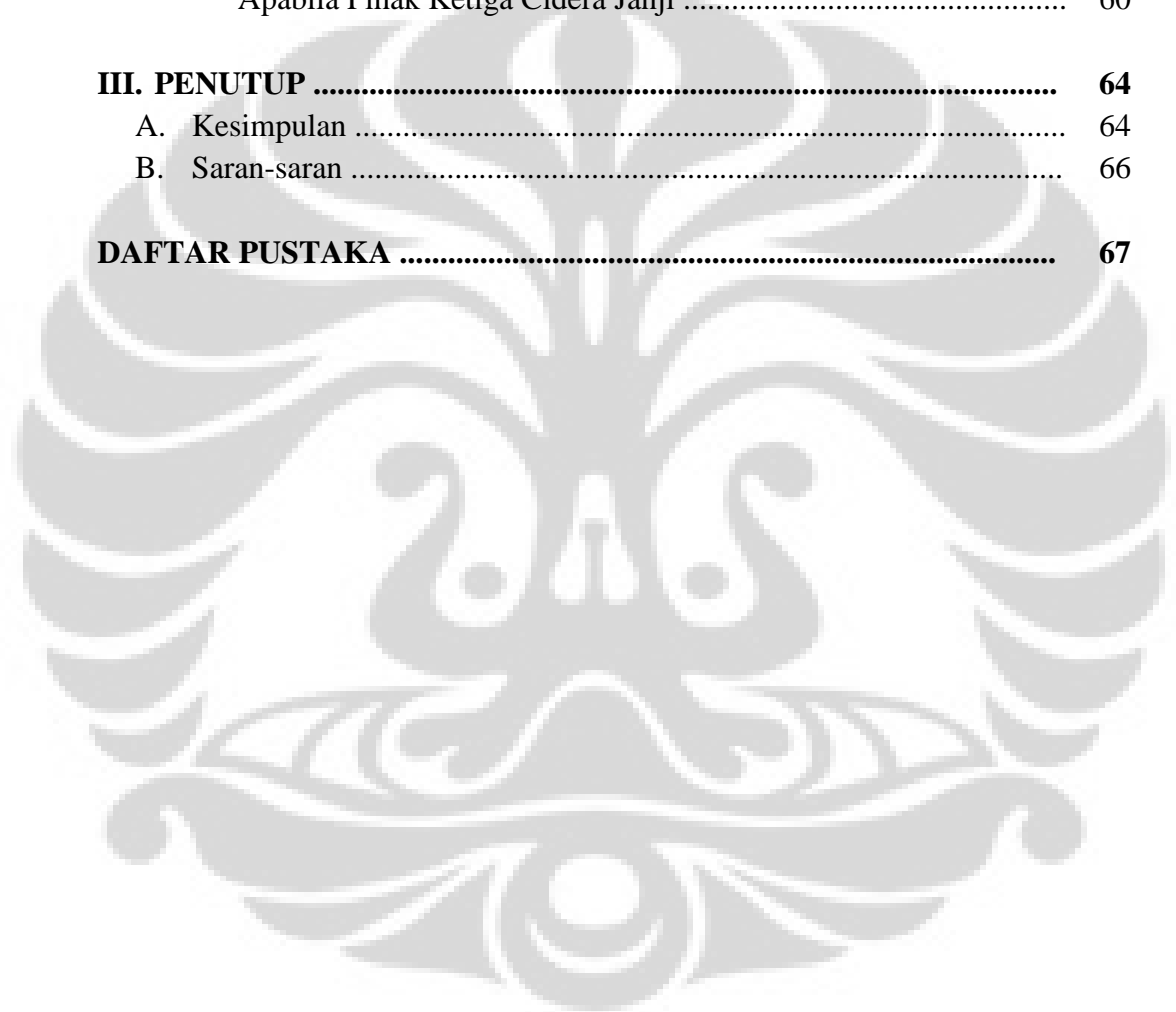
Keywords:

Fiduciary assurance, a list receivable, responsibility

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Pokok Permasalahan	6
C. Metode Penelitian	7
D. Sistematika Penulisan	8
II. TANGGUNG JAWAB DEBITUR SEBAGAI PEMBERI FIDUSIA ATAS JAMINAN FIDUSIA DALAM BENTUK DAFTAR PIUTANG	
A. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Kredit	10
1. Pengertian Kredit	10
2. Unsur-unsur Kredit	11
3. Perjanjian Kredit sebagai Perjanjian Pokok	11
4. Perjanjian Jaminan sebagai Jaminan Tambahan	14
5. Piutang yang Diistimewakan	16
B. Teori Mengenai Hukum Jaminan	20
1. Pengertian Hukum Jaminan	20
2. Asas-asas Hukum Jaminan	23
3. Pengaturan Hukum Jaminan	23
4. Bentuk-bentuk Jaminan	25
4.1 Jaminan yang Bersifat Perorangan (Jaminan Imateriil)	27
4.2 Jaminan yang Bersifat Kebendaan (Jaminan Materiil)	27
C. Jaminan Fidusia	
1. Latar Belakang Jaminan Fidusia	29
2. Jaminan Fidusia di Indonesia	33
3. Pengertian Jaminan Fidusia	37
4. Asas-asas Hukum Jaminan Fidusia	38
5. Sifat Jaminan Fidusia	41
6. Objek dan Subjek Jaminan Fidusia	42
7. Pembebanan Jaminan Fidusia	43

8. Pendaftaran Fidusia	45
9. Perjanjian Fidusia dalam Perbankan	48
10. Pengalihan Jaminan Fidusia	50
11. Hapusnya Jaminan Fidusia	50
12. Eksekusi Objek Jaminan Fidusia	52
D. Daftar Piutang sebagai Jaminan Kredit	53
1. Kepastian Hukum bagi Penerima Fidusia dengan Jaminan Daftar Piutang.....	55
2. Tanggung Jawab Pemberi Fidusia kepada Penerima Fidusia Apabila Pihak Ketiga Cidera Janji	60
III. PENUTUP	64
A. Kesimpulan	64
B. Saran-saran	66
DAFTAR PUSTAKA	67



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1.1. Akta Jaminan Fidusia

Lampiran 1.2. Syarat Umum Perjanjian Kredit Bank Mandiri



BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia sebagai negara berkembang berusaha untuk menciptakan negara Indonesia ke arah yang lebih baik. Untuk itu, pemerintah berupaya untuk membuat perkembangan dalam berbagai macam sektor, baik dalam segi ekonomi, sosial maupun budaya. Saat ini dalam segi ekonomi, sudah mulai banyak bermunculan pengusaha-pengusaha baik dalam skala kecil, menengah, maupun besar.

Pengusaha-pengusaha tersebut untuk memulai usahanya maka diperlukan modal yang cukup besar, dimana terkadang pengusaha tersebut tidak mempunyai modal yang cukup. Oleh karena itu diperlukannya peminjaman kredit dari bank untuk dapat memulai usahanya tersebut. Untuk mempertemukan keduanya diperlukan *intermediary* yang akan bertindak selaku kreditur (pemberi pinjaman) dan menyediakan bagi debitur (penerima pinjaman). Dari sinilah timbul perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit.¹

Pihak Bank sebagai Kreditur dalam memberikan kredit tentu saja tidak hanya dapat bergantung dengan perjanjian kredit yang dibuat antara kreditur dan debitur. Untuk lebih memberikan rasa aman kepada bank, dan untuk mengurangi resiko kerugian terhadap perjanjian tersebut, maka debitur diwajibkan untuk memberikan jaminan kepada kreditur apabila debitur wanprestasi atau debitur tidak sanggup untuk melunasi seluruh utangnya kepada kreditur. Hal ini juga disebutkan dalam Pasal 24 ayat 1 Undang-undang nomor 14 tahun 1967 tentang Pokok-pokok Perbankan yang menyatakan “Bank tidak akan memberikan kredit tanpa adanya jaminan”². Oleh karena itu sebaiknya dibuatlah suatu perjanjian

¹ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Seri Hukum Bisnis: Jaminan Fidusia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2000), hal.1.

² Indonesia, *Undang-undang tentang Pokok-pokok Perbankan*. UU No. 14 Tahun 1967, Ps. 24 ayat 1.

tambahan mengenai jaminan tersebut. Jika disamping perjanjian yang telah ada tidak ada perjanjian tambahan apa pun maka sesuai dengan pasal 1139 dan 1149 KUHPerdara kreditor yang bersangkutan bukanlah kreditor yang diistimewakan.

Perjanjian jaminan dapat menjadikan kreditor lebih aman, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”.³ Pasal ini memberikan pengamanan kepada Kreditor terhadap perjanjian jaminan tersebut.

Mengenai jaminan ini juga diperkuat dalam Pasal 1132 KUHPerdara yang menyatakan bahwa :

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.⁴

Dalam pasal ini menerangkan bahwa benda yang dijadikan jaminan tersebut akan dijual, dan hasil dari penjualan tersebut akan dibayarkan kepada kreditor sebagai pelunasan utang dari debitur. Dengan adanya perjanjian jaminan menjadikan kreditor sebagai kreditor yang didahulukan untuk mendapat pelunasan utang atas jaminan yang sudah dijual. Oleh karena itu perjanjian jaminan sangat penting dalam melakukan perjanjian utang piutang, karena dengan adanya perjanjian jaminan tersebut menjadikan kreditor sebagai kreditor yang didahulukan daripada kreditor-kreditor lainnya.

Jaminan dapat digolongkan menurut hukum yang berlaku di Indonesia dan yang berlaku di luar negeri, dan jaminan dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu :

1. Jaminan materiil, yaitu jaminan kebendaan

³ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan Tjitro sudibio, cet. 26, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1994), Ps. 1131.

⁴ *Ibid.*, Ps. 1132.

2. Jaminan imateriil, yaitu jaminan perorangan

Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri kebendaan dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan, sedangkan jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.⁵ Jaminan kebendaan adalah jaminan yang paling disukai oleh bank, karena apabila debitur wanprestasi benda yang dijaminakan tersebut, dapat diambilalih oleh bank sebagai pelunasan atas hutang debitur.

Jaminan kebendaan dapat digolongkan menjadi 5, macam yaitu:

1. Gadai (*pand*), yang diatur dalam Bab 20 Buku II KUHPerdara
2. Hipotik, yang diatur dalam Bab 21 Buku II KUHPerdara
3. *Credietverband*, yang diatur dalam Stb. 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah dengan Stb. 1937 Nomor 190
4. Hak tanggungan, sebagaimana yang diatur dalam UU Nomor 4 Tahun 1990
5. Jaminan fidusia, sebagaimana yang diatur di dalam UU Nomor 42 Tahun 1999.⁶

Salah satu jaminan yang sering dipergunakan untuk jaminan adalah jaminan fidusia. Jaminan fidusia diatur dalam Undang-Undang nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Fidusia memberikan pengertian fidusia sebagai berikut: “fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik benda”.⁷ Sedangkan yang dimaksud dengan jaminan fidusia juga dijelaskan dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Jaminan Fidusia sebagai berikut:

“Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan

⁵ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hal. 23.

⁶ *Ibid.*, hal. 24.

⁷ Indonesia. Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 Tentang *Jaminan Fidusia* . L.N Tahun 1999 No. 168, T.L.N No. 3889. Penjelasan Umum , Ps. 1 angka 1.

sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya.”⁸

Dari definisi yang diberikan tersebut jelas bagi kita bahwa fidusia dibedakan dari jaminan fidusia, di mana fidusia merupakan suatu proses pengalihan hak kepemilikan dan jaminan fidusia adalah jaminan yang diberikan dalam bentuk fidusia.⁹ Perjanjian jaminan fidusia bukan suatu hak jaminan yang lahir karena undang-undang melainkan harus diperjanjikan terlebih dahulu antara bank dengan nasabah debitur, oleh karena itu fungsi yuridis pengikatan jaminan fidusia lebih bersifat khusus jika dibandingkan jaminan yang lahir berdasarkan Pasal 1131 KUHPerduta.¹⁰ Jaminan fidusia terbentuk melalui proses 3 fase yaitu :¹¹

1. Fase Perjanjian Obligatoir (*Obligatoir Overeenkomst*)

Proses jaminan fidusia diawali oleh adanya suatu perjanjian obligatoir (*Obligatoir Overeenkomst*). Perjanjian *Overeenkomst* tersebut merupakan perjanjian pinjam uang berupa kredit dengan jaminan fidusia diantara pihak pemberi fidusia (debitur) dengan pihak penerima fidusia (kreditur)

2. Perjanjian Kebendaan (*Zakelijke Overeenkomst*)

Selanjutnya diikuti oleh suatu perjanjian kebendaan (*Zakelijke Overeenkomst*). Perjanjian kebendaan tersebut berupa penyerahan hak milik dari debitur kepada kreditur, dalam hal ini dilakukan dengan cara *constitutum proessorium*, yakni penyerahan hak milik tanpa menyerahkan fisik benda.

3. Fase Perjanjian Pinjam Pakai

⁸ *Ibid.*, Ps. 1 angka 2.

⁹ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *op.cit.*, hal.130.

¹⁰ Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia : Suatu Kebutuhan yang Didambakan*, (Bandung: Alumni, 2006), hal. 187-188.

¹¹ Oey Hoey Tiong, *Fidusia Sebagai Jaminan Unsur-Unsur Perikatan*, (Jakarta: Ghalia Indonesia. 1983), hal. 5.

Dalam fase ketiga ini dilakukan pinjam pakai, dalam hal ini hak milik atas benda jaminan fidusia sudah berpindah ke tangan kreditur.

Objek yang dapat diberikan jaminan fidusia adalah berupa benda, yang dimaksud dengan benda tersebut diuraikan dalam Undang-Undang Jaminan Fidusia yaitu :

“Benda adalah segala sesuatu yang dapat dimiliki dan dialihkan, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud, yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar, yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang tidak dapat dibebani hak tanggungan atau hipotik”.¹²

Pasal 9 ayat 1 UUF juga dijelaskan bahwa “jaminan fidusia dapat diberikan terhadap satu atau lebih satuan atau jenis benda, termasuk piutang, baik yang telah ada pada saat jaminan diberikan maupun yang diperoleh kemudian”. Ini berarti benda tersebut demi hukum akan dibebani dengan jaminan fidusia pada saat benda tersebut akan dibebani dengan jaminan fidusia pada saat benda tersebut menjadi milik pemberi fidusia, pembebanan jaminan fidusia tersebut tidak perlu dilakukan dengan perjanjian jaminan tersendiri, hal ini karena atas benda tersebut sudah dilakukan pengalihan hak kepemilikan “sekarang untuk nantinya” (*nu voor alsdan*).¹³

Resiko kreditur dengan jaminan fidusia dianggap lebih besar karena barang yang dijaminan tersebut masih dapat dipindah-pindahkan dan masih dapat dipergunakan oleh debitur. Dalam hukum jaminan fidusia, persoalan yang sering menimbulkan masalah yuridis adalah ketika debitur pemberi jaminan fidusia tidak melaksanakan suatu kewajiban yang diperjanjikan. Untuk mengurangi resiko tersebut maka sebaiknya antara pihak kreditur dan pihak debitur membuat akta jaminan fidusia.

Hasil penelitian menggambarkan bahwa dari isi akta jaminan fidusia, pengaturan tentang wanprestasi debitur pada prinsipnya dapat dikategorikan dalam 3 hal yaitu :

1. Debitur pemberi jaminan fidusia dikatakan wanprestasi apabila tidak membayar jumlah utang kepada bank berdasarkan perjanjian kredit sesuai

¹² Indonesia. Undang-Undang No. 42 Tahun 1999, *Op.cit.*, Ps. 1 angka 4.

¹³ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *op.cit.*, hal. 145.

waktu yang ditentukan, dalam hal ini tidak ditentukan apakah wanprestasi tersebut didahului oleh pernyataan lalu dengan cara peneguran kepada kreditur.

2. Debitur pemberi jaminan fidusia dikatakan wanprestasi apabila dalam memenuhi kewajibannya untuk membayar utang kepada bank dan cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu yang ditentukan dalam perjanjian kredit tanpa perlu adanya surat teguran dari juru sita atau surat sejenis lainnya.
3. Masalah wanprestasi tidak ada diatur sama sekali dalam akta perjanjian jaminan fidusia cukup diatur dalam perjanjian pokoknya.¹⁴

Untuk mengurangi resiko tersebut sebaiknya perjanjian jaminan fidusia dibuat dalam suatu akta otentik. Akta otentik adalah seperti yang diuraikan dalam Pasal 1868 KUHPerdara yaitu “suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat akta dibuatnya”.¹⁵ Dan dengan lahirnya Undang-Undang Fidusia pembebanan jaminan fidusia dibuat dengan akta notaris sebagaimana diterangkan dalam pasal 5 Undang-Undang Fidusia yaitu pembebanan benda dengan jaminan fidusia dibuat dengan akta notaris dalam bahasa Indonesia dan merupakan akta jaminan fidusia. Dan menurut Sudikno Mertokusumo, fungsi akta adalah untuk kesempurnaan perbuatan hukum (*formalita causa*), dan sebagai alat bukti (*probationis causa*).¹⁶

Jaminan dalam bentuk daftar piutang merupakan jaminan yang akan diperoleh pada saat yang akan datang, oleh karena itu jaminan dalam bentuk daftar piutang sangatlah besar risikonya, karena ada kemungkinan bahwa pihak ketiga tidak membayar hutangnya kepada kreditur. Apabila hal itu terjadi maka debitur juga akan mengalami kesulitan untuk menjalankan usahanya. Sedangkan

¹⁴ Tan Kamelo, *Op.cit.*, hal. 198.

¹⁵ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, *Op.cit.*, Ps. 1868.

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1982), hal. 122-121.

di dalam akta jaminan fidusia sendiri tidak dijelaskan mengenai wanprestasi yang dilakukan oleh pihak ketiga.

Dalam Pasal 19 ayat 1 UU Jaminan Fidusia sendiri hanya menjelaskan bahwa pengalihan hak atas piutang yang dijamin dengan fidusia mengakibatkan beralihnya demi hukum segala hak dan kewajiban penerima fidusia kepada kreditur baru. Dalam pasal ini tidak menjelaskan bagaimana tanggung jawab debitur terhadap kreditur itu sendiri.

Pemberian jaminan fidusia dalam bentuk daftar piutang mempunyai resiko yang sangat besar, mungkin juga kreditor akan lebih terjamin jika menggunakan jaminan perseorangan, yang dapat memberikan kepastian hukum bahwa debitur akan membayar hutangnya kepada kreditur hanyalah perjanjian kredit yang dibuat dan akta jaminan fidusia yang dibuat secara otentik.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penulisan tesis dengan judul **“Tanggung Jawab Debitur Sebagai Pemberi Fidusia atas Jaminan Fidusia dalam Bentuk Daftar Piutang”**

B. Rumusan Permasalahan

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan pada latar belakang masalah di atas, permasalahan yang akan diangkat adalah mengenai tanggung jawab debitur apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pihak ketiga terhadap objek jaminan fidusia yang berbentuk daftar piutang. Secara lebih terperinci, penulis akan mengemukakan perumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kepastian hukum bagi penerima fidusia dalam pemberian kredit dengan jaminan yang berbentuk daftar piutang ?
2. Bagaimana tanggung jawab Pemberi Fidusia terhadap penerima fidusia apabila pihak ketiga tidak dapat melunasi hutangnya kepada pemberi fidusia ?

C. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah metode kepustakaan yang bersifat yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang mempergunakan data sekunder yang dimulai dengan analisis terhadap permasalahan hukum baik yang

berasal dari literatur maupun peraturan perundang-undangan khususnya UU Jaminan Fidusia dan peraturan pelaksanaannya dan ketentuan hukum yang terkait. Setelah itu dilanjutkan dengan menggunakan data primer yang bertujuan untuk menemukan korelasi antara beberapa gejala yang ditelaah.¹⁷ Metode penelitian tersebut digunakan dengan mengingat bahwa permasalahan yang diteliti berkisar pada peraturan perundang-undangan, yaitu hubungan antara peraturan yang satu dengan peraturan yang lainnya serta kaitannya dengan penerapannya dalam praktek. Selain itu penelitian ini juga didukung dengan hasil wawancara yang diperoleh dari narasumber untuk mengetahui penerapannya dalam praktek.

Tipe penelitian yang dipergunakan adalah tipe penelitian eksplanatoris, khususnya peraturan perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan yang menyangkut dengan akta jaminan fidusia.

Jenis data yang digunakan adalah data sekunder melalui studi dokumen-dokumen, untuk memperoleh data yang diambil dari bahan kepustakaan. Jenis Bahan Hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer yaitu berupa bahan hukum yang mengikat, yaitu peraturan perundang-undangan. Bahan hukum sekunder yaitu bahan pustaka yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder ini antara lain mencakup hasil penelitian, rancangan undang-undang, hasil karya dari kalangan hukum dan literatur-literatur. Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah kamus, ensiklopedia, dan sebagainya.¹⁸

Alat Pengumpul Data dalam penulisan ini berupa studi dokumen yaitu mencari dan mengumpulkan data sekunder yang berkaitan dengan teori hukum dan praktik pelaksanaan yang terjadi dalam pembuatan akta jaminan fidusia.

¹⁷ Soeryono soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum, Cet. 3.* (Jakarta: UI-Press, 1986), Hal. 53.

¹⁸ Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada), hal 13 et seq.

Metode Analisis Data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah menggunakan metode analisis data kualitatif, yaitu penelitian yang menekankan pada data-data yang diperoleh penulis dari buku-buku, artikel, penulis juga menekankan pada peraturan perundang-undangan.

Bentuk Hasil Penelitian penelitian yang penulis lakukan adalah bentuk normatif kualitatif. Normatif karena penelitian ini bertitik tolak pada penelitian terhadap peraturan perundang-undangan serta pandangan hukum para ahli. Kualitatif karena analisa data berasal dari perilaku sikap dan pandangan dalam praktek dalam rangka menerapkan peraturan perundang-undangan.

D. Sistematika Penulisan

Untuk mencapai tujuan penelitian, maka penulisan tesis ini disusun secara sistematis terbagi atas tiga bab. Pembagian ini dibuat agar dalam pengembangannya dapat lebih sistematis dan terarah pada apa yang menjadi pokok permasalahan serta dapat dihindarinya penyimpangan dari yang sudah digariskan. Secara garis besar sistematika penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

BAB 1 : PENDAHULUAN

Bab ini berisi pendahuluan yang memuat latar belakang, pokok permasalahan dan metodologi penulisan.

BAB 2 : JAMINAN FIDUSIA

Bab ini berisi tinjauan secara yuridis mengenai teori-teori yang berlaku secara umum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam pelaksanaan akta jaminan fidusia tersebut.

BAB 3 : KESIMPULAN

Bab ini berisi kesimpulan dan saran dari penulis mengenai pelaksanaan akta jaminan fidusia tersebut.



BAB 2

TANGGUNG JAWAB DEBITUR SEBAGAI PEMBERI FIDUSIA ATAS JAMINAN FIDUSIA DALAM BENTUK DAFTAR PIUTANG

A. TINJAUAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN KREDIT

1. Pengertian Kredit

Perkataan kredit berasal dari bahasa latin *credo* yang berarti “saya percaya”, yang merupakan kombinasi dari bahasa sansekerta *cred* yang artinya “kepercayaan”, dan bahasa latin *do* yang artinya “saya tempatkan”. Memperoleh kredit berarti memperoleh kepercayaan. Atas dasar kepercayaan kepada seseorang yang memerlukannya diberikan uang, barang atau jasa dengan syarat membayar kembali atau memberikan penggantinya dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan, yang terpenting dalam praktik perbankan adalah penyerahan uang karena uang merupakan pengganti barang atau jasa dan telah luas dipergunakan. Sedangkan dalam kehidupan sehari-hari kredit diartikan sebagai “pinjaman” atau “utang”.¹

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan bahwa kredit adalah

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

Sedangkan pengertian kredit menurut Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, pada Pasal 1 angka 5, kredit adalah “penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, termasuk:

¹Prathama Raharja, *Uang dan Perbankan*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1997), hal. 104.

- a. Cerukan (*overdraft*), yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari
- b. Pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang
- c. Pengambilalihan atau pembelian kredit dari pihak lain.”

2. Unsur-unsur Kredit

Unsur-unsur kredit dapat disimpulkan dari pengertian-pengertian mengenai kredit yang telah diuraikan di atas,. Unsur tersebut dapat dilihat terutama berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Maka unsur-unsur yang terdapat dalam kreditor adalah :²

1) Kepercayaan

Adanya keyakinan dari pihak bank atas prestasi yang diberikan kepada nasabah peminjam dana yang akan dilunasinya sesuai dengan yang diperjanjikan pada waktu tertentu.

2) Waktu

Adanya jangka waktu tertentu antara pemberi kredit dan pelunasannya. Jangka waktu tersebut sebelumnya terlebih dahulu disetujui atau disepakati bersama antara para pihak bank dan nasabah peminjam dana .

3) Prestasi

Adanya objek tertentu berupa prestasi dan kontra prestasi pada saat tercapainya persetujuan atau kesepakatan perjanjian pemberian kredit antara bank dan nasabah peminjam dana berupa uang dan bunga atau imbalan.

4) Resiko

Adanya suatu resiko yang mungkin terjadi selama jangka waktu antara pemberian dan pelunasan kredit tersebut, sehingga untuk mengamankan pemberian kredit dan menutup kemungkinan terjadinya wanprestasi dari nasabah peminjam dana, maka diadakanlah pengikatan jaminandan agunan.

3. Perjanjian Kredit sebagai Perjanjian Pokok

² Rachmadi Usman , *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2003)., hal. 238.

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting, yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Di dalam Buku III KUHPerdara dikenal lima asas antara lain adalah Asas Kebebasan Berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338

(1) KUHPerdara, yang berbunyi :

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

Kata "semua" mengandung arti meliputi seluruh perjanjian, baik yang namanya dikenal maupun yang tidak dikenal oleh Undang-undang. Asas kebebasan berkontrak berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan apa dan dengan siapa perjanjian itu diadakan.³

Selanjutnya Johannes Gunawan, menjelaskan lebih lanjut tentang asas kebebasan berkontrak ini yang meliputi :⁴

- a. Kebebasan setiap orang untuk memutuskan apakah ia membuat perjanjian atau tidak membuat perjanjian
- b. Kebebasan setiap orang untuk memilih dengan siapa ia akan membuat suatu perjanjian
- c. Kebebasan para pihak untuk menentukan bentuk perjanjian
- d. Kebebasan para pihak untuk menentukan isi perjanjian.
- e. kebebasan para pihak untuk menentukan cara pembuatan perjanjian.

Setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur atau belum diatur dalam undang-undang. Tetapi kebebasan tersebut dibatasi oleh tiga hal yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak

³Mariam Darius Badruzaman, *KUHPerdara Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, (Bandung : Alumni) hal. 109.

⁴Johanes Gunawan : *Penggunaan Perjanjian Standar dan Implikasinya Pada Asas Kebebasan Berkontrak*, Padjajaran, Majalah Ilmu Hukum dan Pengetahuan Masyarakat No. 3-4, Jilid XVII, Bandung: PT. Alumni, 1987, hal. 55.

bertentangan dengan ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian yang tidak ditentukan dalam Undang-undang. Maka perjanjian kredit mengacu kepada pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara, oleh karena itu Perjanjian kredit juga harus didasarkan pada asas-asas perjanjian salah satunya adalah asas kebebasan berkontrak.

Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara menjelaskan bahwa setiap orang berhak untuk membuat perjanjian dengan pihak lain asalkan tidak bertentangan dengan kesusilaan dan Undang-undang, oleh karena itu pasal ini memberikan hak kepada para pihak untuk membuat dan melakukan kesepakatan apa saja dengan siapa saja, selama mereka memenuhi syarat sahnya perjanjian, dan tidak ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak. Pembatasan dalam pembebasan berkontrak terdapat dalam Pasal 1337 KUHPerdara bahwa suatu tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum dan Undang-undang.

Asas kebebasan berkontrak memungkinkan kebebasan seluas-luasnya yang diberikan undang-undang kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan ketertiban umum, dan asas ini juga menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.⁵ Pada dasarnya perjanjian kebendaan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian *accessoir*. Perjanjian pokok merupakan perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank. Contoh perjanjian pokok adalah perjanjian kredit.⁶

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil, yang diikuti dengan perjanjian jaminan sebagai *assessor*-nya, dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok/ arti riil adalah bahwa

⁵ H.R Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2005), hal. 177.

⁶ *Ibid.*, hal. 29.

terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh pihak bank kepada debitur. Dilihat dari bentuknya perjanjian kredit perbankan umumnya berbentuk perjanjian baku (*standard contract*), karena bentuk perjanjiannya telah disediakan oleh pihak bank sebagai kreditor, sedangkan pihak debitur hanya mempelajari dan memahami dengan baik.⁷

Perjanjian kredit, walaupun umumnya berbentuk perjanjian baku, tetapi bentuk perjanjian baku tersebut tidak mengingkari asas kebebasan berkontrak, sepanjang tetap menegakkan asas-asas umum perjanjian seperti penetapan syarat-syarat yang wajar dengan menjunjung keadilan, dan adanya keseimbangan para pihak sehingga menghilangkan upaya penekanan kepada pihak lainnya. Rumusan perjanjian baku harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :⁸

- a. Tidak ada unsur kecurangan
- b. Tidak ada unsur pemaksaan akibat ketidakseimbangan kekuatan para pihak
- c. Tidak ada syarat perjanjian yang hanya menguntungkan secara sepihak
- d. Tidak ada resiko yang hanya dibebankan secara sepihak
- e. Tidak ada pembatasan hak untuk menggunakan upaya hukum

Perjanjian kredit seperti bentuk perikatan lainnya, dapat dinyatakan hapus atau berakhir berdasarkan ketentuan pasal 1381 KUHPdata, yaitu karena disebabkan oleh :⁹

- a. Pembayaran atau pelunasan
- b. Subrogasi atau peralihan kreditor
- c. Novasi atau pembaruan utang
- d. Kompensasi atau perjumpaan utang.

4. Perjanjian Jaminan sebagai Jaminan Tambahan

Perjanjian kredit dari bank kepada debitur, sebagaimana pemberian kredit pada umumnya, di samping harus didasarkan adanya perjanjian kredit

⁷ Iswi Hariyani, *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet kenapa Perbankan Memanjakan Debitur Besar sedangkan Usaha/ Debitur Kecil Dipaksa*, (Jakarta : Elex Media Komputindo Kompas Gramedia, 2010), hal., 19.

⁸ *Ibid.*, hal., 21.

⁹ Rachmadi Usman, 2001, *Op Cit.*, hal. 278-281.

sebagai perjanjian pokok., juga harus diikuti pembuatan perjanjian jaminan sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*). Perjanjian jaminan digolongkan sebagai perjanjian *accessoir* karena perjanjian tersebut bersifat perjanjian tambahan atau ikutan yang pemberlakuannya mengikuti perjanjian pokok yang mendasarinya. Perjanjian jaminan berkaitan dengan pengikatan jaminan dan atau agunan kredit yang pada umumnya di ikat dengan sebuah akta notaris yang bersifat baku dan eksekutorial. Sifat eksekutorial dari perjanjian jaminan mengandung konsekuensi jika debitur melakukan cedera janji (*wanprestasi*) maka bank dapat mengajukan permohonan eksekusi agunan via Pengadilan Negeri tanpa harus melalui proses peradilan biasa yang panjang dan berbelit-belit. Perjanjian jaminan dibuat pihak bank sebagai salah satu upaya untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran kredit sehingga kelak ada jaminan pengembalian kredit bank secara utuh.¹⁰

Pengertian jaminan kredit menurut SK Direksi BI Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit, Pasal 2 ayat 1 adalah “keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan”. Guna memperoleh keyakinan tersebut maka bank sebelum memberikan kreditnya harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha debitur. Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 9 Tahun 2007, perjanjian jaminan dapat berupa pengikatan agunan berdasarkan hak tanggungan, gadai, fidusia, hipotik, serta hak jaminan atas resi gudang.

Barang jaminan atau agunan kredit harus mempunyai syarat-syarat ekonomis dan yuridis. Syarat-syarat ekonomis barang jaminan yaitu :¹¹

- a. Mempunyai nilai ekonomis, dapat diperjualbelikan secara umum dan bebas.
- b. Barang jaminan tersebut harus mudah dipasarkan tanpa harus mengeluarkan biaya pemasaran yang berarti.
- c. Nilai barang jaminan lebih besar dari jumlah kredit yang diberikan.

¹⁰ *Ibid.*, hal. 24.

¹¹ *Ibid.*, hal. 26.

- d. Nilai barang jaminan harus konstan dan akan lebih baik kalau nilainya juga dapat meningkat di kemudian hari.
- e. Kondisi dan lokasi barang jaminan tersebut cukup strategis (dekat dengan pasar atau konsumen).
- f. Secara fisik jaminan tersebut tidak cepat lusuh, rusak, sebab akan mengurangi nilai ekonominya.

Dalam kasus tertentu perjanjian kredit dapat ditambah dengan akta pengakuan utang asalkan akta pengakuan utang tersebut bersifat mandiri dan bukan perjanjian tambahan.

Perjanjian jaminan mempunyai sifat *accessoir* yaitu perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya. Sifat *accessoir* dari hak jaminan dapat menimbulkan akibat hukum sebagai berikut :

- 1) Adanya dan hapusnya perjanjian *accessoir* (tambahan) tergantung pada pokok.
- 2) Jika perjanjian batal, maka perjanjian tambahan juga batal.
- 3) Jika perjanjian pokok beralih, maka perjanjian tambahan ikut beralih.
- 4) Jika perjanjian pokok beralih karena *cessie*, *subrogatie*, maka perjanjian tambahan juga beralih tanpa penyerahan khusus.

5. Piutang yang Diistimewakan

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1131 yang berbunyi sebagai berikut “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.” Sesama kreditur konkuren mempunyai hak yang sama (*pari passu*) untuk menuntut pemenuhan piutang terhadap segala harta kekayaan kebendaan debitur, baik kebendaan yang bergerak maupun kebendaan yang tidak bergerak, baik kebendaan yang sudah ada maupun kebendaan yang akan ada di kemudian hari, dengan kata lain semua piutang kreditur yang konkuren dijamin dengan kebendaan hak milik debitur secara bersama-sama, tidak ada piutang kreditur konkuren yang

didahulukan.¹²

Dari Pasal 1131 KUHPerdara dapat disimpulkan asas-asas hubungan ekstern kreditur sebagai berikut :¹³

- a. Seorang kreditur boleh mengambil pelunasan dari setiap bagian dari harta kekayaan debitur
- b. Setiap bagian kekayaan debitur dapat di jual guna pelunasan tagihan kreditur
- c. Hak tagihan kreditur hanya dijamin dengan harta benda debitur saja, tidak dengan “*persoon* debitur”

Apabila dari hasil penjualan kebendaan debitur tersebut tidak mencukupi untuk pemenuhan kewajiban kepada lebih dari seorang kreditur, maka hasil penjualannya kebendaan debitur itu dibagi-bagi secara proposional, pro rata, atau perimbangan, sesuai dengan besar kecilnya piutang masing-masing kreditur dibandingkan terhadap piutang kreditur secara keseluruhan terhadap seluruh harta kekayaan debitur, atau hasil pendapatannya dibagi secara *ponds-ponds gelijk* diantara sesama kreditur konkuren.

Asas persamaan kreditur ini dapat dikecualikan sebagaimana klausula terakhir dari ketentuan dalam Pasal 1132 KUHPerdara, yang berbunyi :

“Barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur terhadapnya hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kecuali bila di antara para kreditur itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan.”

Bahwa asas persamaan antara kreditur dapat disimpangi dengan adanya hak untuk didahulukan diantara kreditur. Hal ini terjadi bila di antara kreditur yang bersama itu mempunyai hak preferensi, sehingga kreditur yang bersangkutan menjadi atau berkedudukan sebagai kreditur *preferent*. Kedudukan sebagai kreditur preferent, maka piutangnya pun berubah menjadi piutang yang harus didahulukan dalam pelunasan di antara piutang-piutang kreditur lain. Piutang-piutang yang mempunyai hak preferensi ini timbul bisa

¹² Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hal. 80.

¹³ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2002), hal. 4.

ditentukan atau diberikan undang-undang atau diperjanjikan antara debitur dan kreditur.¹⁴ Ketentuan dalam Pasal 1132 KUHPerdara ini bersifat mengatur (merupakan ketentuan hukum yang bersifat menambah, *aanvullendrecht*) dan karenanya para pihak mempunyai kesempatan untuk membuat janji-janji yang menyimpang.¹⁵

Dari ketentuan Pasal 1133 ayat 1 KUHPerdara dapat diketahui mereka yang piutang harus didahulukan pelunasannya yaitu :

- a. Orang-orang berpiutang yang terbit dari hak istimewa (*privilege*)
- b. Orang-orang berpiutang yang terbit dari gadai (pemegang gadai)
- c. Orang-orang berpiutang yang terbit dari hipotik (pemegang hipotik)

Namun berdasarkan Pasal 1134 ayat 2 KUHPerdara terdapat kedudukan piutang yang lebih tinggi atau diistimewakan lagi dibandingkan dengan piutang yang dibebani dengan hak jaminan kebendaan. Piutang-piutang yang dikecualikan dimaksud haruslah piutang-piutang yang ditentukan oleh undang-undang. Piutang-piutang tersebut antara lain sebagai berikut :¹⁶

- a. Hak tagih terhadap negara dan badan-badan hukum publik (Pasal 1137 KUHPerdara).
- b. Biaya perkara berhubungan dengan pelelangan yang diambil lebih dahulu dari hasil pendapatan penjualan benda dan benda debitur pada umumnya (Pasal 1139 sub 1 dan pasal 1149 sub 1 KUHPerdara).
- c. Penyewa diberikan hak istimewa terhadap barang yang digadaikan (Pasal 1142 KUHPerdara).
- d. Biaya-biaya untuk pelelangan barang gadai dan menyelamatkan barang yang digadaikan (Pasal 1150 KUHPerdara).
- e. Piutang yang diistimewakan atas kapal (Pasal 316 *juncto* Pasal 318 Kitab Undang-undang Hukum Dagang).

Pengertian dari hak istimewa dirumuskan dalam Pasal 1134 KUHPerdara yaitu “hak istimewa adalah suatu hak yang oleh Undang-undang

¹⁴ Rachmadi Usman, *op.cit.*, hal. 119.

¹⁵ J. Satrio, *op.cit.*, hal. 9.

¹⁶ Rachmadi Usman, *op.cit.*, hal. 124.

diberikan kepada seorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya.”

Dari Pasal 1134 ayat 1 KUHPerdara jelas bahwa, piutang istimewa itu terjadi karena undang-undang, artinya suatu hak terhadap benda debitor yang diberikan oleh undang-undang. KUHPerdara secara limitatif telah menetapkan atau menyebutkan piutang-piutang tertentu termasuk sebagai piutang yang didahulukan dalam pelunasannya, yang didasarkan kepada sifatnya dari piutang-piutang tertentu sebagai piutang yang diistimewakan atau piutang yang didahulukan dalam pelunasannya. Konsekuensi dari hal tersebut, maka pemegang hak istimewa tersebut mempunyai hak didahulukan dalam pelunasan piutangnya dibandingkan dengan kreditur lain. Berbeda dengan gadai dan hipotik, atau jaminan kebendaan lainnya, yang adanya harus diperjanjikan sebelumnya oleh para pihak, sedangkan *privilege* diberikan (ditentukan) oleh undang-undang, bahwa piutang-piutang tertentu yang karena sifat dari piutangnya harus didahulukan dalam pelunasannya jika harta kekayaan debitor dijual.¹⁷

KUHPerdara lebih lanjut membedakan atas 2 (dua) macam piutang yang diistimewakan (*privilege*) tersebut, yaitu :

1. Piutang-piutang yang didahulukan terhadap kebendaan tertentu saja dari milik debitor, yang lazim disebut *privilege* khusus.
2. Piutang-piutang yang didahulukan terhadap semua kebendaan bergerak atau tidak bergerak pada umumnya, yang lazim disebut *privilege* umum.

Dari 2 (dua) macam piutang yang diistimewakan ini, mana yang lebih didahulukan dalam pelunasannya ditetapkan dalam ketentuan Pasal 1138 KUHPerdara yang menyatakan, bahwa “Hak-hak istimewa ada yang mengenai benda-benda tertentu dan ada yang mengenai seluruh benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, yang pertama didahulukan daripada yang tersebut berakhir”. Jadi, *privilege* khusus lebih unggul daripada *privilege* umum, artinya pemegang *privilege* khusus akan didahulukan daripada pemegang *privilege* umum dalam mengambil pelunasan piutangnya, di mana pemegang *privilege* khusus mempunyai tingkatan kedudukan yang lebih tinggi

¹⁷ *Ibid.*, hal. 129.

dibandingkan dengan pemegang *privelege* umum. Bahkan di beberapa pasal dari KUHPerdara telah diatur lebih khusus lagi. Pasal-pasal tersebut diantaranya adalah Pasal 1139 sub 1, Pasal 1141, Pasal 1142, Pasal 1146, dan Pasal 1148 KUHPerdara.¹⁸

Dalam ketentuan Pasal 1139 KUHPerdara telah ditentukan piutang-piutang yang diistimewakan (didahulukan) dalam pelunasannya terhadap kebendaan tertentu yang merupakan *privelege* khusus, yaitu :¹⁹

- 1) Biaya-biaya perkara pengadilan.
- 2) Uang-uang sewa atas barang-barang tak bergerak, misalnya uang sewa rumah; biaya-biaya perbaikan yang menjadi kewajiban penyewa serta segala apa yang mengenai kewajiban memenuhi perjanjian sewa-menyewa.
- 3) Harga pembelian benda-benda bergerak yang belum dibayar.
- 4) Biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan suatu barang.
- 5) Biaya untuk melakukan suatu pekerjaan pada suatu barang yang masih harus dibayar kepada seorang tukang.
- 6) Tagihan pemilik rumah penginapan atas seorang tamu.
- 7) Upah-upah pengangkutan dan biaya-biaya tambahannya.
- 8) Upah kepada tukang-tukang batu, tukang-tukang kayu dan lain-lain tukang untuk pembangunan, penambahan dan perbaikan-perbaikan benda-benda tak bergerak sepanjang piutangnya tidak lebih dari tiga tahun dan merupakan milik yang berutang.
- 9) Piutang negara terhadap pegawai-pegawai yang merugikan pemerintah karena kelalaian, kesalahan, pelanggaran atau kejahatan yang dilakukan dalam jabatannya.

Privelege khusus tidak dibayarkan secara berurutan, sebab piutangnya dikaitkan dengan kebendaan tertentu saja, bukan dengan kebendaan pada umumnya. Pelunasan piutang khusus ini diambil dari hasil penjualan kebendaan tertentu yang bersangkutan yang berkaitan dengan hak tagihnya. Berbeda dengan *privelege* khusus, pelunasan bagi *privilege* umum dilakukan

¹⁸ *Ibid.*, hal.130.

¹⁹ *Ibid.*, hal.132.

secara berurutan sesuai dengan urutannya sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang.

B. TEORI MENGENAI HUKUM JAMINAN

1. Pengertian Hukum Jaminan

Istilah hukum jaminan merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda yaitu “*zakerheidesstelling*” atau *security of law*, yang secara umum merupakan cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggungjawaban umum debitur terhadap barang-barangnya.²⁰ Berikut adalah beberapa perumusan atau definisi tentang jaminan dan hukum jaminan dikemukakan beberapa pakar hukum sebagai berikut :²¹

- 1) Menurut Mariam Darus Badruzaman merumuskan jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.
- 2) Menurut Thomas Suyatno menyatakan bahwa jaminan adalah penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu barang
- 3) J. Satrio berpendapat bahwa hukum jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur.
- 4) Hartono Hadisaoutro menyatakan jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.

Menurut H. Salim HS pengertian hukum jaminan diperoleh setelah menganalisa pengertian-pengertian hukum jaminan yang telah dikemukakan beberapa pakar hukum tersebut diatas. Maka yang dimaksud dengan hukum jaminan menurut H. Salim HS adalah

²⁰ <http://pumkienz.multiply.com/reviews/item/3> *Tinjauan Umum tentang Jaminan*, Diunduh Selasa, 10 Mei 2011.

²¹ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak yang Memberi Jaminan*, Jilid 2 (Jakarta : Ind, Hill-Co, 2002), hal., 5.

“ Keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit”

Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi tersebut adalah :²²

1) Adanya kaidah hukum

Kaidah hukum dalam bidang jaminan, dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu kaidah hukum jaminan tertulis dan kaidah hukum jaminan tidak tertulis. Kaidah hukum jaminan tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi. Sedangkan kaidah hukum jaminan tidak tertulis adalah kaidah-kaidah hukum jaminan yang tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyarakat. Hal ini terlihat pada gadai tanah dalam masyarakat yang dilakukan secara lisan.

2) Adanya pemberi dan penerima jaminan

Pemberi jaminan adalah orang-orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan. Pihak yang bertindak sebagai pemberi jaminan adalah orang atau badan hukum yang membutuhkan fasilitas kredit. Orang ini lazim disebut sebagai debitur. Penerima jaminan adalah orang atau badan hukum yang menerima barang jaminan dari pemberi jaminan. Pihak yang bertindak sebagai penerima jaminan ini adalah orang atau badan hukum. Badan hukum adalah lembaga yang memberikan fasilitas kredit, dapat berupa lembaga perbankan dan atau lembaga keuangan nonbank.

3) Adanya jaminan

Pada dasarnya, jaminan yang diserahkan kepada kreditur adalah jaminan materiil dan imateriil. Jaminan materiil merupakan jaminan yang berupa hak-hak kebendaan, seperti jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak. Jaminan imateriil merupakan jaminan non kebendaan

4) Adanya fasilitas kredit

Pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan

²² H.Salim HS, S.H, M.S, *Op.cit.*, hal. 7.

nonbank. Pemberian kredit merupakan pemberian uang yang berdasarkan kepercayaan, dalam arti bank atau lembaga keuangan non bank percaya bahwa debitur sanggup untuk mengembalikan pokok pinjaman dan bunganya. Begitu juga debitur percaya bahwa bank atau lembaga keuangan nonbank dapat memberikan kredit kepadanya.

Maka dapat disimpulkan bahwa untuk dapat terjadinya suatu jaminan harus didahului dengan perjanjian kredit atau perjanjian pinjam meminjam, dan debitur memberikan jaminan kepada kreditur, dimana fungsi dari jaminan tersebut adalah untuk melunasi pinjaman apabila debitur tidak membayar utangnya.

2. Asas-asas Hukum Jaminan

Berdasarkan hasil analisis terhadap berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jaminan maupun kajian terhadap berbagai literatur tentang jaminan, maka ditemukan 5 (lima) asas penting dalam hukum jaminan, sebagaimana dipaparkan sebagai berikut :²³

- 1) Asas *publicitet*, yaitu asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek harus didaftarkan. Pendaftaran ini dimaksudkan supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan. Pendaftaran hak tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota, pendaftaran fidusia dilakukan di Kantor Pendaftaran Fidusia pada Kantor Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, sedangkan pendaftaran hipotek kapal laut dilakukan di depan pejabat pendaftar dan pencatat balik nama, yaitu syahbandar.
- 2) Asas *specialitet*, yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek hanya dapat dibebankan atas percil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar orang tertentu.
- 3) Asas tak dapat dibagi-bagi, yaitu asas dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek, dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.

²³ *Ibid.*, hal. 9.

- 4) Asas *inbezittstelling*, yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai.
- 5) Asas horizontal, yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah negara maupun tanah hak milik. Bangunannya milik dari yang bersangkutan atau pemberi tanggungan, tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan hak pakai.

3. Pengaturan Hukum Jaminan

Pengaturan mengenai hukum jaminan dapat dibedakan menjadi dua tempat yaitu :

1. Di dalam buku II KUHPerdata
2. Di luar buku II KUHPerdata

Ketentuan hukum jaminan yang terdapat di dalam buku II KUHPerdata merupakan kaidah-kaidah hukum yang terdapat dan diatur dalam buku II KUHPerdata. Ketentuan-ketentuan yang erat kaitannya dengan hukum jaminan, dan yang masih berlaku dalam KUHPerdata adalah gadai (Pasal 1150 KUHPerdata sampai dengan Pasal 1161 KUHPerdata) dan Hipotek (Pasal 1162 KUHPerdata samapi dengan Pasal 1232 KUHPerdata).²⁴

Ketentuan hukum jaminan yang terdapat di luar KUHPerdata merupakan ketentuan-ketentuan hukum yang tersebar di luar KUHPerdata yang meliputi :²⁵

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1950 tentang Undang-undang Pokok Agraria
2. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
3. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia
4. Undang-undang Nomor 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran
5. Buku III tentang *van Zaaken* (hukum benda) NBW Belanda.

²⁴ *Ibid.*, Hal. 11.

²⁵ *Ibid.*, Hal. 12.

Pembebanan hipotek hak atas tanah sudah tidak berlaku lagi, karena telah dicabut oleh Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak Tanggungan, sedangkan hipotek atas kapal laut yang beratnya 20 m³ ke atas dan pesawat udara masih berlaku ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalam KUHPerdara.²⁶

Dalam Undang-undang sendiri, kata-kata jaminan terdapat dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara, dan dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 dan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan. Selain istilah jaminan, dikenal juga istilah atau kata-kata agunan. Dalam kamus besar Bahasa Indonesia, tidak membedakan pengertian jaminan maupun agunan, yang sama-sama memiliki arti yaitu "tanggungan". Namun dalam Undang-Undang No. 14 Tahun 1967 dan UU No. 10 Tahun 1998, membedakan pengertian dua istilah tersebut. Dimana dalam UU No. 14 Tahun 1967 lebih cenderung menggunakan istilah "jaminan" dari pada agunan.

Pada dasarnya, pemakaian istilah jaminan dan agunan adalah sama. Namun, dalam praktek perbankan istilah di bedakan. Istilah jaminan mengandung arti sebagai kepercayaan/keyakinan dari bank atas kemampuan atau kesanggupan debitur untuk melaksanakan kewajibannya. Sedangkan agunan diartikan sebagai barang/benda yang dijadikan jaminan untuk melunasi utang nasabah debitur. Pengertian jaminan terdapat dalam SK Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 februari 1991, yaitu: "suatu keyakinan kreditur bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan". Sedangkan pengertian agunan diatur dalam Pasal 1 angka 23 UU No. 10 Tahun 1998, yaitu: "jaminan pokok yang diserahkan debitur dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syari'ah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia". Jadi, dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur dari jaminan (menurut Pasal 1 angka 23 UU No. 10 Tahun 1998), yaitu:

1. Merupakan jaminan tambahan.
2. Diserahkan oleh nasabah debitur kepada bank/kreditur.
3. Untuk mendapatkan fasilitas kredit/pembiayaan berdasarkan Prinsip Syari'ah.

²⁶ *Ibid.*

4. Bentuk-bentuk Jaminan

Bentuk jaminan dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu:

- a. Jaminan yang timbul dari Undang-undang; dan
- b. Jaminan yang timbul dari atau perjanjian

Jaminan yang timbul dari Undang-undang dimaksudkan adalah bentuk-bentuk jaminan yang adanya telah ditentukan oleh suatu Undang-undang. Tergolong jaminan yang timbul dari Undang-undang ialah Pasal 1311 dan Pasal 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, jaminan yang diatur dalam Pasal tersebut disebut juga dengan pelunasan utang dengan jaminan umum.

Ketentuan dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdata berarti seseorang kreditur telah diberikan jaminan yang berupa harta benda dari milik debitur tanpa khusus diperjanjikan terlebih dahulu. Namun dengan jaminan semacam itu kedudukan kreditur hanyalah merupakan kreditur konkuren saja terhadap seluruh kekayaan debitur. Dalam hal ini, benda yang dapat dijadikan pelunasan jaminan umum apabila telah memenuhi syarat sebagai berikut :²⁷

- a. Benda tersebut bersifat ekonomis (dapat dinilai dengan uang)
- b. Benda tersebut dapat dipindahtangankan haknya kepada pihak lain

Jaminan yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan Indonesia secara garis besar mempunyai sejumlah asas sebagai berikut :²⁸

- 1) Hak jaminan memberikan kedudukan yang didahulukan bagi kreditur pemegang hak jaminan terhadap kreditur lainnya.
- 2) Hak jaminan merupakan hak *accessoir* terhadap perjanjian pokok yang dijamin dengan jaminan tersebut. Perjanjian pokok yang dijamin itu ialah perjanjian utang-piutang antara kreditur dan debitur, artinya apabila perjanjian pokok tersebut berakhir maka perjanjian hak jaminan demi hukum berakhir.

²⁷ Elsi Kartika Sari, Advendi Simanunsong, *Hukum dalam Ekonomi*, (Jakarta : Grasindo, 2007), hal. 16.

²⁸ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Cet. 27., (Jakarta : PT. Intermasa, 1995), hal. 63.

- 3) Hak jaminan memberikan hak separatis bagi kreditur pemegang hak jaminan itu. Artinya benda yang dibebani dengan hak jaminan itu bukan merupakan harta pailit dalam hal debitur dinyatakan pailit oleh pengadilan.
- 4) Hak jaminan merupakan hak kebendaan, artinya hak jaminan itu akan selalu melekat di atas benda tersebut (atau selalu mengikuti benda tersebut) kepada siapa pun juga benda itu beralih kepemilikannya.
- 5) Kreditur pemegang hak jaminan mempunyai kewenangan penuh untuk melakukan eksekusi atas hak jaminannya. Artinya kreditur pemegang hak jaminan berwenang untuk menjual sendiri, baik berdasarkan penetapan pengadilan mau pun berdasarkan kekuasaan yang diberikan Undang-undang, dan mengambil hasil penjualan dari benda tersebut.
- 6) Karena hak jaminan merupakan hak kebendaan yaitu suatu hak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda, yang dapat dipertahankan dari setiap orang maka hak jaminan berlaku juga bagi pihak ketiga.

Oleh karena hak jaminan berlaku bagi pihak ketiga, maka terhadap hak jaminan berlaku asas publisitas, artinya hak jaminan tersebut harus didaftarkan di kantor pendaftaran yang bersangkutan.

Bentuk jaminan yang timbul karena perjanjian yang dibuat khusus dengan debitur dan kreditur dapat dibedakan antara bentuk jaminan yang bersifat kebendaan dan yang bersifat perorangan.

4.1 Jaminan yang bersifat perorangan (jaminan imateriil)

Jaminan yang bersifat perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu terhadap harta kekayaan debitur seumumnya, ia bahkan dapat diadakan di luar (tanpa) pengetahuan si berhutang tersebut. Atau juga dapat berarti pihak ketiga guna kepentingan kreditur mengikat diri guna memenuhi utang dari debitur, manakala debitur tidak memenuhi janjinya. Unsur jaminan perorangan adalah :

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

Yang termasuk jaminan peorangan adalah :

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

4.2 Jaminan yang bersifat kebendaan (jaminan materiil)

Pengertian jaminan materiil menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapa pun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan. Dari pengertian tersebut maka dapat dikemukakan unsur-unsur yang tercantum pada jaminan materiil, yaitu :²⁹

- 1) Hak mutlak atas suatu benda
- 2) Cirinya mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu
- 3) Dapat dipertahankan terhadap siapa pun
- 4) Selalu mengikuti bendanya
- 5) Dapat dialihkan kepada kepada pihak lainnya

Jaminan yang bersifat kebendaan berupa hak mutlak atas suatu benda tertentu dari debitur yang dapat dipertahankan pada setiap orang. Jaminan ini mempunyai ciri-ciri:

- 1) Mempunyai hubungan langsung atas bendanya;
- 2) Dapat dipertahankan kepada siapapun;
- 3) Selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*);
- 4) Yang lebih tua mempunyai kedudukan yang lebih tinggi;
- 5) Dapat diperalihkan kepada orang lain.

Atas dasar ciri-ciri tersebut maka benda jaminan pada jaminan kebendaan harus benda yang dapat dialihkan dan mempunyai nilai jual (ekonomis). Pemberian jaminan kebendaan selalu berupa menyendirikan suatu bagian menyendirikan dari kekayaan seseorang si pemberi jaminan dan menyediakannya guna pemenuhan pembayaran hutang seorang debitur

²⁹ H.Salim HS, S.H, M.S., *op.cit.*, hal.25.

tersebut dapat berupa kekayaan sendiri (debitur) atau kekayaan seorang ketiga.

Jaminan kebendaan menurut sifatnya dapat dibagi menjadi :

1. Jaminan dengan benda berwujud, berupa bentuk benda bergerak dan benda tidak bergerak, dan
2. Jaminan dengan benda tidak berwujud, yang dapat berupa hak tagih (*cessie*).

Dalam jaminan kebendaan hanya kekayaan debitur sajalah yang dapat dijadikan jaminan bagi pelunasan utang apabila debitur cidera janji. Memberikan suatu barang dalam jaminan berarti melepaskan sebagian kekuasaan atas barang itu. Pada dasarnya yang harus dilepaskan adalah kekuasaan untuk memindahkan hak milik atas hak benda itu dengan cara apapun juga (menjual, menukarkan, menghibahkan).

Membedakan benda bergerak dan benda tidak bergerak sangat penting karena berhubungan dengan empat hal yaitu pemilikan (*bezit*), penyerahan (*levering*), daluarsa (*verjaring*), dan pembebanan (*bezwaring*)

Untuk barang-barang bergerak, cara yang paling efektif untuk mencegah barang itu dipindahkan hak miliknya oleh debitur adalah menarik barang itu dari kekuasaan fisik debitur maka dalam gadai (*pand*) telah ditetapkan oleh Pasal 1152 ayat (2) BW, bahwa barang yang diberikan dalam gadai harus ditarik dari kekuasaan (fisik) si debitur. Untuk barang tetap (tak bergerak) penguasaan fisik atas barangnya tidak relevan untuk pemindahan hak milik, tetapi menentukan untuk itu adalah suatu perbuatan administratif (balik nama) maka yang perlu dicegah adalah perbuatan administratif yang memindahkan hak milik ini.

Jaminan kebendaan dapat digolongkan menjadi 5 (lima) macam, yaitu:

- 1) Gadai (*pand*), yang diatur di dalam Bab 20 Buku II KUHPerdota
- 2) Hipotik, yang diatur dalam 21 Buku II KUHPerdota
- 3) *Credietverband*, yang diatur dalam Stb. 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah dengan Stb. 1937 Nomor 190
- 4) Hak tanggungan, sebagaimana yang diatur dalam UU Nomor 4 Tahun 1996

- 5) Jaminan fidusia, sebagaimana yang diatur di dalam UU Nomor 42 Tahun 1999

C. JAMINAN FIDUSIA

1. Latar Belakang Lembaga Jaminan Fidusia

Fidusia, menurut asal katanya berasal dari kata “*fides*” yang berarti kepercayaan. Sesuai dengan arti kata ini, maka hubungan (hukum) antara debitur (pemberi fidusia) dan kreditur (penerima fidusia) merupakan hubungan hukum yang berdasarkan kepercayaan. Pemberi fidusia percaya bahwa penerima fidusia mau mengembalikan hak milik barang yang telah diserahkan, setelah dilunasi utangnya. Sebaliknya penerima fidusia tidak akan menyalahgunakan barang jaminan yang berada dalam kekuasaannya.

Fidusia sebagai lembaga jaminan sudah lama dikenal dalam masyarakat Romawi, yang pada mulanya tumbuh dan hidup dalam hukum kebiasaan. Berdasarkan pertautan sejarah, lembaga jaminan fidusia selanjutnya diatur dalam yurisprudensi dan kini telah mendapat pengakuan dalam Undang-undang.³⁰ Fidusia yang dikenal dalam masyarakat romawi ada 2 (dua) bentuk jaminan fidusia yaitu *fiducia cum creditore contracta* dan *fidusia cum amico contracta*.

Lembaga Jaminan fidusia yang dikenal dengan nama *fiducia cum creditore contracta* artinya, janji kepercayaan yang dibuat dengan Kreditor. Isi janji yang dibuat oleh debitur dengan krediturnya adalah bahwa debitur akan mengalihkan kepemilikannya atas suatu benda kepada krediturnya sebagai jaminan untuk utangnya dengan kesepakatan bahwa kreditur akan mengalihkan lagi kepemilikan tersebut kepada debitur bilamana utangnya sudah dibayar lunas.³¹ Hukum Romawi juga mengenal suatu lembaga titipan yang dikenal dengan nama *fidusia cum amico contracta* artinya, janji kepercayaan yang dibuat dengan teman. Lembaga Fiducia ini sering digunakan dalam hal seorang pemilik benda harus mengadakan perjalanan ke luar kota dan sehubungan

³⁰ Tan Kamelo, *Op.cit.*, hal. 35.

³¹ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani *Op.cit.*, hal. 113.

dengan ini menitipkan kepada temannya kepemilikan benda dimaksud dengan janji bahwa teman tersebut akan mengembalikan kepemilikan benda tersebut bilamana si pemilik benda sudah kembali dari perjalanannya.

Dalam pengertian *fiducia cum creditore*, seorang kreditur pemegang benda jaminan tidak bertindak seperti seorang pemilik benda. Debitur percaya bahwa kreditur tidak akan memiliki benda jaminan tersebut untuk selamanya dan akan memenuhi janjinya untuk mengembalikan benda jaminan jika debitur telah memenuhi kewajibannya. Permasalahannya adalah bagaimana jika kreditur tidak menepati janjinya untuk mengembalikan barang jaminan. Jawaban tersebut terpulang kepada hakikat hubungan *fiducia cum creditore* yang didasarkan pada moral. Sangat sulit bagi debitur untuk menuntut haknya melalui saluran hukum. di sinilah kelemahan lembaga *fiducia cum creditore*.³²

Dengan adanya kelemahan tersebut, diikuti pula dengan berkembangnya gadai dan hipotik sebagai lembaga jaminan, kehidupan lembaga *fiducia cum creditore* terdesak dan tidak mampu lagi memenuhi kebutuhan masyarakat akan lembaga jaminan, yang kemudian lenyap dalam lalu lintas hukum.

Fidusia adalah lembaga yang berasal dari sistem hukum perdata barat yang eksistensi dan perkembangannya selalu dikaitkan dengan *civil law*. Dengan meluasnya kerajaan Romawi ke Eropa Barat, hukum romawi pun menjadi luas jangkauan berlakunya. Menurut Sunaryati Hartono, ada 2 (dua) faktor yang menyebabkan diresepsinya hukum romawi ke dalam hukum Eropa Barat, yakni :³³

1. Mulai abad pertengahan banyak mahasiswa-mahasiswa dari Eropa Barat dan Utara belajar di Universitas-Universitas di Itali dan Perancis Selatan (dimana Itali merupakan pusat kebudayaan Eropa). Pada zaman ini yang dipelajari oleh ahli hukum hanya Romawi. Setelah tiba di tanah airnya, kalau ada persoalan, hukum Romawilah yang dipergunakan, jika hukumnya sendiri tidak dapat memberi penyelesaian, bahkan ada kalanya jika

³² Tan Kamelo *op.cit.* hal. 46.

³³ Sunaryati Hartono, *Kapita Selekt Perbandingan Hukum*, (Bandung : Alumni, 1982), hal. 108.

hukumnya sendiri dapat member penyelesaian, bahkan ada kalanya jika hukumnya sendiri dapat dipergunakan, mereka sengaja tidak memakainya.

2. Adanya kepercayaan pada hukum alam yang asasi, yang dianggap sebagai suatu hukum yang sempurna dan berlaku bagi setiap tempat dan waktu (zaman). Karena mereka yang menerima hukum alam itu tidak dapat melepaskan dirinya dari hukum Romawi yang telah dipelajarinya di Negara Itali dan Perancis Selatan, biasanya mereka menyamakan hukum alam itu dengan hukum Romawi.

Perkembangan selanjutnya adalah ketika hukum Belanda merepsi Hukum Romawi di mana fidusia sudah lenyap, sehingga fidusia tidak ikut diresepsi. Itulah sebabnya mengapa dalam *burgelijk Wetboek* (BW) Belanda tidak ditemukan pengaturan tentang fidusia. Seterusnya sesuai dengan asas konkordansi, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia yang memberlakukan BW juga tidak ditemukan pengaturan tentang fidusia.

Istilah fidusia berasal dari bahasa belanda, yaitu *fiducie*. Menurut sejarahnya fidusia berasal dari Belanda, yaitu dengan adanya *arrest* 25 Januari 1929. Arrest ini kemudian menjadi dasar hukum dalam *arrest* berikutnya, seperti keputusan HR 3 Januari 1941, N.J., 1941, 470. Dari arrest ini dapat disimpulkan bahwa perjanjian di mana salah satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan barang hak miliknya sebagai jaminan merupakan title yang sempurna sebagai penyerahan, walaupun penyerahan nyata tidak terjadi. Penyerahan di sini bersifat abstrak. Perjanjian ini tidak berlaku jika di selubungi dengan perjanjian jual-beli.

Selain itu lembaga fidusia lahir karena adanya kebutuhan alam praktik yang didasarkan atas fakta-fakta sebagai berikut :³⁴

- 1) Barang bergerak sebagai jaminan utang

Jika yang menjadi obyek jaminan utang adalah benda bergerak, maka jaminannya di ikat dalam bentuk gadai. Dalam hal ini, obyek gadai tersebut harus diserahkan kepada pihak yang menerima gadai (kreditur), sedangkan debitur masih memerlukan benda tersebut, maka lahirlah bentuk jaminan

³⁴ Munir Fuady, *Jaminan Fidusia*, Cet. Ke-2, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2003), hal. 1.

baru dimana obyeknya benda bergerak tetapi kekuasaan atas benda tersebut tidak beralih dari debitur kepada kreditur. Inilah yang disebut fidusia.

2) Tidak semua hak atas tanah dapat dihipotikkan

Misalnya dahulu hak pakai tidak dapat dijadikan obyek dari hipotik, sehingga atas Hak Pakai tersebut di ikat dengan jaminan fidusia.

3) Barang obyek jaminan utang yang bersifat khusus

Ada barang-barang yang sebenarnya masih termasuk barang bergerak, tetapi mempunyai sifat-sifat seperti barang tidak bergerak. Misalnya fidusia atas pesawat terbang dahulu sebelum berlakunya Undang-undang tentang Penerbangan nomor 15 tahun 1992, juga terhadap hasil panen yang tidak mungkin dikaitkan dengan hipotik.

4) Perkembangan pranata hukum kepemilikan yang baru

Perkembangan kepemilikan atas benda-benda tertentu juga tidak selamanya dapat diikuti oleh perkembangan hukum jaminan, sehingga ada hak-hak atas barang yang sebenarnya tidak bergerak, tetapi tidak dapat diikat dengan hipotik. Misalnya, tidak dapat diikat dengan hipotik atas *strata title* atau atas rumah susun. Maka undang-undang rumah susun Nomor 16 tahun 1985, memperkenalkan fidusia terhadap hak atas satuan rumah susun. Tetapi dengan berlakunya Undang-undang Hak tanggungan maka atas *strata title* dapat diikat dengan Hak tanggungan asalkan memenuhi syarat-syarat tertentu.

5) Barang bergerak obyek jaminan utang tidak dapat diserahkan

Adakalanya pihak kreditur dan debitur sama-sama tidak keberatan, agar diikat dengan jaminan utang berupa gadai atas utang yang dibuatkan, tetapi barang yang dijamin karena sesuatu hak tidak dapat diserahkan kepemilikannya kepada pihak kreditur. Misalnya, saham perseroan yang belum dicetak sertifikatnya, karena itulah timbul fidusia saham.

2. Jaminan Fidusia di Indonesia

Yurisprudensi pertama di Indonesia mengenai fidusia adalah dengan adanya *arrest hoogee recht shop* tanggal 18 Agustus 1932. Yurisprudensi ini sebagai jalan keluar yang ditempuh pengadilan untuk mengatasi masalah yang

terdapat dalam hak gadai menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam hubungannya dengan esensi penguasaan benda oleh pemegang gadai.

Dalam perkembangan selanjutnya timbul kebutuhan-kebutuhan baru dalam masyarakat yang belum diatur dalam Undang-undang. Khususnya kebutuhan akan jaminan fidusia, di mana benda yang dijaminakan masih dibutuhkan untuk mengembangkan dan melanjutkan usahanya. Maka untuk itu dibentuk Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Latar belakang lahirnya Undang-undang tersebut adalah :³⁵

- a. Kebutuhan yang sangat besar dan terus meningkat bagi dunia usaha atas tersedianya dana perlu diimbangi dengan adanya ketentuan hukum yang jelas dan lengkap yang mengatur mengenai lembaga jaminan.
- b. Jaminan fidusia sebagai salah satu bentuk lembaga jaminan sampai dengan saat ini masih didasarkan pada yurisprudensi dan belum diatur dalam peraturan perundang-undangan.
- c. Untuk memenuhi kebutuhan hukum yang dapat lebih mengacu pada pembangunan nasional dan untuk menjamin kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan, maka perlu dibentuk ketentuan yang lengkap mengenai jaminan fidusia dan jaminan tersebut perlu di daftar pada Kantor Pertanahan Fidusia.

Jaminan fidusia sendiri banyak mengalami perkembangan yaitu penerima fidusia hanya berkedudukan sebagai pemegang jaminan. Selain itu juga menyangkut kedudukan debitur, hubungannya dengan pihak ketiga dan mengenai objek yang dapat difidusiakan. Dan dengan lahirnya Undang-undang nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, objek jaminan fidusia meliputi benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan hak-hak atas tanah yang tidak dapat dibebankan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak Tanggungan.

Perkembangan fidusia di Indonesia menurut Oey Hoey Tiong menarik beberapa kesimpulan yaitu :³⁶

³⁵ H. Salim HS, S.H, M.S., *op.cit.*, hal. 3-4.

³⁶ Oey Hoey Tiong, *Op.cit.*, hal. 77.

1. Lembaga fidusia dengan metode penyerahan *constitutum posesorium* ini ternyata telah mampu menutupi kekurangan gadai selama ini.
2. Setelah resmi diakuinya lembaga fidusia oleh yurisprudensi (di Belanda sejak 29 Januari 1929 dan di Indonesia sejak tanggal 18 Agustus 1932), maka fidusia terus saja berkembang, baik mengenai kedudukan kreditur, kedudukan debitur maupun mengenai objek fidusianya.
3. Yurisprudensi sangat memegang peranan dalam mengembangkan lembaga fidusia ini, dengan mengadakan penyesuaian antara hukum tertulis dengan ketentuan hukum dari masyarakat.
4. Akan tetapi, di antara yurisprudensi tersebut terdapat juga beberapa yurisprudensi yang menghambat perkembangan fidusia, misalnya putusan yang menyatakan bahwa fidusia hanya boleh terhadap benda bergerak saja (Putusan Mahkamah Agung No. 372 K/ Sip/1970, tanggal 1 September 1971) atau putusan yang menyatakan bahwa seseorang kuasa bertanggung jawab atas perbuatan hukum yang dilakukannya untuk dan atas nama pemberi kuasa (Putusan Mahkamah Agung NO. 227 K/Sip/1977).
5. Dalam perkembangannya ternyata bahwa pengiriman fidusia melalui yurisprudensi tidak selamanya sejalan dengan kebutuhan praktik. Misalnya, para pihak dalam praktik menginginkan dalam diikatkannya fidusia atas bangunan di atas tanah milik orang lain, tetapi yurisprudensi tidak membenarkannya.
6. Bahwa akhirnya jaminan diakui oleh yurisprudensi sesuai dengan kebutuhan dalam masyarakat, meskipun secara teoritis tetap terjadi perdebatan tentang watak fidusia yang merupakan suatu penyelundupan hukum gadai.
7. Bahwa dalam praktik ternyata lembaga fidusia telah memainkan peranan penting dalam perkembangan perekonomian, dalam rangka menjamin kredit-kredit, termasuk kredit pembangunan atau kredit-kredit menengah kecil.
8. Bahwa konstruksi penyerahan benda secara *constitutum posesorium* tidak hanya dikenal dalam hukum barat, tetapi ternyata juga dikenal dalam hukum adat, seperti terlihat dalam yurisprudensi-yurisprudensi tentang hukum adat.

9. Bahwa ternyata dalam perkembangannya dalam praktik, ternyata jaminan fidusia ini dipergunakan tidak hanya untuk menjamin kredit-kredit, melainkan juga untuk menjamin pelunasan suatu jual beli tidak secara tunai. Ini membuktikan bahwa kelemahan lembaga jual beli cicilan atau sewa beli dapat ditutupi oleh lembaga fidusia.
10. Karena itu, yurisprudensi tentang fidusia dapat dipakai sebagai acuan dalam mengembangkan fidusia ini di kemudian hari.

Namun Undang-undang nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia tersebut punya beberapa kelemahan. Beberapa kendala undang-undang fidusia yang harus diatasi antara lain sebagai berikut :³⁷

1. Aspek Normatif

Terdapat kerancuan atau ketidakjelasan pada ketentuan pasal-pasal sebagai berikut :

- a. Ketentuan Pasal 2 yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 37 dan Pasal 38, berarti masih ada objek fidusia yang harus diselesaikan berdasarkan yurisprudensi.
- b. Ketentuan Pasal 11 ayat 1 dengan Pasal 12 ayat 1, terdapat perbedaan objek yang didaftarkan, tidak memberikan kepastian tentang objek jaminan yang harus didaftarkan, bendanya atau akta jaminan fidusianya.
- c. Ketentuan Pasal 15 ayat 3 bertentangan dengan ketentuan Pasal 32 yang merupakan penegasan dari Pasal 29 dan Pasal 31.
- d. Ketentuan Pasal 17, tentang larangan fidusia ulang tidak jelas.
- e. Tidak ada pasal yang menentukan keharusan dan kapan pendaftaran harus dilaksanakan
- f. Apabila tidak didaftar, sanksi hukumnya tidak ada, hanya akta tersebut bukan sebagai fidusia.

2. Aspek Teknis

- a. Alas hak dan kontrol atas mutasi benda fidusia, sulit dimonitoring/dikontrol.
- b. Tidak semua objek fidusia mempunyai kepemilikan yang autentik.

³⁷ Andreas Albertus Andi Prajitno, *Hukum Fidusia*, (Malang : Selaras, 2010), hal. 26-27.

- c. Tidak ada kerjasama atau keterkaitan dengan instansi yang berwenang menerbitkan bukti kepemilikan dan mengontrol mutasi benda fidusia, terlebih untuk barang fidusia yang ada di luar wilayah Indonesia.
- d. Luasnya wilayah Indonesia juga merupakan kendala yang menghendaki diciptakannya sistem informasi cepat dan canggih bagi pendaftaran fidusia, guna memenuhi asas publisitas secara optimal serta untuk mencegah itikad buruk pihak ketiga dan sekaligus melindungi kepentingan kreditur dan debitur terlebih bila domisili pemberi fidusia berada di luar negeri.
- e. Dana untuk biaya bertambah yang memberatkan debitur, bahkan apabila terjadi wanprestasi menimbulkan biaya yang jauh lebih besar daripada nilai gugatan, khususnya kredit kecil.
- f. Pelaksanaan eksekusi sulit terealisasi sesuai Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia, karena masih harus meminta persetujuan dari Pengadilan Negeri setempat yang dikenal dengan flat pengadilan.

3. Pengertian Jaminan Fidusia

Fidusia menurut asal katanya berasal dari kata “*fides*” berarti kepercayaan. sesuai dengan arti kata ini, maka hubungan antara debitur (Pemberi Fidusia) dan kreditur (penerima fidusia) merupakan hubungan hukum yang berdasarkan kepercayaan. Pemberi fidusia percaya bahwa penerima fidusia mau mengembalikan hak milik barang yang telah diserahkan, setelah dilunasi utangnya. Sebaliknya penerima fidusia tidak akan menyalahgunakan barang jaminan yang berada dalam kekuasaannya.³⁸

Menurut Pasal 1 Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 memberikan batasan dan pengertian fidusia sebagai berikut :

“ Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.”

Sedangkan yang dimaksud dengan jaminan fidusia menurut Undang-undang Jaminan Fidusia adalah sebagai berikut :

³⁸ Gunawan Widjaja, *op.cit.*, hal. 119.

“Jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditur lainnya.”

Dari definisi yang diberikan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa fidusia dibedakan dari jaminan fidusia, di mana fidusia merupakan suatu proses pengalihan hak kepemilikan dan jaminan fidusia adalah jaminan yang diberikan dalam bentuk fidusia.

Dalam jaminan fidusia terjadi pengalihan hak kepemilikan, dimana pengalihan hak kepemilikan atas benda yang menjadi objek jaminan fidusia dilakukan dengan cara *constitutum possessorium (verklaring van houderschap)*, dengan pengertian pengalihan hak kepemilikan atas suatu benda dengan melanjutkan penguasaan atas benda tersebut yang berakibat bahwa pemberi fidusia seterusnya akan menguasai benda dimaksud untuk kepentingan penerima fidusia.

Pengalihan hak kepemilikan dalam fidusia berbeda dengan pengalihan hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 584 jo. Pasal 612 ayat 1 KUHPerdata. Dalam hal ini jaminan fidusia, pengalihan hak kepemilikan dimaksudkan semata-mata hanya sebagai jaminan/agnan bagi pelunasan utang, bukan untuk seterusnya dimiliki oleh penerima fidusia.

4. Asas-asas Hukum Jaminan Fidusia

Asas hukum bukanlah suatu perintah hukum yang konkret yang dapat dipergunakan terhadap peristiwa konkret dan tidak pula memiliki sanksi yang tegas. Hal-hal tersebut hanya ada dalam norma hukum yang konkret seperti peraturan yang sudah dituangkan dalam wujud pasal-pasal perundang-undangan. Dalam peraturan-peraturan (pasal-pasal) dapat ditemukan aturan yang mendasar berupa asas hukum yang diperoleh dari proses analitis

(konstruksi yuridis) yaitu dengan menyaring (abstraksi) sifat-sifat khusus yang melekat pada aturan-aturan yang konkret, untuk memperoleh sifat-sifatnya.³⁹

Dalam UUFJ tidak mencantumkan secara tegas asas-asas hukum jaminan fidusia yang menjadi fundamental dari pembentukan norma hukumnya. Oleh karena itu, sesuai dengan teori dari asas hukum tersebut di atas, maka asas hukum jaminan fidusia dapat ditemukan dengan mencarinya dalam pasal-pasal UUFJ. Asas-asas hukum jaminan fidusia yang terdapat dalam UUFJ adalah :⁴⁰

- 1) Asas bahwa kreditur penerima fidusia berkedudukan sebagai kreditur yang diutamakan dari kreditur-kreditur lainnya. Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 2 angka 2 UUFJ. Lebih lanjut UUFJ tidak memberikan pengertian tentang apa yang dimaksud dengan kreditur yang diutamakan dari kreditur-kreditur lainnya. Namun, di bagian lain yakni Pasal 27 UUFJ dijelaskan pengertian tentang hak yang didahulukan terhadap kreditur-kreditur lainnya. Hak yang didahulukan adalah hak penerima fidusia untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi benda yang menjadi objek jaminan fidusia.
- 2) Asas bahwa jaminan fidusia tetap mengikuti benda yang menjadi objek jaminan fidusia dalam tangan siapapun benda tersebut berada. Dalam ilmu hukum, asas ini disebut dengan “ *droit de suite atau zaaksgevolg*”. Pengakuan asas ini dalam UUFJ menunjukkan bahwa jaminan fidusia merupakan hak kebendaan (*zakelijkrecht*) dan bukan hak perorangan (*persoonlijkrecht*). Dengan demikian, hak jaminan fidusia dapat dipertahankan terhadap siapapun juga dan berhak untuk menuntut siapa saja yang mengganggu hak tersebut.
- 3) Asas bahwa jaminan fidusia merupakan perjanjian ikutan yang lazim disebut adad asesoritas. Asas ini mengandung arti bahwa keberadaan jaminan fidusia ditentukan oleh perjanjian lain yakni perjanjian utama atau

³⁹ Bellefroid disitir oleh Mariam Darius Badruzaman, *Suatu Pemikiran Mengenai Azas Hukum yang Perlu Diperhatikan dalam Sistem Hukum Perdata Nasional*, Kertas Kerja dalam Simposium Pembaharuan Hukum Perdata, (Jakarta : BPJN, 1981), hal. 1.

⁴⁰ Tan Kamelo., *Op. Cit.*, hal. 159.

perjanjian *principal*. Perjanjian utama bagi jaminan fidusia adalah perjanjian utang-piutang yang melahirkan utang yang dijamin dengan jaminan fidusia

- 4) Asas bahwa jaminan fidusia dapat diletakkan atas utang yang baru akan ada (kontijen). Dalam UUJF ditentukan bahwa objek jaminan fidusia dapat dibebankan kepada utang yang telah ada dan yang akan ada.
- 5) Asas bahwa jaminan fidusia dapat dibebankan terhadap benda yang akan ada. Pengaturan asas ini harus dilihat dalam kaitannya dengan sumber hukum jaminan yang diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara. salah satu prinsip yang terkandung di dalam pasal ini adalah benda yang akan ada milik debitur dapat dijadikan jaminan utang. Berdasarkan pasal tersebut dapat dirumuskan bahwa benda yang akan ada adalah benda yang pada saat dibuat perjanjian belum ada tetapi di kemudian hari benda tersebut ada. Benda yang di kemudian hari itu harus milik debitur.
- 6) Asas bahwa jaminan fidusia dapat dibebankan terhadap bangunan/ rumah yang terdapat di atas tanah milik orang lain. Dalam ilmu hukum asas ini disebut dengan asas pemisahan horisontal. Dalam pemberian kredit bank penegasan asas ini dapat menampung pihak pencari kredit khususnya pelaku usaha yang tidak memiliki tanah tetapi memiliki hak atas bangunan / rumah. Biasanya hubungan hukum antara pemilik tanah dan pemilik bangunan adalah perjanjian sewa.
- 7) Asas bahwa jaminan fidusia berisikan uraian secara detail terhadap subjek dan objek jaminan fidusia. Subjek jaminan fidusia yang dimaksudkan adalah identitas para pihak yakni pemberi dan penerima jaminan fidusia, sedangkan objek jaminan yang dimaksudkan adalah data perjanjian pokok yang di jaminan fidusia, uraian mengenai benda jaminan fidusia, nilai penjaminan dan nilai benda yang menjadi objek jaminan. Dalam ilmu hukum disebut asas spesialisitas atau pertelaan.
- 8) Asas bahwa pemberi jaminan fidusia harus orang yang memiliki kewenangan hukum atas objek jaminan fidusia. Kewenangan hukum tersebut harus sudah ada pada saat jaminan fidusia didaftarkan ke kantor fidusia. Asas ini sekaligus menegaskan bahwa pemberi jaminan fidusia bukanlah orang yang berwenang berbuat. Dalam UUJF, asas ini belum

dicantumkan secara tegas. Hal ini berbeda dengan jaminan hak tanggungan yang secara tegas dicantumkan dalam Pasal 8 UUHT.

- 9) Asas bahwa jaminan fidusia harus di daftar ke kantor pendaftaran fidusia. Dalam ilmu hukum disebut asas publikasi. Dengan dilakukannya pendaftaran akta jaminan fidusia, berarti perjanjian fidusia lahir dan momentum tersebut menunjukkan perjanjian jaminan fidusia adalah perjanjian kebendaan. Asas publikasi juga melahirkan adanya kepastian hukum dari jaminan fidusia.
- 10) Asas bahwa benda yang dijadikan objek jaminan fidusia tidak dapat dimiliki oleh kreditur penerima jaminan fidusia sekalipun hal itu diperjanjikan. Dalam ilmu hukum disebut asas pendakuan.
- 11) Asas bahwa jaminan fidusia memberikan prioritas kepada kreditur penerima fidusia yang terlebih dahulu mendaftarkan ke kantor fidusia daripada kreditur yang mendaftarkan kemudian.
- 12) Asas bahwa pemberi jaminan fidusia yang tetap menguasai benda jaminan harus mempunyai itikad baik (*te goeder trouw, in good faith*). Asas itikad baik di sini memiliki arti subjektif, sebagai kejujuran bukan arti objektif kepatutan seperti dalam hukum perjanjian. Dengan asas ini diharapkan bahwa pemberi jaminan fidusia wajib memelihara benda jaminan, tidak mengalihkan, menyewakan dan menggadaikannya kepada pihak lain.
- 13) Asas bahwa jaminan fidusia mudah dieksekusi. Kemudahan pelaksanaan eksekusi dilakukan dengan mencantumkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” pada sertifikat jaminan fidusia. Dengan titel eksekutorial ini menimbulkan konsekuensi yuridis bahwa jaminan fidusia mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

5. Sifat Jaminan Fidusia

Dalam UUJF secara tegas menyatakan jaminan fidusia adalah agunan atas kebendaan atau jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia, yaitu hak yang didahulukan terhadap

kreditur lainnya. Hak ini tidak hapus karena adanya kepailitan dan atau likuidasi pemberi fidusia, hal ini dapat disimpulkan dari Pasal 27 ayat 3 UUJF.

Pada Pasal 4 UUJF disebutkan bahwa UUJF disebutkan bahwa “Jaminan idusia merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi prestasi”. Dalam pasal ini disebutkan secara tegas bahwa jaminan fidusia merupakan perjanjian assesoir dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi yang berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu yang dapat dinilai dengan uang. Sebagai suatu perjanjian assesoir, perjanjian jaminan fidusia memiliki sifat sebagai berikut :⁴¹

1. Sifat ketergantungan terhadap perjanjian pokok
2. Keabsahan semata-mata ditentukan oleh sah tidaknya perjanjian pokok.
3. Sebagai perjanjian bersyarat, maka hanya dapat dilaksanakan jika ketentuan yang diisyaratkan dalam perjanjian pokok telah atau tidak dipenuhi.

6. Objek Dan Subjek Jaminan Fidusia

Sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang jaminan Fidusia (UUJF), maka yang menjadi objek jaminan fidusia adalah benda bergerak yang terdiri dari benda dalam persediaan (*inventory*), benda dagangan, piutang, peralatan mesin, dan kendaraan bermotor. Tetapi dengan berlakunya Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang jaminan fidusia (UUJF), maka objek jaminan fidusia diberikan pengertian luas. Berdasarkan undang-undang ini, objek jaminan fidusia dibagi 2 (dua) macam, yaitu Benda bergerak, baik yang berwujud maupun tidak berwujud, benda tidak bergerak, khususnya bangunan yang tidak dibebani hak tanggungan.⁴²

⁴¹ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *op. Cit.*, hal. 131.

⁴² Salim HS. S.H, M.S., *opcit.*, hal. 64.

Ketentuan mengenai objek jaminan fidusia antara lain diatur dalam Pasal 1 ayat 1, Pasal 9, Pasal 10, dan Pasal 20 UUF. Benda-benda yang menjadi objek jaminan fidusia tersebut adalah sebagai berikut :⁴³

- 1) Benda tersebut harus dapat dimiliki dan dialihkan secara hukum
- 2) Benda berwujud atau benda tidak berwujud termasuk piutang
- 3) Benda bergerak
- 4) Benda tidak bergerak yang tidak dapat diikat dengan hipotik dan atau hak tanggungan
- 5) Benda yang sudah ada maupun terhadap benda yang akan diperoleh kemudian. Dalam hal benda yang akan diperoleh kemudian, tidak diperlukan suatu akta pembebanan fidusia tersendiri
- 6) Satu atau lebih satuan atau jenis benda
- 7) Termasuk juga hasil klaim asuransi dari benda yang menjadi objek jaminan fidusia
- 8) Benda persediaan (inventory stock) dapat juga menjadi objek jaminan fidusia.

Pengertian benda / objek jaminan fidusia menurut Pasal 1 angka 4 UUF adalah

“segala sesuatu yang dapat dimiliki atau dialihkan, baik yang berwujud maupun tidak berwujud yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar (termasuk saham dan surat-surat berharga), yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang tidak dapat dibebani hak tanggungan atau hipotik (misalnya ruang atau bangunan di atas tanah).”

Pengertian benda termasuk pula piutang atas nama yang dahulu dilaksanakan pengikatannya dengan cara gadai tetapi dalam praktek perbankan biasa dikenal dengan pengalihan secara *cessie* (Pasal 613 KUHPerdara), yang kemudian dalam perkembangannya menjadi objek jaminan fidusia. objek jaminan fidusia sebagaimana diatur dalam UUF dapat menggantikan *cessie* jaminan atas utang (*zekerheidscessie*) ataupun yang disebut oleh Suijling sebagai *fiduciaire Cessie*, yang banyak dipergunakan dalam praktek pemberian kredit bank.

⁴³ Munir Fuady, *Op.cit.*, hal. 23.

Subjek jaminan fidusia adalah pemberi dan penerima fidusia. yang dimaksud dengan pemberi fidusia adalah orang perorangan atau korporasi pemilik benda yang menajai objek jaminan fidusia, seangkan yang dimaksud dengan penerima fidusia adalah orang perorangan atau korporasi yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan jaminan fidusia.

7. Pembebanan Jaminan Fidusia

Pembebanan benda dengan jaminan fidusia dibuat dengan akta notaris dalam bahasa Indonesia dan disebut Akta Jaminan Fidusia. Akta jaminan Pembebanan jaminan fidusia ini diatur di dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 10 UUF dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- 1) Jaminan fidusia merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi yaitu memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, yang dapat dinilai dengan uang. (Pasal 4 UUF dan penjelasannya)
- 2) Pembebanan benda dengan jaminan fidusia dibuat dengan akta notaris dalam bahasa Indonesia dan merupakan akta jaminan fidusia. Terhadap pembuatan akta jaminan fidusia tersebut dikenakan biaya yang besarnya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah. Dalam akta jaminan fidusia selain dicantumkan hari dan tanggal, juga dicantumkan mengenai waktu (jam) pembuatan akta tersebut (Pasal 5 dan penjelasannya)
- 3) Akta jaminan fidusia tersebut di atas harus lah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :
 - a. Haruslah berupa akta notaris
 - b. Haruslah dibuat dalam bahasa Indonesia
 - c. Haruslah berisi sekurang-kurangnya hal-hal sebagai berikut :
 - i. Identitas pihak Pemberi Fidusia, antara lain meliputi nama lengkap, agama, tempat tinggal/ tempat kedudukan, tempat lahir, tanggal lahir, jenis kelamin, status perkawinan, pekerjaan.
 - ii. Identitas pihak Penerima Fidusia, yaitu tentang data seperti yang disebutkan pada Pemberi Fidusia di atas.
 - iii. Haruslah dicantumkan hari, tanggal dan jam pembuatan akta fidusia.

- iv. Data perjanjian pokok yang dijamin dengan fidusia yaitu mengenai macam perjanjian dan utang yang dijamin dengan fidusia.
 - v. Uraian mengenai benda yang menjadi objek jaminan fidusia yakni mengenai identifikasi benda tersebut dan surat bukti kepemilikannya. Jika bendanya selalu berubah-ubah seperti benda dalam persediaan (*inventory*), haruslah disebutkan tentang jenis, merek dan kualitas dari benda tersebut.
 - vi. Berapa nilai jaminannya.
 - vii. Berapa nilai benda yang menjadi objek jaminan fidusia.
- 4) Utang yang pelunasannya dijamin dengan fidusia dapat berupa :
- a. utang yang telah ada.
 - b. utang yang akan timbul dikemudian hari yang telah diperjanjikan dalam jumlah tertentu, misalnya utang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh kreditur untuk debitur dalam rangka pelaksanaan bank garansi.
 - c. utang yang pada saat di eksekusi dapat ditentukan jumlahnya berdasarkan perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban memenuhi suatu prestasi yaitu utang bunga atas pinjaman pokok dan biaya lainnya yang jumlah dapat ditentukan kemudian. (Pasal 7 dan penjelasannya)
- 5) Jaminan fidusia dapat diberikan kepada lebih dari satu penerima fidusia atau kepada kuasa atau wakil dari penerima fidusia tersebut, maksudnya adalah orang yang mendapat kuasa khusus dari penerima fidusia untuk mewakili kepentingannya dalam penerimaan jaminan fidusia dari penerima fidusia, yaitu orang yang secara hukum dianggap mewakili penerima fidusia, misalnya wali amanat dalam mewakili kepentingan pemegang obligasi. (Pasal 8 dan penjelasannya)
- 6) Jaminan fidusia dapat diberikan terhadap satuan atau lebih satuan atau jenis benda termasuk piutang, baik yang telah ada pada saat jaminan diberikan maupun yang diperoleh kemudian. Pembebanan jaminan atas benda atau piutang yang diperoleh kemudian hari tersebut tidak perlu dilakukan dengan perjanjian jaminan tersendiri. (Pasal 8 dan penjelasannya)

- 7) Jaminan fidusia meliputi hasil dari benda yang menjadi objek jaminan fidusia adalah segala sesuatu diperoleh dari benda yang dibebani jaminan fidusia. (Pasal 10 huruf a dan penjelasannya)
- 8) Jaminan fidusia meliputi klaim asuransi, dalam hal benda yang menjadi objek jaminan fidusia diasuransikan. Apabila benda itu diasuransikan, maka klaim asuransi tersebut merupakan hak penerima fidusia. (Pasal 10 huruf b dan penjelasannya)

8. Pendaftaran Jaminan Fidusia

Pendaftaran jaminan fidusia diatur dalam Pasal 11 sampai dengan 18 UUF dan juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia. Benda yang difidusiakan wajib didaftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusia yang berada dalam lingkup tugas Departemen Kehakiman dan bukan institusi yang sendiri atau unit pelaksanaan teknis. Kewajiban pendaftaran jaminan fidusia ini bahkan tetap berlaku meskipun kebendaan yang dibebani dengan jaminan fidusia berada di luar wilayah negara Republik Indonesia. Berdasarkan Pasal 14 ayat 3 UUF jaminan fidusia lahir pada tanggal jaminan fidusia tersebut dicatat dalam buku daftar Fidusia di kantor Pendaftaran fidusia.

Tujuan dari pendaftaran fidusia adalah :⁴⁴

1. Untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan
2. Memberikan hak yang didahulukan (preferen) kepada penerima fidusia terhadap kreditur yang lain. Ini disebabkan jaminan fidusia memberikan hak kepada penerima fidusia untuk tetap menguasai bendanya yang menjadi objek jaminan fidusia berdasarkan kepercayaan (Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 Tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia).

Permohonan pendaftaran fidusia dilakukan oleh penerima fidusia, kuasa, atau wakilnya pada Kantor Pendaftaran Fidusia. Permohonan

⁴⁴ Salim HS. S.H, M.S., *op. cit.*, hal. 82.

pendaftaran itu diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia. Permohonan pendaftaran itu dengan melampirkan pernyataan pendaftaran fidusia. pernyataan itu memuat :⁴⁵

- a. Identitas pihak pemberi dan penerima fidusia.
- b. Tempat, nomor akta jaminan fidusia, nama, dan tempat kedudukan notaris yang membuat akta jaminan fidusia
- c. Data perjanjian pokok yang dijamin fidusia
- d. Uraian mengenai objek benda jaminan yang menjadi objek jaminan fidusia
- e. Nilai penjaminan
- f. Nilai benda yang menjadi objek benda jaminan fidusia.

Permohonan itu dilengkapi dengan :

- a. Salinan akta notaris tentang pembebanan jaminan fidusia
- b. Surat kuasa atau surat pendelegasian wewenang untuk melakukan pendaftaran jaminan fidusia
- c. Bukti pembayaran biaya pendaftaran jaminan fidusia (Pasal 2 ayat 4 Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia.

Kemudian Kantor Pendaftaran Fidusia mencatat Jaminan Fidusia dalam buku daftar fidusia, menerbitkan dan menyerahkan sertipikat Jaminan Fidusia kepada penerima fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan. Ketentuan ini dimaksudkan agar Kantor Pendaftaran Fidusia tidak melakukan penilaian terhadap kebenaran yang dicantumkan dalam pernyataan Pendaftaran Jaminan Fidusia, akan tetapi hanya melakukan pengecekan data yang dimuat dalam pernyataan pendaftaran fidusia. Tanggal pencatatan jaminan fidusia dalam buku daftar fidusia ini dianggap sebagai saat lahirnya jaminan fidusia.

Sertipikat jaminan fidusia merupakan salinan dari buku daftar fidusia. Hal-hal yang tercantum dalam sertipikat jaminan fidusia adalah :⁴⁶

⁴⁵ *Ibid.*, hal. 83.

⁴⁶ *Ibid.*, hal. 85.

1. Dalam judul sertipikat jaminan Fidusia dicantumkan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Sertipikat jaminan ini mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Apabila debitur cidera janji, penerima fidusia mempunyai hak untuk menjual benda yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaannya sendiri
2. Di dalam sertipikat jaminan fidusia dicantumkan hal-hal berikut ini :
 - a. Identitas pihak pemberi dan penerima fidusia
 - b. Tempat, nomor akta jaminan fidusia, nama, dan tempat kedudukan notaris yang membuat akta jaminan fidusia
 - c. Data perjanjian pokok yang dijamin fidusia
 - d. Uraian mengenai objek benda jaminan yang menjadi objek jaminan fidusia
 - e. Nilai penjaminan
 - f. Nilai benda yang menjadi objek benda jaminan fidusia.

Segala keterangan mengenai Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia yang ada pada Kantor Pendaftaran Fidusia terbuka untuk umum. Melalui sistem pendaftaran ini diatur ciri-ciri yang sempurna dari Jaminan Fidusia sehingga memperoleh sifat sebagai “hak kebendaan” (*right in rem*) yang menyanggah azas “*droit de suit*”, hak jaminan itu mengikuti bendanya, kecuali terhadap benda persediaan (“*inventory goods*”).

9. Perjanjian Jaminan Fidusia Dalam Perbankan

Sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitur. Dalam praktek bank selalu dipergunakan sistem penilain 5 C’s yaitu :⁴⁷

- 1) *Character* (watak, kepribadian)

⁴⁷ Tan Kamello., *op.cit.*, hal.184.

Penilaian watak menyangkut masalah reputasi dari calon nasabah debitur mempergunakan kredit sesuai dengan tujuan dan selalu memenuhi kewajibannya membayar kredit tepat pada waktu yang diperjanjikan.

2) *Capacity* (kemampuan)

Penilaian kemampuan menyangkut kemampuan calon nasabah debitur dalam menjalankan dan mengembangkan usahanya sehingga berjalan lancar. Dengan kondisi usaha yang menguntungkan dan kejelasan pertambahan pendapatan nasabah debitur pasti mampu membayar utang pokok dan bunganya.

3) *Capital* (modal)

Penilaian modal menyangkut masalah besarnya modal yang dimiliki calon nasabah debitur. Semakin besar jumlah modal yang dimiliki oleh nasabah debitur terhadap maju dan mundurnya usaha akan menjadi besar. Dalam hal ini pihak bank harus terlebih dahulu melakukan penelitian terhadap permodalan pemohon kredit. Penyelidikan tersebut tidak hanya didasarkan pada besar kecilnya permodalan, akan tetapi lebih dititikberatkan kepada bagaimana distribusi modal ditempatkan oleh pengusaha tersebut, sehingga segala sumber yang telah ada dapat bergerak secara efektif. Hal ini semua perlu diketahui oleh bank, mengingat peranan modal sendiri dapat mempengaruhi kemampuan dan kesungguhan kredit permohonan kredit dalam menjalankan usahanya.

4) *Collateral* (jaminan, agunan)

Penilaian jaminan atau agunan menyangkut tentang harta benda milik nasabah debitur atau dapat juga milik pihak ketiga yang merupakan jaminan tambahan dan merupakan jalan terakhir untuk mengamankan penyelesaian kredit. Jaminan untuk persetujuan pemberian suatu kredit di mana ia merupakan sarana pengaman (*back up*) atas resiko yang mungkin timbul atas cedera janjinya nasabah di kemudian hari, misalnya di kemudian hari terjadi kemacetan kredit. Jaminan di sini diharapkan mampu menutup sisa pinjaman baik pokok maupun bunganya.

5) *Conditions of Economis* (kondisi ekonomi)

Penilaian kondisi ekonomi menyangkut masalah situasi perekonomian dan politik secara makro artinya kondisi dan situasi yang memberikan dampak positif bagi prospek usaha nasabah debitur.

Dari 5 (lima) faktor penilaian yang dilakukan bank, faktor terpenting yang berfungsi sebagai pengaman yuridis dari kredit yang disalurkan adalah jaminan kredit.

Jaminan fidusia adalah salah satu sarana perlindungan hukum bagi keamanan bank yakni sebagai suatu kepastian bahwa nasabah debitur akan melunasi pinjaman kredit. Perjanjian jaminan fidusia bukan suatu hak jaminan yang lahir karena undang-undang melainkan harus diperjanjikan terlebih dahulu antara bank dengan nasabah debitur. Oleh karena itu fungsi yuridis pengikatan jaminan fidusia lebih bersifat khusus jika dibandingkan dengan jaminan yang lahir berdasarkan pasal 1131 KUHPdata.

Dari isi akta jaminan fidusia dapat diketahui bahwa kreditur penerima jaminan fidusia tidak dapat menjadi pemilik dari benda yang menjadi objek jaminan fidusia. Kreditur penerima jaminan fidusia hanyalah berhak menjual objek jaminan fidusia baik atas dasar titel eksekutorial, lelang, atau penjualan di bawah tangan. Dalam rangka pelaksanaan eksekusi atau penjualan di bawah tangan. Dalam rangka pelaksanaan eksekusi atas objek jaminan fidusia, pemberi jaminan fidusia berkewajiban untuk menyerahkannya kepada kreditur penerima fidusia.

Namun berdasarkan Undang-undang nomor 10 Tahun 1998 dikatakan bahwa bank tidak diperbolehkan memiliki barang agunan yang dibelinya. Prinsip pelarangan pemilikan agunan tersebut sejalan dengan hukum jaminan fidusia. Bahkan pemilikan benda jaminan fidusia yang dibuat dengan kesepakatan antara kreditur penerima fidusia dengan debitur pemberi fidusia tidak dibenarkan. Janji yang demikian maka akan batal demi hukum, hal ini dijelaskan di dalam penjelasan Pasal 12 huruf A Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Berdasarkan prinsip larangan kepemilikan benda jaminan jaminan fidusia sudah wanprestasi, yang berarti syarat menanggihkan sudah terjadi,

tidak juga dapat merealisasikan kepemilikan hak yang telah diserahkan secara kepercayaan kepada kreditur jaminan fidusia. Hal ini membuktikan bahwa penyerahan hak milik secara fidusia bukanlah sesuatu peralihan hak milik secara sempurna.

10. Pengalihan Jaminan Fidusia

Pengalihan fidusia diatur dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 24 Undang-undang jaminan Fidusia. Pengalihan hak atas utang (*cession*), yaitu pengalihan piutang yang dilakukan dengan akta otentik mau pun akta di bawah tangan. Yang dimaksud mengalihkan antara lain termasuk dengan menjual atau menyewakan dalam rangka kegiatan usahanya.⁴⁸

Pengalihan hak atas piutang (*cession*) yang dijamin dengan Fidusia mengakibatkan beralihnya demi hukum segala hak dan kewajiban Penerima Fidusia kepada kreditur baru. Hal ini merupakan sifat *accessoir* dari jaminan fidusia yang timbul, beralih dan hapusnya adalah mengikuti perjanjian pokoknya (Pasal 19 UUJF). Demikian juga dengan benda yang dijamin dengan jaminan fidusia, walaupun benda tersebut dialihkan atau beralih dengan cara apapun, maka jaminan fidusia tetap melekat pada benda tersebut (Pasal 20 UUJF). Beralihnya jaminan fidusia tersebut harus didaftarkan oleh kreditur baru kepada Kantor Pendaftaran Fidusia.

11. Hapusnya Jaminan Fidusia

Perjanjian jaminan fidusia merupakan perjanjian aksesoir, jaminan fidusia ini demi hukum hapus bila utang pada perjanjian penjaminan fidusia atau utang yang dijamin dengan jaminan fidusia juga hapus. Berdasarkan Pasal 25 ayat 1 UUJF ada 3 (tiga) sebab yang mengakibatkan jaminan fidusia hapus, yaitu :

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan fidusia. Yang dimaksud hapusnya utang adalah antara lain karena pelunasan dan bukti utang berupa keterangan yang dibuat kreditur. Hapusnya utang ini dibuktikan dengan

⁴⁸ *Ibid.*, hal. 87.

bukti pelunasan atau bukti hapusnya utang berupa keterangan yang dibuat oleh kreditur.

2. Pelepasan hak atas jaminan fidusia oleh penerima fidusia. Dengan hapusnya fidusia karena pelepasan hak atas jaminan fidusia oleh penerima fidusia juga dapat dikatakan wajar, mengingat pihak penerima fidusia sebagai yang memiliki hak atas fidusia tersebut bebas untuk mempertahankan atau melepaskan haknya itu.
3. Musnahnya benda menjadi objek jaminan fidusia. Musnahnya benda jaminan fidusia tidak menghapuskan klaim asuransi (Pasal 25 UUF).

Atas hapusnya jaminan fidusia, maka penerima fidusia harus memberitahukan kepada Kantor Pendaftaran Fidusia mengenai hapusnya Jaminan Fidusia tersebut. Pemberitahuan mengenai hapusnya jaminan fidusia dilakukan paling lambat 7 (tujuh) hari setelah hapusnya jaminan fidusia yang bersangkutan dengan melampirkan hal-hal sebagai berikut :

1. Pernyataan mengenai hapusnya utang, pelepasan hak atau musnahnya benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia.
2. Bukti keterangan dari kreditur dalam hal hapusnya utang karena pelunasan utang.
3. Bukti keterangan dari instansi yang berwenang yang diketahui kreditur dalam hal Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia musnah.

Dengan diterimanya surat pemberitahuan tersebut, maka ada 2 (dua) hal yang dilakukan Kantor Pendaftaran Fidusia yaitu :⁴⁹

1. Pada saat yang sama mencoret pencatatan jaminan fidusia dari buku daftar fidusia dari buku daftar fidusia
2. Pada tanggal yang sama dengan tanggal pencoretan jaminan fidusia dari buku daftar fidusia, Kantor Pendaftaran Fidusia menerbitkan surat keterangan yang menyatakan “sertipikat jaminan fidusia yang bersangkutan tidak berlaku lagi”.

Ketiga alasan yang menjadi dasar hapusnya jaminan fidusia adalah sesuai dengan sifat ikutan dari jaminan fidusia, maka adanya jaminan fidusia tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang

⁴⁹*Ibid.*, hal, 89.

hapus karena hapusnya utang atau karena pelepasan utang maka dengan sendirinya jaminan fidusia yang bersangkutan menjadi hapus.

12. Eksekusi Objek Jaminan Fidusia

Eksekusi adalah penyitaan dan penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia. eksekusi timbul karena debitur cidera janji atau tidak memenuhi prestasinya tepat pada waktunya kepada kreditur.⁵⁰

Eksekusi jaminan fidusia diatur dalam Pasal 29 UUF yang menyatakan bahwa apabila debitur atau pemberi fidusia cidera janji, eksekusi terhadap benda yang menjadi objek jaminan fidusia dapat dilakukan dengan cara :⁵¹

1. Pelaksanaan titel eksekutorial oleh penerima fidusia. Yang dimaksud dengan titel eksekutorial (alas hak eksekusi), yaitu, tulisan yang mengandung pelaksanaan putusan pengadilan, yang memberikan dasar untuk penyitaan dan lelang sita (*executorial verkoop*) tanpa perantaraan hakim.
2. Penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia atau kekuasaan penerima fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan
3. Penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga yang tertinggi yang menguntungkan para pihak. Penjualan ini dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan penerima fidusia kepada pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan (Pasal 29 UUF).

Pemberi fidusia wajib menyerahkan benda yang menjadi objek jaminan fidusia dalam rangka melaksanakan eksekusi jaminan fidusia. Dalam hal pemberi fidusia tidak menyerahkan benda yang menjadi objek jaminan fidusia

⁵⁰ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2008), hal. 195.

⁵¹ *Ibid.*, hal. 90.

pada waktu eksekusi dilaksanakan, penerima fidusia berhak mengambil benda yang menjadi objek jaminan fidusia dan apabila perlu dapat meminta bantuan pihak yang berwenang, hal ini diatur dalam Pasal 30 UUF.

Berdasarkan Pasal 34 UUF, ada 2 (dua) kemungkinan dari hasil pelelangan atau penjualan barang jaminan fidusia, yaitu :⁵²

1. Hasil eksekusi melebihi nilai penjaminan

Dalam hal hasil eksekusi melebihi nilai jaminan maka penerima fidusia wajib mengembalikan kelebihan tersebut kepada pemberi fidusia.

2. Hasil eksekusi tidak mencukupi untuk pelunasan utang debitur

Dalam hal ini hasil eksekusi benda jaminan tidak mencukupi untuk melunasi utang debitur maka berdasarkan prinsip hukum jaminan, debitur tetap bertanggung jawab untuk melunasi sisa utangnya yang belum terbayar dengan seluruh harta miliknya.

D. DAFTAR PIUTANG SEBAGAI JAMINAN KREDIT

Sebagaimana telah disebutkan di atas bahwa berdasarkan Pasal 9 UUF jaminan fidusia dapat diberikan terhadap satu atau lebih satuan benda atau jenis benda, termasuk piutang, baik yang telah ada pada saat jaminan diberikan maupun yang diperoleh kemudian.

Istilah piutang didefinisikan sebagai jumlah yang dapat ditagih dalam bentuk tunai dari seseorang atau perusahaan lain. Piutang sering digolongkan menjadi 3 (tiga) bentuk yaitu :⁵³

1. Piutang usaha

Piutang usaha adalah jumlah pemberian secara kredit dari pelanggan. Piutang timbul akibat penjualan barang atau jasa. Piutang ini biasanya diperkirakan akan tertagih dalam jangka waktu 30 sampai dengan 60 hari. Secara umum jenis piutang ini merupakan piutang terbesar yang dimiliki perusahaan.

2. Wesel tagih

⁵² *Ibid.*

⁵³ Jerry J. Weygandt, Donald E. Kieso, Paul D. Kimmel, *Pengantar Akuntansi*, (Jakarta : Salemba Empat, 2007) , hal., 512.

Surat utang formal yang diterbitkan sebagai bentuk pengakuan utang. Wesel tagih biasanya memiliki waktu tagih antara 60 sampai dengan 90 hari atau lebih lama serta mewajibkan pihak yang berutang untuk membayar bunga. Wesel tagih dan piutang usaha yang disebabkan karena transaksi penjualan biasa disebut dengan piutang dagang.

3. Piutang lain-lain

Piutang lain-lain mencakup selain piutang dagang. Sebagai contoh piutang lain-lain adalah piutang bunga, piutang karyawan, uang muka karyawan, dan restitusi pajak penghasilan. Oleh sebab itu piutang jenis ini akan diklasifikasikan dan dilaporkan pada bagian yang terpisah pada neraca.

Dalam Pasal 1 angka 11 Undang-undang nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya untuk jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dalam pemberian kredit ada 5 faktor atau yang sering disebut 5 C's tersebut untuk menjadi bahan pertimbangan pemberian kredit. Hal yang harus diperhatikan adalah jaminan yang diberikan dalam perjanjian kredit tersebut, dimana jaminan tersebut dapat berbentuk berbagai macam benda, baik benda bergerak maupun tidak bergerak.

Pemenuhan unsur jaminan sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam setiap pemberian kredit perbankan adalah beralasan, yaitu sebagai saran perlindungan dalam pemberian kredit dan ditujukan untuk menjamin agar kreditur tidak dirugikan apabila debitur ingkar janji atau tidak mampu mengembalikan pinjamannya tepat waktu. Selain itu juga jaminan dapat membantu perolehan kredit yang memerlukan yaitu debitur, dan memberikan kepastian hukum kepada kreditur bahwa kredit yang diberikan benar-benar terjamin pengembaliannya dan bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk di jual apabila perlu di lelang untuk melunasi utang debitur tersebut.

Adapun tahap awal dari proses terjadinya fidusia daftar piutang ini adalah dengan diadakannya perjanjian utang-piutang antara debitur dengan kreditur yang

merupakan perjanjian pokok, dan untuk menjamin lebih terjaminnya pelunasan utang yang harus dibayar oleh debitur ke kreditur maka debitur diwajibkan untuk memberikan jaminan fidusia, dalam hal ini yang dijadikan jaminan adalah daftar piutang. Oleh karena itu perjanjian fidusia merupakan perjanjian *assesoir*, yang tidak mungkin berdiri sendiri tetapi harus mengikuti perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian utang piutang.

1. Kepastian Hukum Bagi Penerima Fidusia Dengan Jaminan Daftar Piutang

Pembebanan jaminan fidusia dilakukan dengan akta jaminan fidusia, yang merupakan akta otentik yang dibuat oleh Notaris dalam bahasa Indonesia (Pasal 5 UUFJ), dan akta tersebut memuat identitas para pihak penerima fidusia dan pemberi fidusia yang merupakan orang- perorangan ataupun berbentuk korporasi, dan juga memuat uraian benda yang dijamin, nilai penjaminan serta benda nilai benda objek jaminan.

Proses selanjutnya untuk memenuhi asas publisitas maka jaminan fidusia wajib didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia oleh kreditur (penerima fidusia), kuasa atau wakilnya dengan melampirkan pernyataan pendaftaran fidusia. Pentingnya pendaftaran objek jaminan fidusia karena dirasakan tidak adanya jaminan perlindungan dan kepastian hukum yang dirasakan dalam praktik sebagai suatu kekurangan dan kelemahan bagi peraturan hukum fidusia. Tidak terdaftarnya akta jaminan fidusia berakibat tidak penerima fidusia tidak mempunyai kekuatan eksekutorial dan unsur pidananya menjadi hilang.

Asas publisitas merupakan hal yang penting mengingat dalam jaminan fidusia, objek jaminan secara fisik tidak diserahkan kepada kreditur, dan dengan pendaftaran diharapkan debitur tidak dapat lagi melakukan perbuatan curang kepada kreditur dengan melakukan fidusia ulang atau bahkan menjual objek jaminan fidusia tanpa sepengetahuan kreditur. Dengan proses pendaftaran ini maka kreditur sebagai penerima fidusia akan memperoleh sertipikat jaminan fidusia.

Dengan adanya pendaftaran perjanjian fidusia tersebut maka kreditur sebagai penerima fidusia menjadi kreditur yang didahulukan hal ini diatur dalam Pasal 27 sampai dengan Pasal 28 UUJF.

Adapun yang dimaksud dengan hak mendahului adalah hak penerima fidusia untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi benda yang menjadi objek jaminan fidusia. Dari definisi ini jelas bahwa hak mendahului adalah hak untuk mengambil pelunasan piutang yang diutamakan/didahulukan kepada penerima fidusia. Tetapi apabila benda yang sama dijadikan objek jaminan fidusia lebih dari satu jaminan fidusia, maka hak yang didahulukan diberikan kepada pihak yang lebih dahulu mendaftarkannya pada kantor Pendaftaran Fidusia.⁵⁴

Seperti yang telah diuraikan sebelumnya, dalam setiap sertipikat jaminan fidusia selalu dicantumkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Sehingga demikian seripikat penjaminan fidusia mempunyai kekuatan yang sama dengan kekuatan dari suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan tetap. Hal ini memberikan kepastian hukum kepada kreditur karena dengan adanya irah-irah tersebut maka kreditur mempunyai kepastian hukum dalam pemberian kredit dengan jaminan dalam bentuk daftar piutang. Irah-irah tersebut juga memberikan kekuatan eksekutorial terhadap sertipikat tersebut sesuai dengan Pasal 15 ayat 2 UUJF.

Selain itu dalam akta jaminan fidusia berisi juga mengenai hak dan kewajiban yang telah penerima fidusia dan pemberi fidusia yaitu :

1. Hak Debitur sebagai Pemberi fidusia
 - a. Pemberi fidusia menyatakan bahwa objek jaminan fidusia dikuasai oleh penerima fidusia namun hak kepemilikan atas objek jaminan fidusia menjadi milik penerima fidusia (Pasal 1). Hal tersebut untuk memenuhi unsur fidusia yaitu penyerahan hak milik secara kepercayaan atas benda jaminan dari debitur kepada kreditur yang dilaksanakan secara formal.

⁵⁴ Salim HS., *op.cit.*, hal. 89.

- b. Pemberi fidusia memberi kuasa kepada penerima fidusia atau kuasanya, baik bersama-sama ataupun masing-masing, dengan diberikan hak untuk memindahkan atau mensubstitusikan kuasa ini kepada orang lain atau pihak lain, selama disetujui oleh penerima fidusia, melakukan segala tindakan-tindakan apapun juga yang dipandang perlu atau diwajibkan (Pasal 4).
 - c. Pemberi fidusia tetap berhak untuk melakukan penagihan kepada pihak ketiga
2. Kewajiban debitur sebagai pemberi fidusia
 - a. Pemberi fidusia wajib untuk memberikan kepada penerima fidusia atau kuasanya pada tiap-tiap 3 (tiga) bulan daftar tagihan objek jaminan fidusia oleh pemberi fidusia kepada penerima fidusia, dan wajib disebutkan jumlah dari objek jaminan fidusia tersebut yang dimiliki oleh pemberi fidusia terhadap pihak ketiga (Pasal 3).
 - b. Debitur tidak dapat melakukan fidusia ulang terhadap objek jaminan fidusia yang sudah difatar tersebut.
 - c. Pemberi fidusia berkewajiban untuk menyerahkan semua hasil penagihan objek jaminan fidusia atau kuasanya untuk membayar jumlah-jumlah uang yang terhutang dan wajib dibayar oleh pemberi fidusia kepada penerima fidusia berdasarkan perjanjian kredit (Pasal 5).
 - d. Apabila hasil penagihan objek jaminan fidusia tidak mencukupi untuk melunasi semua apa yang wajib dibayar oleh debitur kepada bank, maka debitur tetap terikat membayar lunas sisa uang yang masih harus dibayar oleh debitur kepada bank.
 - e. Menjamin bahwa objek jaminan fidusia yang diberikan sebagai jaminan fidusia kepada penerima fidusia dalam akta aersebut adalah benar ada dan adalah hak penuh atau kepunyaan pemberi fidusia sendiri.
 - f. Menanggung semua biaya akta tersebut dan akta-akta lainnya yang berkenaan dengan pembuatan akta maupun dalam melaksanakan ketentuan dalam akta jaminan fidusia tersebut, demikian juga dengan biaya pendaftaran jaminan fidusia di Kantor Pendaftaran Fidusia.
 3. Hak kreditur sebagai penerima fidusia :

- a. Penerima fidusia atau wakilnya yang sah setiap waktu berhak dan berwenang untuk pada jam kerja memeriksa daftar tagihan objek jaminan fidusia di tempat pemberi fidusia (Pasal 3).
 - b. Berhak menerima semua pembayaran atas objek jaminan fidusia yang diberikan sebagai jaminan fidusia dengan akta jaminan fidusia tersebut terhadap pihak ketiga yang bersangkutan serta selanjutnya melakukan segala sesuatu yang diperlukan berkenaan dengan penagihan atas objek jaminan fidusia (Pasal 8).
 - c. Penerima fidusia berhak untuk melakukan perubahan atau penyesuaian atas ketentuan dalam akta jaminan fidusia tersebut, dalam hal perubahan atau penyesuaian tersebut diperlukan dalam rangka memenuhi ketentuan dalam Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran fidusia maupun ketentuan dalam Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 serta peraturan pelaksanaannya.
4. Kewajiban kreditur sebagai penerima fidusia
- a. Mendaftarkan jaminan fidusia atas objek jaminan fidusia dengan melampirkan pernyataan pendaftaran fidusia.
 - b. Mengajukan permohonan pendaftaran atau perubahan dalam hal terjadinya perubahan data atas data yang tercantum dalam sertifikat jaminan fidusia.
 - c. Mengembalikan sisa hasil eksekusi objek jaminan fidusia yang melebihi nilai penjaminan kepada debitur.

Dengan adanya pasal-pasal tersebut maka dapat memberikan kepastian hukum kepada penerima fidusia, karena berdasarkan pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara mengenai kebebasan berkontrak yang berbunyi "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang- undang bagi mereka yang membuatnya"

Kata "semua" mengandung arti meliputi seluruh perjanjian, baik yang namanya dikenal maupun yang tidak dikenal oleh undang-undang. Asas

kebebasan berkontrak berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan apa dan dengan siapa perjanjian itu diadakan.⁵⁵

Maka dengan adanya asas kebebasan berkontrak tersebut maka perjanjian yang dibuat oleh pemberi fidusia dan penerima fidusia akan berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka. Dan hal itu dapat memberikan kepastian hukum bagi penerima fidusia.

Akta jaminan fidusia tersebut juga dibuat oleh pejabat yang berwenang, dalam hal ini akta jamina fidusia dibuat oleh notaris yang merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat akta jaminan fidusia tersebut sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1868 KUHPerdara yang dimaksud akta otentik adalah :

1. Suatu akta yang telah ditentukan oleh Undang-undang
2. Dibuat di hadapan pejabat umum yang berweanang
3. Dan akta tersebut dibuat pada wilayah dimana pejabat umum tersebut berwenang.

Dibuat secara notariel berarti akta jaminan fidusia tersebut dibuat dihadapan notaris dalam bentuk akta notaris yang telah ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu menurut sistem hukum dan Undang-undang di Indonesia akta tersebut merupakan jaminan bahwa danya kepastian hukum dan bahwa akta notaris tersebut adalah akta otentik yang merupakan alat bukti yang sempurna, sehingga tidak memerlukan tambahan alat bukti lainnya, dan hakim terikat terhadap akta notaris tersebut.

Dengan dibuatnya akta jaminan fidusia oleh Notaris maka akta tersebut menjadi akta otentik yang mempunyai kepastian hukum bagi para pihak mengenai perjanjian yang mereka buat.

⁵⁵ Mariam Darius Badruzaman, *op.cit.*, hal. 109.

2. Tanggung Jawab Pemberi Fidusia Kepada Penerima Fidusia Apabila Pihak Ketiga Cidera Janji

Kepastian hukum penerima fidusia dalam pemberian jaminan fidusia dalam bentuk piutang terdapat di dalam klausul-klausul yang terdapat di dalam akta jaminan fidusia.

Bank sebagai kreditur pemegang hak jaminan, dalam hal ini merupakan kreditur penerima jaminan fidusia, mempunyai kedudukan yang diberikan oleh UUJF sebagai kreditur yang diutamakan.

Namun dalam pemberian jaminan fidusia dalam bentuk daftar piutang dapat terjadi kemungkinan-kemungkinan yang menyebabkan pihak ketiga tidak dapat membayar utangnya kepada pemberi fidusia karena terjadinya penurunan kondisi ekonomi, atau bisa juga karena terjadinya kerugian. Atau bisa juga pihak ketiga wanprestasi atau cidera janji dalam pembayaran utangnya tersebut kepada pemberi fidusia.

Hal tersebut menyebabkan kedudukan bank yang semula diutamakan menjadi kedudukan yang konkuren karena tidak tersedianya objek jaminan yang nyata. Hal ini mengakibatkan memberikan kreditur berpotensi mengalami kerugian yang sangat besar. Untuk mencegah hal tersebut maka kreditur sebagai penerima fidusia berhak dan berwenang untuk melakukan pengawasan terhadap objek jaminan fidusia daftar piutang tersebut, sehingga dapat mencegah terjadinya kerugian.

Dalam hal ini tanggung jawab debitur sebagai pemberi fidusia kepada kreditur adalah sebagaimana yang telah disebutkan dalam akta jaminan fidusia tersebut bahwa “apabila hasil penagihan objek jaminan fidusia tidak mencukupi untuk melunasi semua apa yang wajib dibayar oleh debitur kepada bank, maka debitur tetap terikat membayar lunas sisa uang yang masih harus dibayar oleh debitur kepada bank.”

Maka dapat dikatakan bahwa pemberi fidusia akan bertanggung jawab sepenuhnya kepada penerima fidusia apabila pihak ketiga tidak dapat membayar uang tersebut kepada pemberi fidusia. Maka pemberi fidusia berkewajiban untuk melunasi utangnya kepada penerima fidusia karena

pemberi fidusia tetap terikat membayar lunas uang yang harus dibayar oleh debitur kepada bank.

Selain itu dalam akta jaminan fidusia tersebut juga terdapat klausul dalam Pasal 8 akta jaminan fidusia bahwa :

“Sepanjang masih diperlukan, pemberi fidusia memberi kuasa kepada penerima fidusia dengan hak mensubstitusikan atau memindahkan kuasa kepada orang atau pihak lain untuk melakukan dan mengerjakan segala tindakan, perbuatan apapun juga yang diwajibkan atau dipandang perlu oleh penerima fidusia atau kuasanya untuk menagih pembayaran atas objek jaminan fidusia yang diberikan sebagai jaminan fidusia dengan akta jaminan fidusia tersebut terhadap pihak ketiga yang bersangkutan, dan sehubungan dengan itu penerima fidusia atas kuasanya berhak menerima semua pembayaran atas objek jaminan fidusia yang diberikan sebagai jaminan fidusia dengan akta jaminan fidusia tersebut terhadap pihak ketiga yang bersangkutan serta selanjutnya melakukan segala sesuatu yang diperlukan berkenaan dengan penagihan atas objek jaminan fidusia, antara lain (tetapi tidak terbatas) mengadakan perdamaian (dading) atau perjanjian-perjanjian lainnya dengan pihak ketiga yang bersangkutan, dan untuk melakukan dan mengerjakan perbuatan-perbuatan dan tindakan-tindakan mana yang menurut penerima fidusia atau kuasanya tidak memerlukan persetujuan terlebih dahulu dari pemberi fidusia.”

Dari pasal tersebut dapat dikatakan bahwa penerima fidusia dapat melakukan segala sesuatu yang menurut penerima fidusia diperlukan untuk melakukan penagihan terhadap pihak ketiga tanpa perlu persetujuan dari debitur atau pemberi fidusia. Pemberi fidusia telah memberikan kuasa langsung kepada penerima fidusia untuk melakukan segala sesuatu yang diperlukan untuk melakukan penagihan kepada pihak ketiga, termasuk di dalamnya membuat perdamaian ataupun membuat perjanjian-perjanjian lainnya yang menurut penerima fidusia diperlukan. Dalam hal itu pemberi fidusia tidak dapat mengajukan gugatan atau pun tuntutan terhadap hal yang dilakukan penerima fidusia tersebut, tetapi hal yang dilakukan oleh penerima fidusia tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kepatutan dan ketertiban umum.

Selain itu pemberi fidusia juga dalam akta jaminan fidusia memberikan hak kepada penerima fidusia untuk mengeksekusi apabila debitur tidak dapat

melunasi utangnya kepada bank atau pemberi fidusia. Dimana penerima fidusia berhak untuk menjual daftar piutang tersebut baik secara titel eksekutorial, melalui penjualan lelang, maupun melalui penjualan di bawah tangan. Ada dua kemungkinan dari hasil eksekusi dari barang jaminan tersebut baik yang dilakukan melalui penjualan lelang, titel eksekutorial maupun penjualan di bawah tangan yaitu :

1. Hasil eksekusi melebihi nilai penjaminan, penerima fidusia wajib mengembalikan kelebihan tersebut kepada pemberi fidusia.
2. Hasil eksekusi tidak mencukupi untuk pelunasan utang, debitur atau pemberi fidusia tetap bertanggung jawab atas utang yang belum terbayar.

Dengan adanya klausul-klausul yang terdapat dalam akta jaminan fidusia tersebut baik klausul dimana debitur atau penerima memberikan kuasanya kepada kreditur atau penerima fidusia dan klausul-klausul mengenai eksekusi, dapat dikatakan bahwa debitur akan bertanggung jawab sepenuhnya apabila pihak ketiga cidera janji atau wanprestasi, kepada bank atau penerima fidusia, sehingga tidak akan merugikan pihak bank atau penerima fidusia.



BAB 3

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Dalam melaksanakan perjanjian kredit selalu diikuti dengan jaminan baik jaminan tersebut dalam bentuk gadai, hipotik, maupun fidusia. Jaminan tersebut berfungsi sebagai sarana pengaman oleh kreditur apabila debitur wanprestasi atau cidera janji. Dalam hal ini fidusia menjadi salah satu pilihan untuk dijadikan penjaminan. Fidusia tersebut dapat dalam bentuk barang bergerak ataupun barang tidak bergerak dan termasuk juga piutang sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 9 ayat 1 Undang-undang Jaminan Fidusia. Fidusia dalam bentuk daftar piutang dilakukan dengan cara dimana setiap pendapatan yang akan diterima oleh debitur atau pemberi fidusia dari piutang yang dilakukannya dengan pihak ketiga tersebut harus di ikat secara fidusia dan akan diberikan kepada kreditur atau penerima fidusia. Karena pendapatan yang akan diperoleh debitur atau pemberi fidusia tersebut dalam bentuk nyata, maka penjaminan fidusia dalam bentuk daftar piutang dapat dilakukan. Jaminan dalam bentuk daftar piutang mempunyai resiko yang amat besar apabila debitur atau pemberi fidusia wanprestasi terhadap kreditur atau penerima fidusia, oleh karena itu dalam penjaminan dalam bentuk fidusia diperlukannya kepastian hukum terhadap kepastian pembayaran utang debitur tersebut. Kepastian hukum tersebut dapat diperoleh kreditur atau penerima fidusia dengan mendaftarkan akta jaminan fidusia yang dibuat secara notariel ke Kantor Pendaftaran Fidusia. Kreditur atau penerima fidusia tersebut memperoleh sertipikat jaminan fidusia yang dapat memberikan kepastian hukum dan juga perlindungan hukum. Dengan didaftarnya akta jaminan fidusia dan dengan adanya sertipikat jaminan fidusia tersebut maka kreditur atau Penerima fidusia mempunyai kekuatan

eksekutorial terhadap objek jaminan fidusia tersebut. Mempunyai kekuatan eksekutorial bukan berarti objek jaminan fidusia tersebut menjadi milik dari kreditur atau penerima fidusia, melainkan objek jaminan fidusia tersebut harus dilakukan eksekusi baik secara titel eksekutorial, pelelangan umum, maupun penjualan di bawah tangan. Dengan didaftarnya akta jaminan fidusia tersebut menjadikan kreditur sebagai kreditur preferen atau kreditur yang diutamakan dari kreditur-kreditur lainnya. Selain itu hal yang dapat memberikan kepastian hukum kepada kreditur atau penerima fidusia adalah dengan klausul-klausul yang terdapat dalam akta jaminan fidusia itu sendiri, dimana perjanjian akta jaminan fidusia tersebut dibuat berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Asas tersebut menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh dua pihak, maka perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi mereka, maka hal tersebut juga dapat memberikan kepastian hukum bagi kreditur atau penerima fidusia. Salah satu hal yang dapat memberikan kepastian hukum juga adalah dengan dibuatnya akta jaminan fidusia tersebut secara notariel, sehingga akta tersebut merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

2. Penjaminan fidusia dalam bentuk daftar piutang terdapat kemungkinan dimana pihak ketiga yang melakukan wanprestasi kepada debitur atau pemberi fidusia. Hal ini harus diwaspadai oleh kreditur atau penerima fidusia agar kreditur tidak mengalami kerugian. Untuk menghindari hal tersebut maka klausul-klausul dalam akta jaminan fidusia harus dapat melindungi penerima fidusia dari kerugian. Salah satu klausulnya adalah kreditur atau penerima fidusia berhak untuk melakukan pengawasan terhadap objek jaminan fidusia dalam bentuk daftar piutang tersebut sehingga dapat mencegah terjadinya kerugian. Selain itu tanggung jawab debitur apabila pihak ketiga wanprestasi adalah sebagaimana terdapat dalam klausul di dalam akta jaminan fidusia, yaitu debitur atau pemberi fidusia memberikan kuasa secara langsung kepada kreditur atau penerima fidusia untuk melakukan penagihan kepada pihak ketiga tanpa

memerlukan persetujuan dari debitur atau pihak ketiga. Sehingga dengan adanya klausul tersebut penerima fidusia dapat melakukan segala sesuatu yang dianggap perlu bagi kreditur atau penerima fidusia baik melakukan perdamaian atau pun membuat perjanjian-perjanjian baru antara penerima fidusia dengan pihak ketiga.

3. SARAN-SARAN

1. Agar debitur atau penerima fidusia dapat memperoleh kepastian hukum dalam penjaminan fidusia dengan objek daftar piutang, kreditur atau penerima fidusia harus meneliti secara terperinci apakah daftar piutang tersebut benar-benar ada dan meneliti pihak ketiga tersebut apakah bisnis yang dijalannya benar-benar mempunyai prospek yang bagus, salah satunya dengan cara datang langsung ke tempat dilakukannya bisnis pihak ketiga tersebut, agar utang yang akan di bayar pihak ketiga kepada debitur dapat dibayarkan kepada penerima fidusia. Akta jaminan fidusia juga harus dibuat dalam bentuk akta notariel dan didaftarkan ke Kantor Pendaftaran fidusia.
2. Penjaminan dengan objek jaminan fidusia dalam bentuk daftar piutang mempunyai resiko yang amat besar, maka sebaiknya kreditur tidak memberikan kredit kepada debitur apabila penjaminannya dalam bentuk daftar piutang. Kemungkinan-kemungkinan adanya wanprestasi lebih besar karena adanya keterkaitan dengan pihak ketiga yang tidak ikut menandatangani akta jaminan fidusia. Pihak ketiga bisa saja tidak menyetujui klausul-klausul yang ada di dalam akta jaminan fidusia tersebut, dan pihak ketiga dapat saja tidak melakukan prestasi yang dibuat dalam akta jaminan fidusia tersebut dengan alasan pihak ketiga tersebut tidak menyetujui dan menandatangani akta jaminan fidusia tersebut. Maka sebaiknya antara kreditur debitur dan pihak ketiga saling melakukan koordinasi dengan cara pihak ketiga tersebut ikut sebagai pihak dan juga ikut menyetujui terhadap akta jaminan tersebut dan terhadap objek jaminan fidusia tersebut.

DAFTAR PUSTAKA



A. BUKU

Badruzaman, Mariam Darius. *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*. Bandung: Alumni.

Fuady, Munir. *Jaminan Fidusia*. (Cet. Ke-2). Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003.

Hariyani, Iswi. *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet kenapa Perbankan Memanjakan Debitur Besar sedangkan Usaha/ Debitur Kecil Dipaksa*. Jakarta: Elex Media Komputindo Kompas Gramedia, 2010.

Hartono, Sunaryati. *Capita Selecta Perbandingan Hukum*. Bandung: Alumni, 1982.

Hasbullah, Frieda Husni. *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak yang Memberi Jaminan*, (Jilid 2). Jakarta: Ind, Hill-Co., 2002.

HS, Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.

Kamelo, Tan. *Hukum Jaminan Fidusia : Suatu Kebutuhan yang Didambakan*. Bandung: Alumni, 2006.

Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 1982.

Naja, H.R Daeng. *Hukum Kredit dan Bank Garansi*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005.

Raharja, Prathama. *Uang dan Perbankan*. Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1997.

Sari, Elsi Kartika dan Advendi Simanunsong. *Hukum dalam Ekonomi*. Jakarta: Grasindo, 2007.

Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.

Soekanto, Soeryono. *Pengantar Penelitian Hukum*. (Cet. Ke-3). Jakarta: UI-Press, 1986.

-----, dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. (Cet. 27). Jakarta: PT. Intermedia, 1995.

Tiong, Oey Hoey. *Fidusia Sebagai Jaminan Unsur-Unsur Perikatan*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1983.

Tutik, Titik Triwulan. *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008.

Usman, Rachmadi. *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003.

-----, *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Weygandt, Jerry J., Donald E. Kieso, dan Paul D. Kimmel. *Pengantar Akutansi*. Jakarta: Salemba Empat, 2007.

Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani. *Seri Hukum Bisnis: Jaminan Fidusia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2000.

B. UNDANG-UNDANG

Hindia Belanda, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cet. 26 .Jakarta: Pradnya Paramita, 1994.

Indonesia, *Undang-undang tentang Pokok-pokok Perbankan*. UU No. 14 Tahun 1967.

-----, *Undang-Undang Jaminan Fidusia*, UU No. 42 Tahun 1999 L.N Tahun 1999 No. 168, T.L.N No. 3889.

-----, *Undang-undang Perbankan*, UU No. 10 Tahun 1998

C. ARTIKEL

Bellefroid disitir oleh Mariam Darius Badruzaman, *Suatu Pemikiran Mengenai Azas Hukum yang Perlu Diperhatikan dalam Sistem Hukum Perdata Nasional*, Kertas Kerja dalam Simposium Pembaharuan Hukum Perdata. Jakarta: BPJN, 1981.

Gunawan, Johanes. *Penggunaan Perjanjian Standar dan Implikasinya Pada Asas Kebebasan Berkontrak*. Padjajaran. Majalah Ilmu Hukum dan Pengetahuan Masyarakat No. 3-4, Jilid XVII. Bandung: PT. Alumni, 1987.

“Tinjauan Umum tentang Jaminan” <http://pumkien.multiply.com/reviews/item/3>.
Diunduh 10 Mei 2011



JAMINAN FIDUSIA

Nomor : 40.-

-Pada pukul 15.30 WIB (limabelas lewat tigapuluh menit Waktu -
Indonesia Barat), hari Rabu, tanggal 25-01-2006 (duapuluh lima
Januari dua ribu enam). -----

-Hadir dihadapan saya, **JULIUS PURNAWAN, Sarjana Hukum, -----
Magister Sains**, Notaris di Jakarta, dengan dihadiri oleh -----
saksi-saksi yang saya, Notaris, kenal dan yang nama-namanya --
akan disebutkan pada bagian akhir akta ini : -----

I. **Tuan Doktor Insinyur Raden BASKORO ABIE PANDOWO, Sarjana -
Ekonomi, Master of Engineering Science** (dalam Kartu Tanda-
Penduduk tertulis DR.IR.R.BASKORO ABIE P,SE,ME), lahir di-
Jakarta, pada tanggal 20-06-1968 (duapuluh Juni seribu ---
sembilan ratus enampuluh delapan), Agama Islam, bertempat-
tinggal di Jakarta, Jalan Kemandoran Pulo I/81, Rukun ----
Tetangga 006, Rukun Warga 016, Kelurahan Grogol Utara, ---
Kecamatan Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan, -----
pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 09.5305.200668.0325, -
Warga Negara Indonesia, foto copy sesuai dengan aslinya --
dilekatkan pada minuta akta ini; -----

-menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam -----
kedudukan dan jabatannya selaku Direktur dan dengan -----
demikian sah mewakili perseroan dari dan oleh karena itu -
untuk dan atas nama perseroan terbatas PT. PUCO, -----
berkedudukan di Jakarta, yang anggaran dasarnya dimuat ---

dalam akta tertanggal 10-06-2002 (sepuluh Juni dua ribu --
dua), Nomor 3, yang telah mendapatkan pengesahan dari ----
Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia
tertanggal 17-10-2002 (tujuhbelas Oktober dua ribu dua), -
Nomor : C-20094 HT.01.01.TH.2002, dan telah diumumkan ----
dalam Berita Negara Republik Indonesia tertanggal -----
29-11-2002 (duapuluh sembilan Nopember dua ribu dua), ----
Nomor 14495, Tambahan Nomor 96; -----
-dalam melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah ----
mendapat persetujuan dari Komisaris Nyonya Raden Nganten -
Caturini Juningsih Kartika Sari, Sarjana Ekonomi (dalam --
Kartu Tanda Penduduk tertulis R. NGT C Y KARTIKA SARI,SE),
lahir di Jakarta, pada tanggal 08-06-1967 (delapan Juni --
seribu sembilan ratus enampuluh tujuh), bertempat tinggal-
di Jakarta, Kompleks PLN Senayan 53, Rukun Tetangga 007, -
Rukun Warga 007, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan -----
Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan, pemegang Kartu-
Tanda Penduduk Nomor 09.5305.480667.0220, Warga Negara ---
Indonesia, foto copy sesuai dengan aslinya dilekatkan pada
minuta akta ini; -----
-yang turut hadir dan menandatangani akta ini sebagai ----
tanda persetujuannya; -----
-menurut keterangan penghadap sudah tidak ada lagi akta --
lain setelah akta-akta tersebut diatas; -----

-untuk selanjutnya perseroan terbatas PT. PUCO berikut ---
segenap pengganti haknya disebut "DEBITUR" atau "PEMBERI -
FIDUSIA". -----

II. **Tuan JAUHARI KOESNINDAR** (sesuai yang tertulis dalam Kartu-
Tanda Penduduk), lahir di Boyolali, pada tanggal -----
07-03-1954 (tujuh Maret seribu sembilan ratus limapuluh --
empat), Small Business Distric Centre Manager Jakarta ----
Sudirman PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, bertempat tinggal
di Depok, Kp Pancoran Mas (sesuai yang tertulis dalam ----
Kartu Tanda Penduduk), Rukun Tetangga 03, Rukun Warga 07,-
Kelurahan Pancoran Mas, Kecamatan Pancoran Mas, Kota -----
Depok, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor -----
32.03.71.1004/474.4/5453705, Warga Negara Indonesia, foto-
copy sesuai dengan aslinya dilekatkan pada minuta akta ---
ini; -----
-untuk sementara berada di Jakarta; -----
-menurut keterangannya dalam hal ini bertindak berdasarkan
Surat Kuasa yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup, -
tertanggal 04-02-2005 (empat Pebruari dua ribu lima), ----
Nomor SK.SBM.SBS/09/2005 sebagai kuasa dari Tuan ELLONG --
TJANDRA, Group Head Small Business Sales PT. Bank Mandiri-
(Persero) Tbk, yang dalam hal ini diwakilinya selaku kuasa
Direksi PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, berdasarkan Surat-
Kuasa Direksi PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, tertanggal -
31-12-2004 (tigapuluh satu Desember dua ribu empat) Nomor-

KEP.DIR/098/2004 tentang Penyempurnaan Struktur Organisasi PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, Surat Keputusan Direksi -- Nomor KEP.DIR/003/2005 tanggal 11-01-2005 (sebelas Januari dua ribu lima) tentang Penunjukan dan Penetapan Jabatan -- Pegawai dan Surat Kuasa Direksi Nomor SK.DIR/013/2005 ---- tanggal 20-01-2005 (duapuluh Januari dua ribu lima), oleh- karenanya sah bertindak untuk dan atas nama PT. Bank ----- Mandiri Persero) Tbk, dan dengan demikian sesuai dengan -- ketentuan dalam Pasal 11 ayat (5) dan ayat (12) anggaran - dasarnya, untuk dan atas nama Perusahaan Perseroan ----- (Persero) PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, berkedudukan di- Jakarta, yang anggaran dasar dan perubahannya dimuat ----- dalam : -----

- Berita Negara Republik Indonesia tertanggal 04-12-1998 - (empat Desember seribu sembilan ratus sembilanpuluh ---- delapan), Nomor 97, Tambahan Nomor 6859; -----
- Berita Negara Republik Indonesia tertanggal 24-09-1999 - (duapuluh empat September seribu sembilan ratus ----- sembilanpuluh sembilan), Nomor 77, Tambahan Nomor 252; -
- Berita Negara Republik Indonesia tertanggal 18-12-2001 - (delapanbelas Desember dua ribu satu), Nomor 101, ----- Tambahan Nomor 491; -----
- Akta tertanggal 01-06-2003 (satu Juni dua ribu tiga), -- Nomor 2, yang dibuat dihadapan AULIA TAUFANI, Sarjana -- Hukum, selaku pengganti dari SUTJIPTO, Sarjana Hukum, --

Notaris di Jakarta, yang salinan resminya bermeterai ---
cukup diperlihatkan kepada saya, Notaris, dan telah ----
mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak -----
Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata -
dalam Surat Keputusannya tertanggal 06-06-2003 (enam ---
Juni dua ribu tiga), Nomor : C-12783 HT.01.04.TH.2003; -
-untuk selanjutnya perseroan terbatas PT. BANK MANDIRI ---
(persero) Tbk tersebut berikut segenap pengganti haknya --
disebut "BANK" atau "PENERIMA FIDUSIA". -----
-Para penghadap bertindak dalam kedudukannya tersebut -----
menerangkan terlebih dahulu : -----
-bahwa diantara PEMBERI FIDUSIA atau DEBITUR selaku pihak yang
menerima fasilitas kredit telah dibuat dan ditandatangani ----
Perjanjian Kredit Modal Kerja tertanggal 25-01-2006 (duapuluh-
lima Januari dua ribu enam), Nomor 37 dan Perjanjian Kredit --
Modal Kerja tertanggal 25-01-2006 (duapuluh lima Januari dua -
ribu enam), Nomor 38, yang keduanya dibuat dihadapan saya, ---
Notaris di Jakarta (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian ----
Kredit"). -----
-bahwa untuk lebih menjamin terbayarnya dengan baik segala ---
sesuatu yang terhutang dan harus dibayar oleh DEBITUR -----
sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit tersebut, DEBITUR -
atau PEMBERI FIDUSIA diwajibkan untuk memberikan jaminan -----
Fidusia atas tagihan-tagihan atau piutang dagang milik PEMBERI
FIDUSIA untuk kepentingan BANK atau PENERIMA FIDUSIA, -----

sebagaimana yang diuraikan dibawah ini : -----
-bahwa untuk memenuhi ketentuan tentang pemberian jaminan yang
ditentukan dalam Perjanjian Kredit, maka PEMBERI FIDUSIA dan -
PENERIMA FIDUSIA telah saling mufakat dan setuju, untuk dan --
dengan ini mengadakan perjanjian sebagaimana yang dimaksud ---
dalam Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 (seribu sembilan ratus
sembilanpuluh sembilan) tentang Jaminan Fidusia sebagaimana --
hendak dinyatakan sekarang dalam akta ini. -----
-Selanjutnya para penghadap bertindak dalam kedudukannya ----
tersebut menerangkan untuk menjamin terbayarnya dengan baik --
segala sesuatu yang terhutang dan harus dibayar oleh DEBITUR -
kepada BANK atau PENERIMA FIDUSIA, baik karena hutang pokok, -
bunga dan biaya-biaya lainnya yang timbul berdasarkan -----
Perjanjian Kredit, dengan jumlah Hutang Pokok masing-masing --
sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan -----
USD 150.000 (seratus limapuluh ribu dolar Amerika Serikat) ---
atau sejumlah uang yang ditentukan dikemudian hari berdasarkan
Perjanjian Kredit, jumlah uang mana ternyata dari baki kredit-
DEBITUR kepada PENERIMA FIDUSIA dengan ini memberikan Jaminan-
Fidusia kepada PENERIMA FIDUSIA untuk dan atas nama siapa dan-
PENERIMA FIDUSIA menerangkan dengan ini menerima Jaminan ----
Fidusia dari PEMBERI FIDUSIA, sampai dengan Nilai Penjaminan -
sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta -----
rupiah) atas Obyek Jaminan Fidusia berupa : -----

Semua dan setiap hak, wewenang, tagihan-tagihan serta ----

klaim-klaim yang merupakan hak atau milik PEMBERI FIDUSIA -
baik yang telah ada dan/atau dikemudian hari akan dimiliki,
diperoleh dan dapat dijalankan oleh PEMBERI FIDUSIA -----
terhadap PIHAK KETIGA siapapun juga berdasarkan perjanjian-
perjanjian yang sekarang telah dan atau dikemudian hari ---
akan dibuat oleh PEMBERI FIDUSIA dengan PIHAK KETIGA -----
manapun juga, satu dan lain sebagaimana dinyatakan dalam --
"Daftar Piutang "PT. PUCO" per tanggal 09-01-2006 (sembilan
Januari dua ribu enam)", yang bermeterai cukup -----
ditandatangani oleh PEMBERI FIDUSIA dan dilekatkan pada ---
minuta akta ini, dengan Nilai Piutang atau tagihan pada ---
saat ini sebesar Rp. 2.004.031.614,33 (dua milyar empat ---
juta tigapuluh satu ribu enam ratus empatbelas koma -----
tigapuluh tiga rupiah) dan dalam surat-surat dan atau -----
daftar-daftar yang akan diserahkan dikemudian hari oleh ---
PEMBERI FIDUSIA, dengan ditandatangani oleh PEMBERI -----
FIDUSIA, surat-surat dan atau daftar-daftar mana merupakan-
bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini, dengan -
Nilai Tagihan atau Piutang keseluruhannya sebagaimana -----
ditentukan dalam surat-surat dan atau daftar-daftar -----
tersebut (untuk selanjutnya dalam akta ini cukup disebut --
dengan "Obyek Jaminan Fidusia"). -----
-Selanjutnya para penghadap bertindak dalam kedudukannya -----
tersebut menerangkan bahwa pembebanan Jaminan Fidusia ini ----
diterima dan dilangsungkan dengan syarat-syarat dan -----

ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----

----- **Pasal 1** -----

1. Pembebanan Jaminan Fidusia atas Obyek Jaminan Fidusia yang pada saat ini dimilikinya oleh PEMBERI FIDUSIA terjadi pada saat penandatanganan akta ini, dan telah menjadi miliknya PENERIMA FIDUSIA. -----
2. Pembebanan Jaminan Fidusia atas Obyek Jaminan Fidusia yang pada saat atau dikemudian hari akan dimiliki oleh PEMBERI FIDUSIA akan dianggap terjadi pada saat PEMBERI FIDUSIA memberi Obyek Jaminan Fidusia. -----
3. Pemberi Fidusia menyatakan sekarang untuk berlaku dikemudian hari bahwa Obyek Jaminan Fidusia dikuasai Oleh PEMBERI FIDUSIA, tetapi hak kepemilikan atas Obyek Jaminan Fidusia menjadi milik PENERIMA FIDUSIA. -----

----- **Pasal 2** -----

1. Penagihan Obyek Jaminan Fidusia tetap akan dilakukan oleh PEMBERI FIDUSIA. -----
2. Apabila untuk penagihan Obyek Jaminan Fidusia diperlukan suatu kuasa khusus, maka PEMBERI FIDUSIA dengan ini memberi kuasa kepada PENERIMA FIDUSIA untuk melakukan tindakan tindakan yang diperlukan dalam rangka penagihan obyek Jaminan Fidusia. -----

----- **Pasal 3** -----

1. PENERIMA FIDUSIA atau wakilnya yang sah setiap waktu berhak dan berwenang untuk pada jam kerja memeriksa daftar -----

(daftar-daftar) tagihan Obyek Jaminan Fidusia di tempat ---
PEMBERI FIDUSIA. -----

2. PEMBERI FIDUSIA wajib pada tiap-tiap 3 (tiga) bulan -----
menyerahkan kepada PENERIMA FIDUSIA atau kuasanya, -----
daftar (daftar-daftar) tagihan Obyek Jaminan Fidusia -----
oleh PEMBERI FIDUSIA kepada PENERIMA FIDUSIA dalam mana ---
wajib disebutkan jumlah dari pada Obyek Jaminan Fidusia ---
yang dimiliki oleh PEMBERI FIDUSIA terhadap PIHAK KETIGA --
tersebut. -----

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

1. DEBITUR atau PEMBERI FIDUSIA akan terbukti telah lalai ----
dalam melaksanakan suatu kewajibannya kepada BANK atau ----
PENERIMA FIDUSIA berdasarkan Perjanjian Kredit, semata mata
dengan lewatnya waktu yang ditentukan, tanpa untuk itu ----
diperlukan lagi sesuatu teguran juru sita atau surat lain -
yang serupa dengan itu. -----
2. PEMBERI FIDUSIA dengan ini memberi kuasa kepada PENERIMA --
FIDUSIA atau kuasanya, baik bersama-sama dan atau masing- -
masing, dengan diberikan hak untuk memindahkan atau -----
mensubstitusikan kuasa ini kepada orang atau pihak lain, --
untuk pada setiap waktu yang dipandang baik oleh PENERIMA -
FIDUSIA atau kuasanya melakukan segala tindakan apapun juga
yang dipandang perlu atau diwajibkan, untuk memberitahukan-
secara resmi mengenai pembebanan Jaminan Fidusia atas Objek
Jaminan Fidusia oleh PEMBERI FIDUSIA kepada PENERIMA -----

FIDUSIA yang termaktub dalam akta ini, kepada PIHAK KETIGA-
tersebut. -----

Demikian itu untuk memperoleh pengakuan dari PIHAK KETIGA -
tersebut mengenai pembebanan Jaminan Fidusia yang termaktub
dalam akta ini, semua atas biaya-biaya DEBITUR. -----

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

1. Selama pemberitahuan yang diuraikan dalam Pasal 4 akta ini-
belum dilakukan, maka PEMBERI FIDUSIA tetap berhak untuk --
melakukan penagihan sendiri atas Objek Jaminan Fidusia. ---
2. Atas permintaan pertama PENERIMA FIDUSIA atau kuasanya, ---
PEMBERI FIDUSIA berkewajiban untuk menyerahkan seluruh uang
hasil penagihan Objek Jaminan Fidusia kepada PENERIMA -----
FIDUSIA atau kuasanya untuk membayar jumlah-jumlah uang ---
yang terhutang dan wajib dibayar oleh DEBITUR kepada BANK -
berdasarkan Perjanjian Kredit, untuk keperluan mana PEMBERI
FIDUSIA dengan ini memberi kuasa kepada PENERIMA FIDUSIA --
untuk mencairkan setiap jumlah uang dalam rekening PEMBERI-
FIDUSIA yang berasal dari penagihan Objek Jaminan Fidusia.-

----- **Pasal 6** -----

1. Bilamana mengenai pembebanan Jaminan Fidusia atas Objek ---
Jaminan Fidusia telah diberitahukan secara resmi oleh -----
PENERIMA FIDUSIA atau kuasanya kepada PIHAK KETIGA yang ---
bersangkutan atau telah diakui secara tertulis oleh PIHAK -
KETIGA tersebut, maka PEMBERI FIDUSIA tidak berhak dan ----
berwenang lagi untuk melakukan penagihan atas Objek Jaminan

Fidusia dan semua pembayaran atas Objek Jaminan Fidusia ---
wajib dilakukan oleh PIHAK KETIGA termaksud langsung kepada
PENERIMA FIDUSIA atau kuasanya. -----

2. Semua pembayaran yang diterima oleh PENERIMA FIDUSIA atau -
kuasanya sebagai pembayaran atas Objek Jaminan Fidusia, ---
setelah dikurangi dengan biaya-biaya untuk penagihannya, --
akan dipergunakan oleh PENERIMA FIDUSIA untuk pembayaran --
segala sesuatu yang terhutang dan wajib dibayar oleh -----
DEBITUR kepada BANK berdasarkan Perjanjian Kredit, dan sisa
hasil Objek Jaminan Fidusia itu jika ada akan dibayarkan --
oleh PENERIMA FIDUSIA kepada PEMBERI FIDUSIA tetapi tanpa -
kewajiban bagi PENERIMA FIDUSIA untuk membayar bunga atas -
sisa Objek Jaminan Fidusia. -----
3. Apabila hasil penagihan Objek Jaminan Fidusia tidak -----
mencukupi untuk melunasi semua apa yang wajib dibayar oleh-
DEBITUR kepada BANK, maka DEBITUR tetap terikat membayar --
lunas sisa uang yang masih harus dibayar oleh DEBITUR -----
kepada BANK. -----

----- **Pasal 7** -----

1. PEMBERI FIDUSIA dengan ini menjamin PENERIMA FIDUSIA atau -
kuasanya, bahwa Objek Jaminan Fidusia yang diberikan -----
sebagai Jaminan Fidusia kepada PENERIMA FIDUSIA dalam akta-
ini benar ada dan adalah hak penuh atau kepunyaan PEMBERI -
FIDUSIA sendiri, tidak ada orang atau pihak lain yang turut
mempunyai hak apapun juga, tidak tersangkut dalam perkara -

atau sengketa dan tidak berada dalam sesuatu sitaan serta -
belum pernah diberikan sebagai Jaminan Fidusia atau -----
dijadikan Jaminan pembayaran hutang dengan cara -----
bagaimanapun juga dan kepada siapapun juga. -----

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

----- **Pasal 8** -----

1. PEMBERI FIDUSIA tidak berhak untuk melakukan fidusia ulang-
atas Objek Jaminan Fidusia. PEMBERI FIDUSIA juga tidak ----
diperkenankan untuk membebaskan dengan cara apapun atau ---
mengalihkan dengan cara apapun Objek Jaminan Fidusia kepada
pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari-
PENERIMA FIDUSIA. -----
2. Bilamana PEMBERI FIDUSIA tidak memenuhi dengan seksama ----
kewajibannya menurut yang telah ditentukan dalam akta ini -
atau DEBITUR tidak memenuhi kewajiban berdasarkan -----
Perjanjian Kredit, maka lewat waktu yang ditentukan untuk -
memenuhi kewajiban tersebut saja sudah cukup membuktikan --

tentang adanya pelanggaran atau kelalaian PEMBERI FIDUSIA -
atau DEBITUR dalam memenuhi kewajiban tersebut, dalam hal -
mana hak PEMBERI FIDUSIA atas Objek Jaminan Fidusia menjadi
berakhir. -----

3. Sepanjang masih diperlukan, PEMBERI FIDUSIA dengan ini pula
memberi kuasa kepada PENERIMA FIDUSIA dengan hak -----
mensubstitusikan atau memindahkan kuasa ini kepada orang --
atau pihak lain untuk melakukan dan mengerjakan segala ----
tindakan, perbuatan apapun juga yang diwajibkan atau -----
dipandang perlu oleh PENERIMA FIDUSIA atau kuasanya untuk -
menagih pembayaran atas Obyek Jaminan Fidusia yang -----
diberikan sebagai Jaminan Fidusia dengan akta ini terhadap-
PIHAK KETIGA yang bersangkutan, dan sehubungan dengan itu -
PENERIMA FIDUSIA atau kuasanya berhak menerima semua -----
pembayaran atas Obyek Jaminan Fidusia yang diberikan -----
sebagai Jaminan Fidusia dengan akta ini terhadap PIHAK ----
KETIGA yang bersangkutan serta selanjutnya melakukan segala
sesuatu yang diperlukan berkenaan dengan penagihan atas ---
Obyek Jaminan Fidusia, antara lain (tetapi tidak terbatas)-
mengadakan perdamaian (dading) atau perjanjian-perjanjian -
lainnya dengan PIHAK KETIGA yang bersangkutan, dan untuk --
melakukan dan mengerjakan perbuatan-perbuatan dan tindakan-
tindakan mana PENERIMA FIDUSIA atau kuasanya tidak -----
memerlukan persetujuan terlebih dahulu dari PEMBERI -----
FIDUSIA. -----

----- **Pasal 9** -----

Pembebanan Jaminan Fidusia ini akan berakhir dengan sendirinya pada saat DEBITUR telah memenuhi atau membayar lunas semua --- kewajiban DEBITUR kepada BANK atau PENERIMA FIDUSIA ----- sebagaimana dinyatakan dalam Perjanjian Kredit sesuai dengan - ketentuan hukum yang berlaku, dan dalam hal demikian, maka --- Obyek Jaminan Fidusia beralih dengan sendirinya menurut hukum- kepada PEMBERI FIDUSIA. -----

----- **Pasal 10** -----

-PENERIMA FIDUSIA atau kuasanya berwenang untuk melaksanakan - Pendaftaran Jaminan Fidusia pada Kantor Pendaftaran Fidusia -- Departemen Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. --- -Untuk keperluan tersebut menghadap dihadapan pejabat atau --- instansi yang berwenang, memberikan keterangan, ----- menandatangani surat atau formulir, mendaftarkan Jaminan ----- Fidusia atas Obyek Jaminan Fidusia dengan melampirkan ----- Pernyataan Pendaftaran Jaminan Fidusia dan mengajukan ----- permohonan perubahan dalam hal terjadi perubahan atas data --- yang tercantum dalam Sertipikat Jaminan Fidusia, selanjutnya - menerima Sertipikat Jaminan Fidusia dan atau Pernyataan ----- Perubahan serta dokumen-dokumen lain yang bertalian. ----- -Untuk keperluan itu membayar semua biaya dan menerima ----- kwitansi segala uang pembayaran serta selanjutnya melakukan -- segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan ---- ketentuan dari akta ini. -----

----- **Pasal 11** -----

1. PENERIMA FIDUSIA berhak dan dengan ini diberi kuasa dengan hak substitusi oleh PEMBERI FIDUSIA untuk melakukan ----- perubahan atau penyesuaian atas ketentuan dalam akta ini, - didalam hal perubahan atau penyesuaian tersebut diperlukan dalam rangka memenuhi ketentuan dalam Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Fidusia maupun ketentuan dalam Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 (seribu sembilan ratus ----- sembilanpuluh sembilan) tentang Jaminan Fidusia serta ----- peraturan-peraturan pelaksanaannya. -----
2. Akta ini merupakan bagian yang terpenting dan tidak dapat - dipisahkan dari Perjanjian Kredit demikian pula kuasa yang diberikan dalam akta ini merupakan bagian yang terpenting - serta tidak terpisahkan dari akta ini, tanpa adanya kuasa - tersebut, niscaya Perjanjian Kredit demikian pula akta ini tidak akan diterima dan dilangsungkan diantara para pihak - yang bersangkutan, oleh karenanya kuasa tersebut tidak ---- dapat ditarik kembali atau dibatalkan selama berlakunya --- Perjanjian Kredit dan kuasa tersebut tidak akan batal atau berakhir karena sebab yang dapat mengakhiri pemberian ----- sesuatu kuasa, termasuk sebab yang disebutkan dalam Pasal - 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. -----

----- **Pasal 12** -----

1. PEMBERI FIDUSIA dengan ini menjamin bahwa pembebanan Obyek Jaminan Fidusia ini tidak melanggar ketentuan dalam Pasal -

35 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 (seribu sembilan ratus sembilanpuluh sembilan) tentang Jaminan Fidusia. -----

2. PEMBERI FIDUSIA tunduk pada semua peraturan dan kebiasaan mengenai Perjanjian Kredit atau Pemberian Kredit dan ----- Perjanjian Pemberian Jaminan yang ada termasuk tetapi tidak terbatas pada Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 (seribu --- sembilan ratus sembilanpuluh sembilan) tentang Jaminan ---- Fidusia dan peraturan lain yang khususnya berlaku pada ---- PENERIMA FIDUSIA serta yang ditetapkan oleh Bank Indonesia- dan Pemerintah Republik Indonesia, baik yang telah maupun - yang akan ditetapkan dikemudian hari. -----

----- **Pasal 13** -----

1. Semua surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan yang harus dikirim oleh masing-masing pihak kepada pihak lain -- dalam akta ini mengenai atau sehubungan dengan akta ini --- dilakukan dengan pos "tercatat" atau melalui perusahaan --- ekspedisi (kurir) ke alamat yang tersebut dibawah ini : ---

(i) PEMBERI FIDUSIA -----

Nama : **Perseroan Terbatas PT. PUCO**; -----

Alamat : Wisma GKBI Lantai 39 Ruang 3901, Jalan -
Jenderal Sudirman Kavling 28, Jakarta --
10210; -----

Telepon : (021) 57998008; -----

Faksimili : (021) 57998080; -----

(ii) PENERIMA FIDUSIA -----

N a m a : **Perseroan Terbatas PT. BANK MANDIRI** ----
(Persero) Tbk; -----

Alamat : Plaza Bapindo lantai 5, Jalan Jenderal -
Sudirman Kavling 54-55, Jakarta Selatan;

Telepon : (021) 5266566; -----

Faksimili : (021) 5267543, 5267548. -----

2. Surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan dianggap --
telah diterima dalam waktu 5 (lima) hari kerja setelah ----
dimasukkan kedalam pos "tercatat" atau sejak diserahkan ---
kepada perusahaan ekspedisi (kurir) dan cukup bila -----
ditandatangani oleh pihak-pihak yang berhak mewakili -----
PEMBERI FIDUSIA atau PENERIMA FIDUSIA. -----
3. Dalam hal terjadi perubahan alamat dari alamat tersebut ---
diatas atau alamat terakhir yang tercatat pada masing- ----
masing pihak, maka perubahan tersebut harus diberitahukan -
secara tertulis kepada pihak lain dalam kata ini selambat--
lambatnya 5 (lima) hari kerja sebelum terjadinya perubahan-
alamat dimaksud, jika perubahan alamat tersebut tidak ----
diberitahukan, maka surat menyurat atau pemberitahuan- ----
pemberitahuan berdasarkan akta ini dianggap telah diberikan
sebagaimana mestinya dengan dikirimnya surat atau -----
pemberitahuan itu dengan pos "tercatat" atau melalui -----
perusahaan ekspedisi (kurir) yang ditujukan ke alamat ----
tersebut diatas atau alamat terakhir yang diketahui atau --
tercatat pada masing-masing pihak. -----

----- **Pasal 14** -----

1. Mengenai akta ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya para pihak memilih tempat tinggal yang tetap dan seumumnya di Kantor Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara dan atau Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di Jakarta.
2. Pemilihan domisili tersebut dilakukan dengan tidak mengurangi hak PENERIMA FIDUSIA untuk mengajukan tuntutan hukum terhadap PEMBERI FIDUSIA berdasarkan Jaminan Fidusia atas Obyek Jaminan Fidusia dihadapan Pengadilan Negeri lainnya dalam wilayah Negara Republik Indonesia, yaitu pada Pengadilan Negeri yang mempunyai yurisdiksi atas diri dari PEMBERI FIDUSIA atau atas Obyek Jaminan Fidusia.

----- **Pasal 15** -----

- Biaya akta ini dan biaya-biaya lainnya yang berkenaan dengan pembuatan akta ini meupun dalam melaksanakan ketentuan dalam akta ini menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh PEMBERI FIDUSIA atau DEBITUR, demikian pula biaya pendaftaran Jaminan Fidusia ini di Kantor Pendaftaran Fidusia.
- Akta ini diselesaikan pukul 15.40 WIB (limabelas lewat empatpuluh menit Waktu Indonesia Barat).
- Para Penghadap saya, Notaris, kenal.
- Para penghadap dan/atau para pihak menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para penghadap dan/atau para pihak sesuai tanda pengenal yang disampaikan kepada saya,

Notaris dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para penghadap dan/atau para pihak juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini. -----

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

-Dibuat sebagai minuta dan diresmikan di Jakarta, pada pukul,- hari, tanggal, bulan dan tahun seperti disebut pada awal akta- ini dengan dihadiri oleh : -----

1. **Nyonya AMIYUNDA BARLIANA, Sarjana Hukum** (dalam Kartu Tanda-Penduduk tertulis AMIYUNDA BARLIANA, SH.), lahir di Tanjung Karang, pada tanggal 27-12-1972 (duapuluh tujuh Desember -- seribu sembilan ratus tujuh puluh dua), Pegawai Notaris, --- bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Matraman Dalam II ----- Nomor 72, Rukun Tetangga 011, Rukun Warga 008, Kelurahan -- Pegangsaan, Kecamatan Menteng, Kotamadya Jakarta Pusat, --- pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 09.5006.671272.0267. -- Warga Negara Indonesia, foto copy sesuai dengan aslinya --- dilekatkan pada minuta akta ini; -----
2. **Nona ANITA WIDOWATI SURYONO, Sarjana Hukum** (dalam Kartu --- Tanda Penduduk tertulis ANITA WIDOWATI SURYONO), lahir di - Medan, pada tanggal 03-08-1981 (tiga Agustus seribu ----- sembilan ratus delapan puluh satu), Pegawai Notaris, ----- bertempat tinggal di Depok, Jalan Mawar Nomor 61 Blok F --- III, Rukun Tetangga 02, Rukun Warga 15, Kelurahan Cinere, - Kecamatan Limo, Kotamadya Depok, pemegang Kartu Tanda ----

Penduduk Nomor 32.77.03.2005/07377/03029161, Warga -----
Negara Indonesia, foto copy sesuai dengan aslinya -----
dilekatkan pada minuta akta ini; -----
-untuk sementara berada di Jakarta; -----
-Kedua-duanya pegawai Kantor Notaris, sebagai saksi-saksi. ---
-Segera setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris kepada -
para penghadap dan para saksi, maka ditandatangani akta ini
oleh para penghadap, para saksi dan saya, Notaris. -----
-Dilaksanakan dengan sempurna. -----

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

Diberikan sebagai "SALINAN". --

Jakarta, 25 Januari 2006. -----

Notaris di Jakarta,

JULIUS PURNAWAN, SH, MSi.

**SYARAT-SYARAT UMUM PERJANJIAN KREDIT
PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk.**

**BAB I
BERLAKUNYA SYARAT-SYARAT UMUM**

Pasal 1

1. Syarat-syarat Umum ini merupakan ketentuan dan syarat yang berlaku secara umum bagi Kredit untuk usaha produktif yang diberikan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. kepada Debiturnya yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit yang bersangkutan.
2. Syarat-syarat Umum ini dilekatkan pada Perjanjian Kredit yang dibuat antara PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. dengan Debitur, dan merupakan bagian terpenting dan integral yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian Kredit tersebut.
3. Jika dalam Perjanjian Kredit tidak dimuat ketentuan khusus, maka ketentuan dalam Syarat-syarat Umum ini berlaku atas pemberian Kredit berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut.
4. Jika ketentuan khusus dalam Perjanjian Kredit mengatur hal yang sama atau bertentangan dengan Syarat-syarat Umum ini, maka yang diberlakukan adalah ketentuan khusus Perjanjian Kredit tersebut.
5. Dengan ditandatanganinya Syarat-syarat Umum ini maka seluruh ketentuan di dalam Syarat-syarat Umum berlaku dan mengikat untuk seluruh fasilitas Kredit yang diperoleh Debitur dari Bank.

**BAB II
DEFINISI-DEFINISI**

Pasal 2

1. Jika tidak secara tegas dinyatakan lain dalam Perjanjian Kredit, maka kata-kata yang dimulai dengan huruf besar yang digunakan dalam Syarat-syarat Umum dan atau Perjanjian Kredit yang bersangkutan, harus diartikan sebagai berikut :
 - a. “Agunan” berarti jaminan atas kewajiban pembayaran hutang yang diberikan oleh Debitur dan atau Penanggung dan atau pihak lain kepada Bank guna menjamin pembayaran kembali Jumlah Terhutang secara tertib sebagaimana mestinya.
 - b. “Agunan Tambahan” berarti Barang Agunan dan atau piutang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai Bank berdasarkan Perjanjian Kredit maupun jaminan-jaminan lain di luar Agunan Utama, termasuk tetapi tidak terbatas pada Jaminan Perorangan/Pribadi (borgtoch) yang dapat dieksekusi sebelum dilakukannya eksekusi atas Agunan Utama.
 - c. “Agunan Utama” berarti Barang Agunan dan atau piutang maupun jaminan-jaminan lain yang berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai Bank berdasarkan Perjanjian Kredit.
 - d. “Baki Debet Pokok” berarti jumlah Kredit yang ditarik oleh Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit dan atau dokumen lainnya, yang disepakati bersama antara Bank dan Debitur.
 - e. “Bank” berarti Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Bank Mandiri Terbuka disingkat PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta dan berkantor pusat di Plaza Mandiri (Persero), berkedudukan di Jakarta dan berkantor pusat di Plaza Mandiri, Jalan Jenderal Gatot Subroto Kaveling 36-38, Jakarta Selatan, Jakarta 12190, termasuk tetapi tidak terbatas pada kantor-kantor cabangnya, para penerima dan atau pengganti haknya.
 - f. “Bangunan” berarti bangunan (-bangunan), tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, yang dijadikan Agunan atau diagunkan guna menjamin Jumlah Terhutang sesuai dengan syarat dan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank untuk melindungi kepentingan Bank berdasar Perjanjian Kredit.
 - g. “Barang Agunan” berarti setiap dan semua barang yang sekarang ada maupun akan ada di kemudian hari, yang dijadikan Agunan berdasarkan Dokumen Agunan.
 - h. “Biaya” berarti setiap dan semua ongkos, biaya, honorarium, pajak, provisi, komitmen fee dan manajemen fee (jika ada) baik langsung maupun tidak langsung, yang timbul dari dan atau berhubungan dengan

penandatanganan dan pelaksanaan Perjanjian Kredit termasuk biaya yang dirinci dalam pasal 9 Syarat-syarat Umum ini.

- i. “Bunga” berarti bunga atas Baki Debet Pokok yang dikenakan berdasarkan suku bunga yang dihitung secara harian (termasuk hari libur) berdasarkan ketentuan bahwa pembagi tetap jumlah hari dalam 1(satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) hari atau dengan cara lain yang ditentukan oleh Bank dan dapat berubah dari waktu ke waktu berdasarkan kebijakan Bank.
- j. “Debitur” berarti pihak penerima Kredit dari Bank Berdasarkan Perjanjian Kredit termasuk tetapi tidak terbatas pada para ahli waris, para penerima dan atau pengganti haknya.
- k. “Denda” berarti sejumlah uang yang wajib dibayar oleh Debitur karena tidak memenuhi kewajiban yang telah jatuh waktu berdasarkan Perjanjian Kredit yang besarnya dihitung berdasarkan prosentase tertentu sesuai ketentuan dalam Perjanjian Kredit sebagaimana dirinci dalam pasal 8 Syarat-syarat Umum ini.
- l. “Dokumen Agunan” berarti semua dokumen yang membuktikan bahwa Agunan telah diberikan dan diikat untuk kepentingan Bank sebagaimana dokumen tersebut diubah, ditambah atau diperbaharui dari waktu ke waktu, baik masing-masing maupun beberapa di antaranya maupun semuanya.
- m. “Hak Tanggungan” berarti pengikatan Hak Tanggungan yang dibebankan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku atas Tanah dan atau Bangunan.
- n. “Hari Kerja” berarti hari-hari di mana Bank beroperasi untuk menjalankan usahanya.
- o. “IMB” berarti Surat Izin Mendirikan Bangunan atau izin-izin lainnya yang dikeluarkan atau disyaratkan oleh pihak yang berwenang untuk Bangunan.
- p. “Jaminan Perorangan/Pribadi” berarti Agunan yang diberikan oleh orang perorangan kepada Bank berkaitan dengan kesanggupannya untuk melunaskan Jumlah Terhutang kepada Bank.
- q. “Jaminan Perusahaan” berarti Agunan yang diberikan oleh suatu badan hukum berkaitan dengan kesanggupan badan hukum tersebut untuk melunaskan Jumlah Terhutang kepada Bank.
- r. “Jumlah Terhutang” berarti jumlah Baki Debet Pokok, Bunga, Denda serta semua jumlah uang lain yang karena apapun juga terhutang dan wajib dibayar oleh Debitur kepada Bank berdasarkan dan sesuai dengan Perjanjian Kredit, termasuk tetapi tidak terbatas pada Biaya.
- s. “Kejadian Kelalaian” berarti salah satu hal atau salah satu kejadian yang dirinci dalam pasal 15 Syarat-syarat Umum ini.
- t. “Kelonggaran Tarik” berarti sisa Limit Kredit yang masih dapat ditarik oleh Debitur sesuai dengan ketentuan Perjanjian Kredit.
- u. “Kredit” berarti suatu penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu sampai sejumlah Limit Kredit, yang diberikan kepada Debitur berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam (Perjanjian Kredit) antara Bank dengan Debitur yang mewajibkan Debitur untuk melunasi Jumlah Terhutang setelah jangka waktu tertentu.
- v. “Limit Kredit” berarti jumlah Kredit maksimum yang dapat diberikan oleh Bank kepada Debitur yang nilainya ditentukan dalam Perjanjian Kredit dan atau dokumen lainnya, yang disepakati bersama antara Bank dan Debitur.
- w. “Pemilik Barang Agunan” berarti setiap pihak yang berdasarkan dokumen yang sah diakui sebagai pemilik yang sah atas Barang Agunan dan berhak untuk menjadikan Barang Agunan sebagai Agunan.
- x. “Penanggung/Penjamin” berarti pihak (baik perorangan maupun badan hukum) yang setuju memberikan kesanggupan dan jaminan kepada Bank bahwa jika Debitur karena satu dan lain hal tidak dapat membayar Jumlah Terhutang kepada Bank, dengan ketentuan dan syarat yang tercantum dalam Jaminan Perorangan/Pribadi atau Jaminan Perusahaan.
- y. “Penarikan Kredit” berarti setiap pembayaran dan atau pemindahbukuan dari Rekening Kredit yang dilakukan oleh Bank sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat yang diatur dalam Perjanjian Kredit dan atau dokumen lainnya yang disepakati bersama antara Bank dan Debitur.
- z. “Perjanjian Kredit” berarti suatu perjanjian antara Bank dan Debitur yang menetapkan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat khusus yang berlaku atas suatu Kredit. Dalam istilah Perjanjian Kredit, harus diartikan pula, termasuk setiap perubahan, penambahan dan atau pembaharuannya berikut segala lampiran-lampirannya.
- aa. “Proyek” berarti usaha/bisnis Debitur yang dibiayai antara lain dengan Kredit.
- bb. “Rekening Kredit” berarti suatu rekening pada pembukuan Bank yang mencatat sejumlah hutang Debitur dan segala transaksi keuangan berkenaan dengan kredit antara Bank dengan Debitur.

- cc. “Syarat-syarat Umum” berarti semua ketentuan dan syarat yang tercantum dalam Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit ini, sebagaimana sewaktu-waktu diubah, ditambah atau diperbaharui, yang merupakan bagian dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit.
 - dd. “Tanah” berarti bidang (-bidang) tanah yang dijadikan Agunan atau digunakan guna menjamin pembayaran Jumlah Terhutang dengan ketentuan dan syarat yang dianggap baik oleh Bank untuk melindungi kepentingan Bank berdasarkan Perjanjian Kredit.
 - ee. “Tunggakan” berarti Tunggakan Pokok, Tunggakan Bunga, Denda, Biaya atau setiap jumlah lainnya yang wajib dibayar oleh Debitur akan tetapi pada saat jatuh tempo tidak dibayar sebagaimana mestinya kepada Bank karena alasan apapun juga.
 - ff. “Tunggakan Pokok” berarti angsuran pokok yang tidak dilunasi Debitur pada waktunya.
 - gg. “Tunggakan Bunga” berarti Bunga yang tidak dilunasi oleh Debitur pada waktunya.
 - hh. “Uang Asuransi” berarti uang ganti rugi yang akan diterima oleh Pemilik Barang Agunan dari perusahaan asuransi jika terjadi suatu risiko atas obyek yang diasuransikan.
2. Judul-judul pada pasal-pasal dalam Perjanjian Kredit dibuat hanya untuk kemudahan pencarian kembali saja dan tidak boleh dipakai dalam menafsirkan ketentuan Perjanjian Kredit.

BAB III TUJUAN, JENIS DAN JANGKA WAKTU KREDIT

Pasal 3

1. Bank memberikan kepada dan Debitur wajib menggunakan Kredit untuk pembiayaan Proyek sesuai dengan rencana penggunaan yang telah disetujui oleh Bank sebagaimana ditetapkan dalam Perjanjian Kredit.
2. Kredit yang diberikan dapat berupa tunai dan atau non tunai termasuk tetapi tidak terbatas pada Kredit Modal Kerja dan Kredit Investasi.

Pasal 4

1. Bank memberikan Kredit dengan batas waktu sebagaimana ditetapkan dalam Perjanjian Kredit.
2. Atas permintaan Debitur dan setelah mempertimbangkan past performance, kebutuhan perusahaan, ketentuan-ketentuan intern Bank dan ketentuan perundang-undangan pada umumnya, Bank dapat meninjau kembali jangka waktu tersebut pada ayat 1 pasal ini.

BAB IV PENARIKAN KREDIT

Pasal 5

1. Kredit hanya dapat ditarik oleh Debitur jika menurut pendapat Bank semua persyaratan dibawah ini telah dipenuhi secara baik dan benar :
 - a. Debitur telah memenuhi semua ketentuan dan persyaratan yang ditetapkan oleh Bank termasuk namun tidak terbatas pada pelunasan Biaya serta penutupan asuransi sesuai ketentuan Perjanjian Kredit.
 - b. Bank telah menerima semua Dokumen Agunan sebagaimana yang dipersyaratkan dalam Perjanjian Kredit dan atau dokumen lainnya.
 - c. Dalam hal Debitur merupakan suatu badan usaha, Bank telah menerima akta pendirian dan perubahan-perubahan anggaran dasarnya serta dokumen lainnya yang membuktikan pengangkatan organ-organ badan usaha yang bersangkutan termasuk pihak-pihak yang berwenang untuk mewakili badan usaha yang bersangkutan termasuk pihak-pihak yang berwenang untuk mewakili badan usaha tersebut serta dokumen yang membuktikan para pemegang sahamnya dalam hal badan usaha tersebut berbentuk suatu perseroan terbatas.
 - d. Hasil Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) (jika disyaratkan) atas Proyek yang dapat diterima baik oleh Bank.

- e. Bank telah menerima bukti bahwa Debitur atau pihak lain yang disetujui oleh Bank telah memenuhi bagian pembiayaan Proyek yang menjadi kewajibannya.
- f. Bank telah menerima dokumen lain yang dari waktu ke waktu disyaratkan oleh Bank.
2. Pelampauan pembiayaan oleh sebab apapun yang melebihi jumlah yang direncanakan semula sebagaimana yang telah disetujui oleh Bank dan Debitur merupakan beban Debitur dan harus dibiayai dari dana-dana Debitur sendiri dan atau oleh pemegang saham dari Debitur.
3. Bagian Pembiayaan Proyek yang menurut persetujuan pemberian kredit merupakan kewajiban Debitur harus berupa modal Debitur sendiri yang bukan berasal dari Kredit.
4. Besarnya Penarikan Kredit ditentukan sesuai dengan ketentuan dan syarat Perjanjian Kredit dengan memperhatikan Kelonggaran Tarik dan atau jumlah pembayaran lainnya yang terhutang oleh Debitur kepada Bank berdasarkan Perjanjian Kredit dan atau dokumen lainnya.
5. Bank berhak untuk sewaktu-waktu menolak permohonan Penarikan Kredit, jika menurut penilaian Bank salah satu persyaratan untuk penarikan Kredit belum dipenuhi sebagaimana mestinya oleh Debitur.
6. Jika dalam jangka waktu yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit, salah satu syarat Penarikan Kredit yang ditetapkan dalam Perjanjian Kredit dan atau syarat-syarat Umum tidak dipenuhi oleh Debitur dengan cara yang dapat diterima baik oleh Bank, maka Bank berhak untuk membatalkan pemberian Kredit dan mengakhiri Perjanjian Kredit dengan cara memberitahukan secara tertulis mengenai hal tersebut kepada Debitur.
Dengan adanya pembatalan pemberian Kredit dan pengakhiran Perjanjian Kredit oleh Bank, maka atas permintaan pertama dari Bank, Debitur harus mengembalikan secara seketika dan sekaligus kepada Bank semua biaya yang ditetapkan oleh Bank berkaitan dengan pembatalan pemberian kredit.
7. Debitur dengan ini mengakui bahwa pembukuan atau catatan Bank tentang Penarikan Kredit merupakan bukti yang sah bahwa Bank telah memberikan Kredit dan dengan demikian Debitur menjadi berhutang kepada Bank, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.
8. Seluruh Biaya yang telah disetor oleh Debitur kepada Bank, dengan adanya pembatalan tersebut pada ayat 6 pasal ini, tidak dapat dituntut kembali oleh Debitur.

BAB V

PEMBAYARAN BAKI DEBIT POKOK, BUNGA, DENDA, DAN PEMBEBANAN LAINNYA.

Pasal 6

1. Debitur wajib membayar Baki Debet Pokok dan Bunga sesuai dengan jadwal pembayaran sebagaimana yang ditetapkan dalam Perjanjian Kredit.
2. Setiap jumlah yang belum dibayar sesuai dengan jadwal pembayaran dianggap sebagai Tunggakan terhitung mulai tanggal berikutnya dari tanggal yang ditetapkan dalam jadwal pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran penuh atas jumlah yang belum dibayar tersebut.
3. Jika kewajiban pembayaran Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit, jatuh pada hari di luar Hari Kerja, maka Debitur wajib melakukan pembayaran tersebut selambat-lambatnya pada 1(satu) Hari Kerja sebelumnya.
4. Untuk ketertiban pembayaran Baki Debet Pokok, Bunga dan Biaya oleh Debitur kepada Bank, maka Bank dengan ini diberi kuasa oleh Debitur untuk membebani/mendebet rekening (-rekening) Debitur di Bank sejumlah kewajiban yang timbul pada tanggal jatuh tempo.
5. Debitur wajib memenuhi dan mengikuti prosedur pembayaran Baki Debet Pokok yang diatur oleh Bank termasuk tetapi tidak terbatas pada perhitungan jumlah Baki Debet Pokok dan semua Biaya sebagaimana diatur dalam Syarat-syarat Umum ini.

Pasal 7

1. Jumlah Bunga atas Baki Debet Pokok dihitung tiap tanggal 22 oleh Bank, dan Debitur wajib membayar Bunga atas Baki Debet Pokok tersebut dan atau Tunggakan Bunga (jika ada) tepat pada waktunya kecuali ditetapkan lain oleh Bank.
2. Besarnya suku Bunga ditentukan secara tersendiri di dalam Perjanjian Kredit.

Bank berhak mengubah suku bunga dari waktu ke waktu atas kebijaksanaan Bank sendiri. Perubahan tersebut cukup diberitahukan secara tertulis oleh Bank kepada Debitur (atau melalui pengumuman tertulis pada kantor-kantor Bank) dan perubahan tersebut akan mulai berlaku terhitung sejak tanggal yang disebutkan dalam pemberitahuan tersebut.

Pemberitahuan atau pengumuman tertulis mengenai besarnya perubahan suku Bunga atas Baki Debet Pokok tersebut adalah merupakan bukti yang mutlak dan mengikat bagi Debitur dan Penanggung/Penjamin.

3. Bunga dihitung secara harian (termasuk hari libur) berdasarkan ketentuan bahwa pembagi tetap jumlah hari dalam 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) hari atau dengan cara lain yang ditentukan oleh Bank dan dapat berubah dari waktu ke waktu berdasarkan kebijakan Bank.
4. Debitur dengan ini berjanji untuk membayar Bunga sebagaimana ditetapkan oleh Bank yang dihitung sejak tanggal Penarikan Kredit dan dilunasi pada tanggal 23 setiap bulannya.

Perhitungan bunga dilakukan sebagai berikut :

- a. Debitur yang pencairan kreditnya dilakukan sebelum akhir periode perhitungan bunga kredit, maka bunga kredit dihitung sejak tanggal pencairan kredit sampai dengan tanggal 22 pada bulan tersebut.
- b. Debitur yang pencairan kreditnya dilakukan pada saat atau setelah akhir periode bunga kredit, maka bunga kredit dihitung sejak tanggal pencairan kredit sampai dengan tanggal 22 bulan berikutnya.

Pasal 8

1. Jika debitur oleh sebab apapun menanggguhkan atau tidak melakukan pembayaran atau terlambat melakukan pembayaran atau melakukan pembayaran atas suatu Jumlah Terhutang namun tidak dalam jumlah sebagaimana mestinya atau melakukan pembayaran dengan cara yang tidak sesuai dengan Perjanjian Kredit, termasuk tetapi tidak terbatas pada salah satu atau semua Baki Debet Pokok, Bunga, Biaya atau pembayaran suatu jumlah lain yang wajib dibayar Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit, maka Debitur harus membayar Denda sebesar yang ditetapkan dalam Perjanjian Kredit untuk setiap hari keterlambatan.
2. Debitur wajib membayar Denda sebagaimana tersebut di atas dengan segera dan sekaligus lunas atas tagihan pertama Bank; dalam hal ini lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti terjadinya Kejadian Kelalaian, sehingga tidak perlu dilakukan teguran dengan cara apapun untuk membuktikan terjadinya Kejadian Kelalaian.
3. Bank berhak untuk mengubah besarnya Denda dari waktu ke waktu atas kebijaksanaan Bank sendiri; perubahan tersebut cukup diberitahukan secara tertulis oleh Bank kepada Debitur (atau melalui pengumuman tertulis pada kantor-kantor Bank) dan perubahan tersebut akan mulai berlaku serta mengikat Debitur terhitung sejak tanggal yang tercantum dalam pemberitahuan tersebut. Pemberitahuan atau pengumuman tertulis mengenai perubahan besarnya Denda tersebut adalah merupakan bukti yang mutlak dan mengikat bagi Debitur dan Penanggung/Penjamin.
4. Denda dihitung secara harian (termasuk hari libur) terhitung sejak tanggal terjadinya Tunggakan berdasarkan bahwa pembagi tetap jumlah hari dalam 1 (satu) tahun adalah 360 (tiga ratus enam puluh) hari atau dengan cara lain yang ditetapkan oleh Bank.
5. Debitur dengan ini berjanji membayar Denda yang ditetapkan oleh bank.

Pasal 9

1. Segala biaya dan pengeluaran yang dibuat oleh dan untuk Bank atau Debitur yang berkenaan dengan Perjanjian Kredit, dibebankan kepada Debitur. Biaya-biaya dan pengeluaran-pengeluaran demikian meliputi di antaranya, namun tidak terbatas pada :
 - a. Biaya-biaya untuk laporan-laporan kelayakan (feasibility reports), laporan-laporan peneliti (surveyor report), laporan-laporan perkembangan serta kemajuan dan atau laporan-laporan lain yang disampaikan oleh pihak ketiga yang telah ditunjuk oleh Bank ;
 - b. Biaya-biaya dan pengeluaran-pengeluaran yang terbit dalam rangka konsultasi perusahaan dan atau pemeriksaan pembukuan (audit report) yang dibuat oleh pihak ketiga yang ditunjuk oleh Bank;
 - c. Bea meterai, biaya pendaftaran, pajak dan pungutan-pungutan lainnya yang dikenakan oleh pemerintah ataupun apa saja yang harus dikeluarkan atau dibayar berkenaan persiapan, pelaksanaan, tindakan penyelenggaraan Perjanjian Kredit beserta segala dokumen-dokumen hukum yang berkenaan, termasuk Dokumen Agunan dan surat-surat kuasa;

- d. Pajak, bea dan cukai, pungutan-pungutan, komisi-komisi dan semua pengeluaran yang berkenaan langsung dengan pemberian Kredit, dengan nama atau sebutan apapun juga yang timbul berdasarkan peraturan dari pemerintah atau undang-undang atau yang wajib dibayar kepada pemerintah;
 - e. Biaya-biaya dan pengeluaran-pengeluaran yang dibuat dalam hubungan dengan perolehan, pengikatan, pengamanan, pemindahan, penyimpanan, pengawasan, penilaian kembali Barang Agunan secara periodik dan atau waktu-waktu tertentu oleh Bank dan penjualan Barang Agunan;
 - f. Biaya-biaya dan pengeluaran-pengeluaran yang timbul berkenaan dengan penagihan kredit, hutang dan penyelesaian hutang piutang oleh Bank atau pihak ketiga atau instansi-instansi yang ditunjuk oleh Bank;
 - g. Biaya-biaya dan pengeluaran-pengeluaran yang dibuat oleh Bank atau kuasa-kuasanya dalam rangka penyelesaian perkara, penggunaan pengacara atau sesuatu pihak lainnya dalam usaha membela harta, hak-hak usaha atau kepentingan Debitur terhadap pihak ketiga; atau dalam hal Bank melindungi hak-hak jaminan yang diberikan kepadanya atau terhadap klaim atas kekayaan, hak-hak usaha dan kepentingan dari Debitur dan atau Penjamin;
 - h. Biaya-biaya dan pengeluaran-pengeluaran yang dibuat oleh Debitur dalam melaksanakan pembayaran sesuatu hutang kepada Bank.
2. Jika terjadi perubahan dalam suatu perundang-undangan, peraturan-peraturan atau pedoman-pedoman yang berlaku, atau dalam tafsiran resmi dari padanya yang :
 - a. membebani Bank dengan sesuatu pajak yang berkenaan dengan Perjanjian Kredit termasuk pembayaran Baki Debet Pokok atau Bunga; dan atau
 - b. mengubah dasar perpajakan dari pembayaran Baki Debet Pokok dan Bunga kepada Bank; dan akibat dari padanya menaikkan biaya Bank dalam memberikan atau menyelenggarakan kredit yang bersangkutan, maka biaya tambahan tersebut menjadi beban Debitur.
 3. Bank berwenang, tanpa mengurangi hak-haknya, untuk membayar biaya-biaya atau pengeluaran-pengeluaran tersebut atas nama Debitur. Jika dipandang perlu Bank dapat membayar biaya dan pengeluaran tersebut sebelum kredit berlaku efektif.
 4. Jika diminta oleh Debitur, Bank akan memberitahukan kepada Debitur tentang setiap biaya dan pengeluaran tersebut di atas, mengenai sebab dan kapan timbul atau jatuh temponya. Bukti yang dikeluarkan oleh pejabat Bank yang diberikan wewenang untuk itu yang memberikan perincian mengenai biaya dan pengeluaran beserta dasar-dasarnya, harus diserahkan oleh Bank kepada Debitur dan akan merupakan suatu bukti utama (prima facie) dari jumlah yang bersangkutan. Kecuali disetujui lain oleh Bank, rincian Biaya ini hanya dapat diminta oleh Debitur kepada Bank untuk periode paling lama 3 (tiga) bulan terakhir dari tanggal diterimanya oleh Bank surat permintaan Debitur kepada Bank.
 5. Debitur wajib membayar kembali atau membayar kepada Bank segala Biaya dan pengeluaran yang telah dibayar atau dikeluarkan oleh Bank untuk kepentingan Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit dan atau sejumlah uang yang merupakan tambahan pengeluaran oleh Bank yang menurut pendapat Bank diperlukan untuk dapat membiayai atau mempertahankan pinjaman Bank kepada Debitur atau untuk melaksanakan kewajiban Bank berdasarkan Perjanjian Kredit, segera dan sekaligus atas permintaan pertama Bank. Jika Debitur tidak memenuhi ketentuan ini, Bank berhak menambahkan Biaya yang seharusnya dibayar kembali itu pada Baki Debet Pokok dan sehubungan dengan itu Bunga akan dikenakan sesuai dengan Perjanjian Kredit.
 6. Debitur wajib mengganti kepada Bank atas segala kerugian yang diderita oleh Bank sehubungan dengan atau sebagai akibat dari kelambatan atau kelalaian pembayaran dari sesuatu Biaya dan pengeluaran yang ditetapkan dalam pasal ini.
 7. Jika atas pembayaran Biaya berdasarkan Perjanjian Kredit dikenakan potongan atau retensi menurut peraturan hukum yang berlaku, maka kecuali disetujui lain oleh Bank, Debitur harus membayar tambahan jumlah yang sama besarnya dengan seluruh jumlah yang harus dikurangi (dipotong) atau diretensi dan membayarkannya kepada pihak yang berwenang, dalam jangka waktu yang ditentukan untuk pembayaran itu, dan Debitur menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku harus menyerahkan kepada Bank, dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari setelah pembayaran itu dilakukan, tanda terima yang dikeluarkan oleh pihak berwenang tersebut yang membuktikan bahwa semua jumlah tersebut benar telah dibayarkan.

Semua pembayaran angsuran Baki Debet Pokok, Bunga, Denda dan Biaya oleh Debitur kepada Bank, wajib dilakukan dalam mata uang yang sama dengan Baki Debet Pokok, kecuali Bank menyetujui secara tertulis pembayaran dalam mata uang lain.

BAB VI

PEMBAYARAN YANG DIPERCEPAT DAN PENGGUNAAN PEMBAYARAN

Pasal 11

Debitur dapat melakukan pembayaran yang dipercepat sebelum tanggal jatuh tempo yang telah ditentukan dalam Perjanjian Kredit, sepanjang Debitur telah memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu kepada Bank selambat-lambatnya 14 (empat belas) Hari Kerja sebelum tanggal pelunasan dipercepat tersebut dengan ketentuan dan syarat yang ditentukan oleh bank.

Jika Bank menyetujui secara tertulis bahwa Debitur melunasi Kreditnya kepada Bank sebelum tanggal jatuh tempo, maka Debitur harus membayar segala kewajibannya yang meliputi Baki Debet Pokok, Bunga, Biaya, Denda serta denda pembayaran dipercepat yang akan ditentukan oleh Bank.

Pasal 12

Setiap jumlah uang yang diterima Bank sebagai pembayaran dari Jumlah Terhutang berdasarkan Perjanjian Kredit atau yang diterima oleh Bank sebagai hasil pelaksanaan/eksekusi hak-hak Bank berdasarkan Perjanjian Kredit dan atau Dokumen Agunan dipergunakan menurut urutan-urutan sebagai berikut :

1. Semua ongkos dan Biaya, termasuk semua ongkos dan biaya yang ditetapkan oleh peraturan perundangan yang berlaku.
 2. Denda;
 3. Bunga;
 4. Baki Debet Pokok,
- kecuali ditentukan lain oleh Bank.

BAB VII

PEMBATALAN, PENANGGUNGAN DAN KEJADIAN KELALAIAN

Pasal 13

Berdasarkan pertimbangan Bank, Bank berhak untuk membatalkan sebagian atau seluruh jumlah Kredit yang belum ditarik oleh Debitur sebelum pembatalan itu, kecuali atas jumlah-jumlah yang telah disetujui Bank untuk dibayarkan dan telah dijanjikan (untuk dibayar) atas nama Debitur kepada pihak ketiga. Pembatalan semacam itu tidak mengurangi hak-hak Bank berdasarkan Syarat-syarat Umum dan Perjanjian Kredit.

Pasal 14

1. Apabila terjadi sesuatu peristiwa seperti tercantum di bawah ini, sebelum penarikan seluruh jumlah Kredit oleh Debitur, maka Bank berhak untuk menangguhkan, baik seluruh maupun sebagian hak Debitur, berdasarkan Perjanjian Kredit termasuk hak untuk menarik Kredit dalam hal :
 - a. Debitur menangguhkan penyelesaian Proyek dengan alasan apapun juga;
 - b. Debitur tidak sanggup melanjutkan Proyek;
 - c. Berdasarkan penilaian Bank sendiri, terdapat petunjuk akan terjadi penangguhan yang berkepanjangan dalam penyelesaian Proyek;
 - d. Berdasarkan penilaian Bank sendiri, terdapat petunjuk bahwa Debitur telah atau akan mempergunakan kredit untuk tujuan-tujuan lain dari pada yang telah diperjanjikan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Bank.

- e. Telah terjadi atau berdasarkan pertimbangan Bank sendiri terdapat petunjuk akan terjadi satu atau lebih peristiwa seperti yang tercantum dalam pasal 15, ataupun terdapat petunjuk bahwa Debitur bermaksud melakukan salah satu tindakan seperti yang tercantum dalam pasal 15 tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Bank.
2. Setelah menerima pemberitahuan penangguhan tersebut, Debitur wajib menyampaikan penjelasan kepada Bank mengenai peristiwa atau sebab yang mengakibatkan penangguhan tersebut dan atau mengusulkan kepada Bank tindakan penyehatan yang perlu diambil untuk memperbaiki atau meniadakan peristiwa/sebab penangguhan.
3. Hak-hak Debitur akan tetap ditangguhkan sebagaimana yang ditetapkan dalam pasal ini sampai Bank yakin bahwa peristiwa atau sebab penangguhan tersebut benar-benar tidak ada atau sudah tidak berlangsung lagi. Jika atas kebijakan Bank, Bank menghentikan suatu penangguhan hak-hak Debitur, hal ini tidaklah mengurangi hak Bank untuk mengadakan penangguhan kembali, jika Bank mempunyai cukup bukti atau atas pertimbangan Bank sendiri menganggap peristiwa atau sebab yang mengakibatkan penangguhan semula masih ada atau tetap berlangsung.
4. Dalam hal Bank menangguhkan hak-hak Debitur seperti ditetapkan dalam pasal ini maka Bank dapat mengambil langkah-langkah dan tindakan lain yang dianggap perlu atau berguna untuk melindungi kepentingan Bank.
5. Debitur wajib melakukan tindakan yang perlu untuk melindungi Proyek dan kepentingan Bank dari tuntutan-tuntutan pihak ketiga yang timbul berhubungan dengan penangguhan tersebut.

Pasal 15

1. Yang disebut Kejadian Kelalaian adalah sebagai berikut :
 - a. Jika menurut pendapat Bank, Debitur telah lalai atau tidak memenuhi salah satu ketentuan Perjanjian Kredit dan atau Dokumen Agunan dan atau dokumen lain yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit, termasuk tetapi tidak terbatas pada, jika Jumlah Terhutang tidak dibayar atau tidak lunas dibayar pada waktu jatuh tempo atau tidak dibayar dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit; atau
 - b. Jika menurut pendapat Bank, Penjamin telah lalai atau tidak memenuhi ketentuan Perjanjian Kredit dan atau Jaminan Perorangan/Pribadi atau Jaminan Perusahaan dan atau dokumen lain yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit dan atau Jaminan Perorangan/Pribadi atau Jaminan Perusahaan; atau
 - c. Jika menurut pendapat Bank, Pemilik Barang Agunan telah lalai atau tidak memenuhi ketentuan Perjanjian Kredit dan atau Dokumen Agunan dan atau dokumen lain yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit dan atau Dokumen Agunan tersebut; atau
 - d. Jika suatu ketentuan dalam pernyataan dan jaminan Debitur dan atau pernyataan dan jaminan Penjamin dan atau pernyataan dan jaminan Pemilik Barang Agunan yang tercantum dalam Perjanjian Kredit dan atau Dokumen Agunan, menurut pendapat Bank tidak benar atau tidak seluruhnya benar; atau
 - e. Jika suatu dokumen yang diperlihatkan atau diserahkan kepada Bank sehubungan dengan Perjanjian Kredit ataupun dokumen Agunan (antara lain sertifikat Tanah dan IMB) menurut pendapat Bank adalah palsu atau menyesatkan dalam beberapa hal yang menurut Bank adalah penting pada waktu Perjanjian Kredit dan atau salah satu Dokumen Agunan dibuat dan atau dibuat pengubahannya; atau
 - f. Jika:
 - (i) Hak Tanggungan dan atau jaminan fidusia untuk kepentingan Bank karena sebab apapun tidak dapat didaftarkan; dan atau
 - (ii) Sertifikat hak atas tanah tidak/tidak dapat dibuat oleh kantor pertanahan; dan atau
 - (iii) Hak Tanggungan tidak/tidak dapat dicatatkan dalam buku tanah hak atas tanah; dan atau
 - (iv) Sertifikat Hak Tanggungan dan atau sertifikat jaminan fidusia tidak dapat diserahkan kepada Bank karena alasan apapun juga; dan atau
 - (v) Barang Agunan musnah (jika dapat musnah), rusak berat, sehingga menurut pendapat Bank tidak bernilai seperti pada waktu dokumen Agunan bersangkutan dibuat;

- g. Jika semata-mata menurut pertimbangan Bank keadaan keuangan Debitur atau kemampuan Debitur untuk membayar berkurang sedemikian rupa sehingga menurut penilaian Bank, Debitur tidak dapat lagi membayar Jumlah Terhutang dengan cara sebagaimana mestinya; atau
 - h. Jika semata-mata menurut pertimbangan Bank keadaan keuangan Penjamin atau kemampuan Penjamin untuk membayar berkurang sedemikian rupa sehingga menurut penilaian Bank, Penjamin tidak dapat lagi memenuhi ketentuan Jaminan Perorangan/Pribadi atau Jaminan Perusahaan dengan cara sebagaimana mestinya; atau
 - i. Jika Debitur dan atau Penjamin dan atau Pemilik Barang Agunan tidak membayar hutangnya kepada pihak ketiga yang telah dapat ditagih atau jika Debitur dan atau Penjamin dan atau Pemilik Barang Agunan karena sebab apapun tidak berhak untuk mengurus dan menguasai kekayaannya; atau
 - j. Jika suatu permohonan atau tuntutan telah diajukan kepada instansi yang berwenang baik di Indonesia atau di luar negeri tentang kepailitan Debitur dan atau Penjamin dan atau Pemilik Barang Agunan atau untuk mendapat izin pengunduran atau penundaan pembayaran hutang Debitur dan atau Penjamin dan atau Pemilik Barang Agunan atau Debitur dan atau Penjamin dan atau Pemilik Barang agunan mengajukan permohonan kepada instansi yang berwenang baik di Indonesia atau di luar negeri untuk dinyatakan pailit atau untuk mendapat izin pengunduran atau penundaan pembayaran; atau
 - k. Jika Debitur tidak mungkin lagi atau tidak mempunyai dasar hukum untuk memenuhi sesuatu ketentuan atau kewajiban berdasarkan Syarat-syarat Umum atau Perjanjian Kredit; atau
 - l. Jika Bank tidak mungkin lagi melaksanakan suatu haknya atau hak istimewanya seperti ditetapkan dalam Perjanjian Kredit; atau
 - m. Jika Debitur (perorangan) meninggal dunia atau jatuh sakit sedemikian rupa sehingga tidak dapat bekerja seperti biasanya atau jika Debitur menanggukkan untuk sementara usahanya, jika ada, sehingga menurut pendapat Bank dapat mengurangi kemampuan Debitur untuk memenuhi kewajibannya sesuai Perjanjian Kredit, atau Debitur ditaruh di bawah pengampuan (curatele) atau kehilangan haknya untuk mengurus harta kekayaannya, atau Debitur dinyatakan pailit oleh pengadilan yang berwenang atau diberlakukan ketentuan serupa di luar Indonesia; atau
 - n. Jika Penjamin (perorangan) meninggal dunia atau jatuh sakit sedemikian rupa sehingga tidak dapat bekerja seperti biasanya atau Penjamin (sebagai suatu badan hukum) dibubarkan atau suatu keputusan rapat diambil untuk membubarkan Penjamin atau jika Penjamin menanggukkan untuk sementara usahanya (jika ada) sehingga menurut pendapat Bank dapat mengurangi kemampuan Penjamin untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan Jaminan Perorangan/Pribadi atau Jaminan Perusahaan atau Penjamin (jika Penjamin adalah perorangan) ditaruh di bawah pengampuan, atau Penjamin dinyatakan pailit oleh Pengadilan Negeri yang berwenang atau diberlakukan ketentuan serupa di luar Indonesia, atau (jika Penjamin adalah badan hukum) diangkat seorang atau lebih pengelola untuk menjalankan usahanya; atau
 - o. Jika harta kekayaan Debitur dan atau Penjamin dan atau Pemilik Barang Agunan, baik sebagian atau seluruhnya disita oleh instansi yang berwenang; atau
 - p. Jika salah satu atau lebih Barang Agunan disita oleh instansi yang berwenang, baik sebagian maupun seluruhnya, atau jika Barang Agunan itu karena sebab apapun juga hilang, rusak atau musnah; atau
 - q. Jika ada sebab atau kejadian lain yang terjadi atau mungkin akan terjadi sehingga layak bagi Bank untuk melindungi kepentingannya;
2. Jika terjadi salah satu Kejadian Kelalaian sebagaimana diatur pada ayat 1 pasal 15 ini, maka Bank berhak menyatakan Baki Debet Pokok jatuh tempo dan Jumlah Terhutang harus dibayar sekaligus lunas dan segera atas tagihan pertama Bank dan jika Debitur dan atau Penjamin dan atau Pemilik Barang agunan tidak melaksanakan kewajiban pembayaran berdasarkan Perjanjian Kredit dan atau Dokumen Agunan, maka Bank berhak mengeksekusi Agunan serta mengambil setiap tindakan hukum yang berhak diambil oleh Bank.

BAB VIII

HAK-HAK BANK

Pasal 16

1. Bank atau pihak lain yang ditunjuk oleh Bank berhak untuk setiap waktu memasuki Tanah dan Bangunan dan atau tempat-tempat di mana Barang Agunan berada, memeriksa keadaannya, termasuk tetapi tidak terbatas pada, hak untuk melakukan semua perbuatan yang seyogyanya harus dilakukan oleh Debitur selaku pemiliknya untuk mempertahankan Barang Agunan dalam keadaan sebaik-baiknya, semuanya itu atas beban dan biaya Debitur.
2. Tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Debitur, Bank berhak dengan ketentuan dan syarat yang dianggap baik oleh Bank, untuk;
 - a. menjual atau mengalihkan dengan cara lain hak Bank berdasarkan Perjanjian Kredit serta Dokumen Agunan kepada pihak ketiga yang ditunjuk Bank sendiri; dan
 - b. menceessiekan hak-hak Bank yang timbul dari Perjanjian Kredit dan Dokumen Agunan kepada pihak ketiga yang ditunjuk oleh Bank.
 - c. Menjaminkan atau mengagunkan Kredit kepada pihak ketiga yang ditunjuk Bank sendiri, menurut pertimbangan yang dipandang baik oleh Bank, tanpa mengurangi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Debitur dengan ini mengkonfirmasi bahwa :

- i. Dengan menandatangani Perjanjian Kredit, Debitur menyetujui dan mengakui penjualan/pengalihan dan penyerahan hak oleh Bank tersebut (termasuk penjualan/pengalihan atau penyerahan hak sebagai akibat eksekusi dari pengagunan hak Bank berdasarkan Perjanjian Kredit dan Dokumen Agunan) yang dilakukan dengan ketentuan dan syarat yang dianggap baik oleh Bank; dan
- ii. dengan adanya persetujuan dan pengakuan sebagaimana dimaksud dalam butir i ayat ini, maka :
 - (1) Debitur tidak perlu lagi menerima pemberitahuan resmi melalui juru sita (sesuai dengan ketentuan kalimat kedua Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Republik Indonesia), tetapi Debitur mengakui pihak ketiga yang membeli dan atau menerima hak-hak Bank berdasarkan Perjanjian Kredit serta Dokumen Agunan sejak saat Debitur menerima dari Bank surat pemberitahuan tentang penjualan dan atau penyerahan tersebut serta nama kreditur baru yang bersangkutan dengan surat tercatat yang dialamatkan kepada Debitur atau surat yang disampaikan melalui kurir kepada Debitur; dan
 - (2) Debitur setuju bahwa pengakuan dan persetujuan Debitur sebagaimana dimaksudkan dalam kalimat kedua pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Republik Indonesia juga tidak diperlukan atau disyaratkan lagi untuk Debitur menjadi terikat pada penjualan dan atau pemindahan hak/penyerahan hak-hak tersebut, dan Debitur tetap mengakui pihak ketiga yang diberitahukan oleh Bank sebagai kreditur barunya sesuai ayat 16.2 butir b di atas.

Debitur berjanji bahwa Debitur tidak akan mengubah dan atau menarik kembali konfirmasi-konfirmasi ini.

3. Jika setelah ditandatanganinya Perjanjian Kredit, menurut pertimbangan Bank ternyata keadaan atau status Barang Agunan dapat merugikan kepentingan Bank, maka Bank berhak atas pertimbangannya sendiri, untuk menuntut bahwa :
 - a. Debitur wajib menukar atau mengganti dengan agunan lain yang kualitas yuridis dan ekonomisnya dapat diterima oleh Bank; atau
 - b. Jumlah Terhutang wajib dibayar oleh Debitur dengan sekaligus dan segera setelah tagihan pertama Bank; atau
 - c. Jika Limit Kredit sama sekali belum dicairkan, Bank berhak mengakhiri Perjanjian Kredit secara sepihak;

Sehubungan dengan hak Bank tersebut, Debitur tidak akan mengajukan keberatan dan tidak berhak atas ganti rugi apapun.

4. Jika Debitur memiliki dana dalam bentuk apapun pada Bank atau masih ada dana dalam rekening Debitur pada Bank, maka jika terjadi Kejadian Kelalaian, Debitur dengan ini memberikan kuasa kepada Bank untuk menggunakan dana tersebut guna melunasi Jumlah Terhutang.

5. Bank berhak sewaktu-waktu mempertimbangkan kembali Kredit yang diberikan kepada Debitur, termasuk tetapi tidak terbatas untuk mengakhiri Perjanjian Kredit secara sepihak, jika berdasarkan penilaian Bank, Bank berpendapat bahwa Debitur telah melakukan penyimpangan-penyimpangan atas ketentuan dalam Perjanjian Kredit.
6. Jika terjadi perubahan peraturan perundang-undangan dan atau kebijakan pemerintah dan atau peraturan-peraturan international mengenai penggunaan satuan mata uang negara tertentu dan atau terjadinya fluktuasi perubahan nilai tukar mata uang yang sedemikian rupa yang menurut pertimbangan Bank penggunaan satuan mata uang tersebut di dalam Perjanjian Kredit akan berakibat Bank menanggung risiko kerugian dan atau menurut pertimbangan Bank lainnya, maka Bank berhak sewaktu-waktu tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Debitur mengubah satuan mata uang yang digunakan dalam Perjanjian Kredit dan membukukannya ke dalam satuan mata uang lain yang diinginkan dan atau dianggap baik oleh Bank.

Perubahan satuan mata uang tersebut, dilakukan melalui suatu konversi mata uang dengan nilai tukar berdasarkan kurs yang dianggap baik oleh Bank.

Segala biaya dan ongkos yang timbul sebagai akibat dari adanya perubahan satuan mata uang tersebut menjadi beban dan harus dibayar oleh Debitur.
7. Jika terjadi suatu perubahan pada peraturan perundangan-undangan yang berlaku atau penafsirannya atau pelaksanaannya oleh pihak yang berwenang, sehingga peminjaman dan oleh Bank kepada Debitur dan atau pelaksanaan kewajiban Bank sesuai dengan Perjanjian Kredit menjadi melanggar ketentuan yang berlaku, maka kewajiban Bank untuk memberi/mempertahankan pinjaman kepada Debitur dengan sendirinya berakhir dan Bank berhak dengan pemberitahuan tertulis kepada Debitur meminta Debitur untuk segera melunasi Jumlah Terhutang secara sekaligus.
8. Jika Debitur berdasarkan bukti yang ada pada Bank telah tidak membayar Jumlah Terhutang pada saat jatuh tempo atau membayar tetapi tidak dalam jumlah sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Kredit, maka Bank berhak tanpa persetujuan dan pemberitahuan lebih dahulu kepada Debitur untuk menghentikan seketika seluruh fasilitas kredit yang diperoleh Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit dan atau fasilitas lain yang telah lebih dahulu dan atau masih akan diterima Debitur dari Bank.
9. Apabila kondisi keuangan dan atau likuiditas Bank terganggu, baik oleh sebab-sebab intern Bank sendiri ataupun oleh sebab-sebab ekstern, maka Bank berhak untuk sewaktu-waktu mempertimbangkan kembali Kredit yang diberikan kepada Debitur dan atau menunda pencairan atas Kelonggaran Tarik yang masih tersedia sampai dengan batas waktu yang menurut penilaian Bank telah memungkinkan Bank untuk melakukan pencairan Kredit.

BAB IX

HAL YANG TIDAK BOLEH DILAKUKAN TANPA PERSETUJUAN BANK

Pasal 17

Selama Perjanjian Kredit yang berkenaan berlaku, Debitur tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank tidak diperkenankan melakukan hal sebagai berikut :

1. Menerima pinjaman dari pihak lain manapun juga;
2. Menjadi penjamin terhadap pihak ketiga;
3. Mengadakan penyertaan baru dalam perusahaan-perusahaan lain dan atau turut membiayai perusahaan-perusahaan lain;
4. Membagikan bonus dan atau dividen;
5. Membayar hutang kepada para pemegang saham/pemilik perusahaan sendiri (sub ordinate loan);
6. Menjaminkan perusahaannya kepada pihak lain;

7. Mengadakan merger, akuisisi, menjual aset, mengadakan atau memanggil rapat umum tahunan atau rapat umum luar biasa para pemegang saham dengan cara mengubah permodalan dan atau mengubah nama pengurus (direksi maupun pemegang saham) serta mencatat penyerahan/pemindahan saham;
8. Mengadakan transaksi dengan orang atau pihak lain termasuk tetapi tidak terbatas pada perusahaan afiliasinya di luar praktek-praktek dan kebiasaan dalam dagang yang ada dan melakukan pembelian lebih mahal dari harga pasar atau menjual di bawah harga pasar;
9. Mengadakan ekspansi usaha dan atau investasi baru.

BAB X
KESANGGUPAN DEBITUR

Pasal 18

Debitur dengan ini berjanji dan mengikat diri kepada Bank, bahwa selama Debitur karena sebab apapun juga masih berhutang kepada Bank, Debitur berjanji kepada Bank dan menyanggupi untuk melakukan hal-hal tersebut di bawah ini :

1. menggunakan semua Baki Debet Pokok untuk kepentingan/kebutuhan sesuai dengan tujuan penggunaan yang tercantum di dalam Perjanjian Kredit;
2. segera memberitahukan Bank secara tertulis tentang terjadinya suatu Kejadian Kelalaian, atau hal yang dengan pemberitahuan atau dengan lewatnya waktu atau kedua-duanya akan merupakan suatu Kejadian Kelalaian;
3. memberikan kepada Bank secara tertulis informasi tambahan dan penjelasan tentang keadaan keuangan Debitur sebagaimana sewaktu-waktu diminta secara tertulis oleh Bank melalui kuasanya atau pihak yang ditunjuk oleh Bank;
4. mengizinkan petugas dan atau kuasa/wakil Bank atau pihak lain yang ditunjuk oleh Bank untuk sewaktu-waktu memeriksa pembukuan Debitur dan bukti-bukti yang terkait, memeriksa Barang Agunan maupun tempat tinggal Debitur dan atau tempat-tempat lain yang dianggap perlu oleh Bank;
5. segera memberikan kepada Bank, keterangan-keterangan lain yang berkenaan dengan keadaan keuangan dan kegiatan usaha dari Debitur, jika ada, yang dapat diminta secara tertulis oleh Bank dari waktu ke waktu;
6. tidak akan mengajukan permohonan kepada pengadilan atau pihak yang berwenang lainnya untuk dinyatakan pailit atau agar diangkat pengampu atas suatu bagian atau semua aset Debitur;
7. wajib memelihara dan mempertimbangkan nilai Barang Agunan yang berkaitan dengan Dokumen Agunan sehingga kepentingan Bank tidak dirugikan;
8. membayar semua Biaya dan setiap Denda yang dijatuhkan oleh Bank;
9. memberi izin kepada Bank untuk mengungkapkan semua hal ikhwal syarat dan ketentuan pinjaman Debitur, keadaan Debitur dan pinjaman Debitur kepada Bank, kepada pihak yang ditunjuk Bank, termasuk pihak yang akan membeli atau menerima peralihan piutang Bank terhadap Debitur. Untuk maksud tersebut di atas, Debitur melepaskan haknya untuk menuntut/menggugat Bank tentang pengungkapan keterangan ini, dan sepanjang perlu Debitur memberi kuasa kepada Bank untuk mewakili dan bertindak atas nama Debitur untuk melakukan pengungkapan itu;
10. tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank, Debitur tidak akan :
 - a. membuat suatu perikatan, perjanjian atau dokumen lain yang bertentangan dengan Perjanjian Kredit dan atau Dokumen Agunan;
 - b. melakukan pembayaran-pembayaran dalam bentuk apapun juga kepada pihak lain yang dapat mempengaruhi kemampuan keuangan Debitur sehingga menyulitkan Debitur untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan Perjanjian Kredit;
 - c. membuat perjanjian hutang, hak tanggungan, kewajiban lain atau menjaminkan dalam bentuk apapun atas aset debitur termasuk hak atas tagihan (receivables) dengan pihak lain, baik sekarang sudah ada ataupun yang akan ada di kemudian hari;
11. tentang Tanah dan Bangunan :

- a. menyerahkan asli sertifikat hak atas Tanah, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau surat keterangan lainnya yang dapat dipersamakan dengan IMB yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang, asli izin lokasi, asli surat izin penggunaan bangunan, asli surat-surat/dokumen-dokumen atau akta-akta lain yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan untuk kepentingan Bank. Setiap tahun pada tanggal yang sama dengan tanggal ditandatanganinya Perjanjian Kredit atau tanggal lain yang ditetapkan oleh Bank, Debitur wajib menyerahkan kepada Bank daftar tagihan asuransi serta polis-polis asuransi atas Bangunan yang diterima oleh Debitur tetapi belum disampaikan kepada Bank dan daftar Barang Agunan lain yang ada di atas Tanah dan di dalam Bangunan; dan
 - b. menyerahkan asli sertifikat hak atas Tanah, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau surat keterangan lainnya yang dipersamakan dengan IMB yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang, asli izin lokasi, asli surat izin penggunaan bangunan, asli sertifikat Hak Tanggungan serta dokumen-dokumen lain yang berlaku untuk disimpan pada Bank hingga jumlah Terhutang dibayar lunas dan Hak Tanggungan dihapus (diroya); dan
 - c. hanya mengizinkan Tanah dan Bangunan untuk dihuni oleh Debitur dan atau suami/istri Debitur dan atau anak dan atau orang tua Debitur dan tidak mengizinkan Tanah dan Bangunan dihuni atau disewakan kepada pihak lain, dijual atau dengan jalan apapun juga dibebankan untuk agunan atau dialihkan dengan cara apapun kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank; dan
 - d. mengizinkan Bank atau pihak-pihak yang ditunjuk oleh Bank untuk memeriksa Tanah dan Bangunan pada setiap waktu dan mengizinkan Bank atau pihak-pihak yang ditunjuk oleh Bank tersebut untuk memasuki Tanah dan Bangunan; dan
 - e. menjaga dan memelihara Tanah dan Bangunan itu dengan baik serta tidak akan menggunakan Bangunan untuk tujuan-tujuan yang melanggar hukum, asusila, atau hal-hal lain yang terlarang; dan
 - f. atas permintaan pertama Bank, jika terjadi Kejadian Kelalaian dan Debitur tidak membayar Jumlah Terhutang sebagaimana mestinya sesuai dengan Perjanjian Kredit, mengosongkan Tanah dan Bangunan dari semua penghuninya dan semua barang yang ada di Tanah dan Bangunan (kecuali Barang lain yang terikat sebagai Agunan kepada Bank), serta membebaskan Tanah dan Bangunan dari pihak manapun juga yang menghuni; dan
 - g. untuk memenuhi dengan segera permintaan Bank untuk menandatangani semua akta dan dokumen yang diminta untuk pemasangan Hak Tanggungan (peringkat pertama, kedua, ketiga dan selanjutnya) sebagaimana dari waktu ke waktu disyaratkan oleh Bank;
12. tentang Barang Agunan lain :
- a. menyerahkan asli dokumen kepemilikan Barang Agunan, asli surat-surat/dokumen-dokumen atau akta-akta lain yang diperlukan untuk pelaksanaan pembebanan Barang Agunan untuk kepentingan Bank. Setiap tahun pada tanggal yang sama dengan tanggal ditandatanganinya Perjanjian Kredit atau tanggal lain yang ditetapkan oleh Bank, Debitur wajib menyerahkan kepada Bank daftar tagihan asuransi serta polis-polis asuransi atas Barang Agunan yang diterima oleh Debitur tetapi belum disampaikan kepada Bank; dan
 - b. menyerahkan asli dokumen kepemilikan Barang Agunan serta dokumen-dokumen lain yang berlaku untuk disimpan pada Bank hingga Jumlah Terhutang dibayar lunas dan pembebanan atas Barang Agunan dihapuskan.
13. menjadikan Bank sebagai tempat utama untuk aktivitas keuangan usaha Debitur.

BAB XI

PERNYATAAN DAN JAMINAN DEBITUR

Pasal 19

1. Debitur dengan ini menyatakan dan menjamin Bank, bahwa pada hari dan tanggal Perjanjian Kredit ditandatanganinya :
 - a. Debitur berhak dan berwenang sepenuhnya secara sah, untuk membuat Perjanjian Kredit dan Dokumen Agunan serta melaksanakan semua kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit dan Dokumen Agunan

sehingga Perjanjian Kredit dan Dokumen Agunan mengikat Debitur dengan sah, serta dapat dilaksanakan dan dieksekusikan terhadap Debitur sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Kredit;

- b. pembuatan Perjanjian Kredit dan Dokumen Agunan serta pelaksanaan kewajiban Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit dan Dokumen Agunan tidak bertentangan dengan perjanjian dan atau kewajiban Debitur lainnya;
 - c. setiap dan semua tindakan yang disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku telah dilakukan oleh Debitur untuk dapat membuat Perjanjian Kredit dan Dokumen Agunan, serta untuk melaksanakan kewajiban Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit dan Dokumen Agunan serta perjanjian lain yang berhubungan dan menjadi kesatuan dengan Perjanjian Kredit dan tindakan tersebut, benar-benar sah, mengikat dan dalam segala hal dapat dilaksanakan oleh Debitur, serta dapat dieksekusikan terhadap Debitur sesuai dengan ketentuan dan syarat dalam Perjanjian Kredit dan Dokumen Agunan;
 - d. semua dokumen termasuk tetapi tidak terbatas pada dokumen yang diserahkan oleh Debitur kepada Bank sehubungan dengan:
 - (i) Pemberian Kredit oleh Bank kepada Debitur, dan
 - (ii) Dokumen Agunan,adalah dokumen asli, tidak palsu atau cacat dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sah, demikian pula dokumen-dokumen yang akan diserahkan sewaktu-waktu oleh Debitur kepada Bank;
 - e. Debitur telah meminta dan memperoleh penjelasan dari Bank atas ketentuan dan syarat yang tercantum di dalam Perjanjian Kredit, sehingga Debitur sepenuhnya mengetahui dan mengerti serta menyetujui semua ketentuan dan syarat dalam Perjanjian Kredit;
 - f. Tidak ada perkara-perkara di badan peradilan dan atau arbitrase dan atau lembaga pemerintahan lain yang menyangkut Debitur yang masih belum diputuskan dengan keputusan yang berkekuatan pasti;
 - g. Debitur tidak mempunyai tunggakan kepada Negara Republik Indonesia yang jika tidak dibayar sebagaimana mestinya dapat berdampak negatif terhadap aset Debitur, termasuk tetapi tidak terbatas pada tunggakan pajak;
 - h. Tiada hal atau peristiwa yang merupakan suatu Kejadian Kelalaian;
 - i. Pembuatan Perjanjian Kredit dan Dokumen Agunan tidak akan menyebabkan timbulnya suatu Kejadian Kelalaian; dan
 - j. Debitur telah mendapatkan semua izin dan persetujuan yang disyaratkan guna membuat dan melaksanakan Perjanjian Kredit dan Dokumen Agunan serta dokumen dan perjanjian lain yang berhubungan, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Bilamana di kemudian hari ternyata ada pernyataan dan jaminan Debitur yang diuraikan dalam ayat 1 pasal 19 tersebut di atas tidak benar dan menimbulkan kerugian pada Bank, maka Debitur wajib bertanggung jawab dan mengganti seluruh kerugian, baik materiil maupun immateriil, yang diderita Bank sekaligus lunas atas permintaan pertama Bank.

BAB XII **LARANGAN KOMPENSASI**

Pasal 20

1. Kewajiban Debitur untuk membayar kembali Jumlah Terhutang kepada Bank berdasarkan Perjanjian Kredit wajib dipenuhi oleh Debitur dan Debitur berjanji dan Debitur setuju untuk tidak mengkompensasikan Baki Debet Pokok dengan tagihan apapun yang dipunyai Debitur terhadap Bank (bila ada).
2. Debitur menyetujui untuk melaksanakan setiap tagihan yang dimilikinya terhadap Bank secara terpisah atau tersendiri, terlepas apakah tagihan tersebut berhubungan atau tidak dengan Perjanjian Kredit atau oleh sebab lain.
Debitur menyetujui bahwa tagihan tersebut (bila ada) tidak dapat dijadikan alasan untuk tidak membayar atau tidak memenuhi kewajiban-kewajiban Debitur kepada Bank berdasarkan Perjanjian Kredit atau berdasarkan perjanjian-perjanjian lain yang disebut dalam Perjanjian Kredit.

BAB XIII
KETENTUAN-KETENTUAN MATA UANG

Pasal 21

1. Penarikan Kredit dan hutang Debitur kepada Bank dilakukan dan ditatausahakan dalam mata uang yang sama dengan mata uang yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit.
Penarikan Kredit dalam mata uang yang berbeda dari yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit tersebut hanya dapat dilakukan jika disetujui secara tertulis oleh Bank dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan transaksi/jual beli mata uang yang berlaku di Bank.
2. Perubahan kurs antara mata uang yang satu dengan mata uang yang lain yang mungkin dipergunakan dalam transaksi yang timbul dari Perjanjian Kredit wajib ditanggung oleh Debitur.
3. Dengan mengingat ketentuan ayat 1 di atas, Penarikan Kredit dalam jenis mata uang lain dari pada Rupiah dapat dilakukan sepanjang pada Bank terdapat persediaan yang cukup akan mata uang lain yang dimaksud sesuai ketentuan Bank.

BAB XIV
AGUNAN

Pasal 22

1. Agunan untuk menjamin pembayaran kembali Jumlah Terhutang yang terdiri dari Agunan Utama dan atau Agunan Tambahan dapat berupa :
 - a. benda bergerak dan atau tidak bergerak
 - b. tagihan
 - c. jaminan pribadi dan atau perusahaan
2. Nilai sesuatu benda yang diagunkan ditentukan oleh Bank berdasarkan nilai yang dapat diterima oleh Bank. Bank berhak menetapkan agar penentuan nilai benda yang diagunkan dilakukan oleh suatu perusahaan penilai (Appraisal Company) yang disetujui oleh Bank dengan biaya atas beban Debitur dan Bank tidak terikat atas nilai yang ditetapkan oleh perusahaan penilai tersebut.
3. Jika menurut Bank atas dasar hasil penilaian ulang Barang Agunan telah mengalami penurunan nilai ekonomis sedemikian rupa dibandingkan dengan nilai dan harga yang dipakai dalam taksasi semula, maka atas dasar pertimbangan Bank, Debitur wajib menambah/mengganti benda yang diagunkan yang penilaiannya harus dilakukan sesuai dengan prosedur yang ditentukan seperti tersebut pada ayat 2 pasal ini.
4. Surat kepemilikan mengenai benda yang diagunkan seperti sertifikat Tanah, akta jual beli Tanah, izin-izin bangunan, bukti pembelian/impor barang, buku pemilik kendaraan bermotor (BPKB) berikut faktur, saham-saham, akta-akta atau bukti-bukti hak atas kekayaan atau hak-hak lainnya dan atau dokumen-dokumen yang serupa yang dijadikan jaminan kepada Bank, harus disimpan oleh Bank sampai Jumlah Terhutang dinyatakan lunas, jika diperlukan disertai dengan surat kuasa secukupnya kepada Bank untuk menjalankan hak-haknya.
5. Semua agunan sepanjang menyangkut harta bersama dalam perkawinan, dalam penerimaan maupun pengikatannya dilakukan dengan persetujuan kedua belah pihak (suami/istri).
6. Bila Barang Agunan yang dijaminan adalah milik pihak ketiga, maka Bank dalam hal Jumlah Terhutang telah lunas, berhak untuk mengembalikan Barang Agunan yang dikuasai oleh Bank kepada Pemilik Barang Agunan atau kepada Pemilik Barang Agunan melalui Debitur.
7. Pengurusan perpanjangan/permohonan hak atas Tanah dilakukan oleh Bank atau oleh pihak ketiga yang ditunjuk atau ditentukan oleh Bank. Segala biaya yang timbul menjadi beban dan wajib dibayar Debitur, baik secara tunai maupun dengan mendebet rekening Debitur yang ada pada Bank.

BAB XV
PENGIKATAN AGUNAN

Pasal 23

1. Untuk menjamin pembayaran kembali Jumlah Terhutang, dengan tertib dan secara sebagaimana mestinya maka Debitur setuju untuk menandatangani Dokumen Agunan yang disyaratkan Bank dan atau meminta kepada Penjamin dan atau Pemilik Barang Agunan untuk menandatangani Dokumen Agunan yang disyaratkan Bank berkaitan dengan pemberian dan pengikatan Agunan Utama dan atau Agunan Tambahan yang disyaratkan dalam Perjanjian Kredit.
2. Perjanjian pengikatan Agunan akan dibuat dalam bentuk akta otentik, dan khusus mengenai kuasa memasang hipotik kapal, sertifikat hipotik kapal, kuasa memasang hipotik pesawat udara, sertifikat hak tanggungan, gadai dan fidusia dan bentuk pengikatan lainnya dilakukan sesuai ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.
3. Perjanjian pengikatan Agunan tidak akan dibuat dengan akta di bawah tangan kecuali jika menurut pendapat Bank tindakan sedemikian itu cukup memenuhi syarat.
4. Seluruh biaya yang timbul sehubungan dengan pengikatan Agunan menjadi beban Debitur sepenuhnya.
5. Pengikatan Agunan harus dilakukan oleh Pemilik Barang Agunan yang dibuktikan dari surat kepemilikannya dan/atau kuasanya yang sah berdasarkan suatu kuasa otentik yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang dan isinya dapat diterima baik oleh Bank.

BAB XVI
ASURANSI

Pasal 24

1. Debitur atas biayanya sendiri wajib mengasuransikan dan mempertahankan asuransi atas obyek-obyek agunan yang diasuransikan pada perusahaan asuransi yang disetujui oleh Bank terhadap risiko-risiko dan dengan nilai pertanggungan yang ditentukan oleh Bank serta dengan syarat dan ketentuan yang dapat diterima baik oleh Bank, termasuk tetapi tidak terbatas pada ketentuan di mana Bank ditunjuk sebagai pihak yang berhak menerima Uang Asuransi, dan hak Bank ini berlaku sampai Bank mengkonfirmasi secara tertulis bahwa Bank tidak berkepentingan lagi untuk menerima Uang Asuransi tersebut. Bank berhak mensyaratkan dan Debitur setuju untuk meningkatkan jumlah nilai pertanggungan sampai sejumlah yang ditetapkan Bank.
2. Debitur wajib melaksanakan kewajibannya berdasarkan polis asuransi dan membayar premi asuransi sebagaimana mestinya, serta wajib menyerahkan asli polis asuransi-polis asuransi dan bukti pembayaran preminya kepada Bank.
3. Jika Debitur lalai menutup asuransi sebagaimana dimaksud pada ayat 1 di atas, dan atau lalai membayar premi asuransi tersebut secara penuh dan tepat waktu, Bank dapat (tetapi tidak diwajibkan) untuk menutup asuransi tersebut dan membayar premi serta jumlah lain yang terutang oleh Debitur kepada perusahaan asuransi yang bersangkutan, atau memperpanjang atau memperbaharui asuransi tersebut atas biaya Debitur. Dalam hal demikian, Debitur wajib membayar kembali kepada Bank atas tagihan pertama Bank secara segera dan sekaligus, semua jumlah yang dibayarkan oleh Bank atas nama Debitur untuk menutup atau mempertahankan asuransi. Jika Debitur tidak memenuhi kewajibannya tersebut, maka Debitur dengan ini setuju bahwa semua jumlah yang telah dikeluarkan oleh Bank untuk menutup asuransi yang telah ditutup oleh Debitur (dengan cara antara lain, memperpanjang atau memperbaharui asuransi tersebut) akan diperhitungkan sebagai Kredit sehingga dikenakan Bunga.
4. Nilai pertanggungan/nilai asuransi harus didasarkan pada nilai pasar barang-barang yang dijamin, yang ditentukan oleh Debitur dengan ketentuan nilai tersebut tidak boleh kurang dari nilai pertanggungan/nilai asuransi yang ditentukan oleh Bank.

5. Debitur berjanji memelihara Barang Agunan yang diasuransikan sebaik-baiknya dan jika terjadi kerusakan terhadap Barang Agunan tersebut, maka Debitur harus segera memberitahukan secara tertulis kepada Bank mengenai kerusakan tersebut.
Jika kerusakan baik sebagian maupun seluruhnya oleh Bank dianggap mempengaruhi kepentingan Bank selaku Kreditur, maka Bank berhak untuk menyatakan telah terjadi Kejadian Kelalaian serta menagih pelunasan Jumlah Terhutang dengan segera dan sekaligus lunas, dan Debitur wajib membayar Jumlah Terhutang dengan segera dan sekaligus lunas.
6. Debitur wajib memberitahukan secara tertulis kepada Bank dalam waktu 3 (tiga) Hari Kerja setelah terjadinya kejadian berikut ini :
 - a. Perubahan alamat atau tempat kerja Debitur; atau
 - b. Perubahan dan atau perluasan Bangunan.Sehubungan dengan hal tersebut di atas, Bank berhak mensyaratkan dan Debitur setuju untuk mengasuransikan atau menambah nilai pertanggungan untuk asuransi yang sudah ada pada perusahaan asuransi yang disetujui oleh Bank, segera atas permintaan pertama Bank.
7. Jika karena sebab apapun uang asuransi dibayarkan kepada Debitur, Debitur dengan ini menyatakan untuk nantinya berlaku pada saat Debitur menerima uang asuransi tersebut, bahwa uang asuransi yang diterima itu sebetulnya milik Bank. Sehubungan dengan hal itu Debitur berjanji untuk segera menyerahkan semua uang asuransi yang diterimanya tersebut kepada Bank.
8. Jika hasil bersih Uang Asuransi tersebut tidak cukup untuk melunasi Jumlah Terhutang, maka sisa Jumlah Terhutang itu wajib dilunasi oleh Debitur.

BAB XVI

PEMBUKUAN DAN PEMBUKTIAN

Pasal 25

1. Setelah penarikan dana oleh Debitur, Bank akan menyelenggarakan pembukuan dan catatan-catatan lain sesuai sistem akuntansi yang berlaku pada Bank dan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia.
2. Debitur dengan ini menerima baik pembukuan dan catatan Bank sehubungan dengan pemberian Kredit oleh Bank kepada Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit sebagai bukti yang sah tentang Jumlah Terhutang.
3. Jika terjadi kelalaian atau keterlambatan dalam pelaksanaan salah satu kewajiban Debitur, maka lewatnya waktu saja memberi bukti yang sah dan cukup bahwa Debitur telah melalaikan kewajibannya.

BAB XVIII

HAL-HAL LAIN

Pasal 26

1. Perubahan-perubahan
Perjanjian Kredit hanya dapat diubah dengan suatu dokumen tertulis, yang ditandatangani oleh atas atas nama Bank dan oleh atau atas nama Debitur.
2. Pengalihan
Perjanjian Kredit mengikat pihak-pihak pada Perjanjian Kredit dan para pengganti hak atau penerima hak dari para pihak masing-masing dengan ketentuan bahwa Debitur tidak berhak menyerahkan atau mengalihkan suatu atau semua hak Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit dan atau Dokumen Agunan tanpa mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank.
3. Saat berlakunya
Perjanjian Kredit berlaku sejak tanggal ditandatangani oleh Bank dan Debitur sampai seluruh Jumlah Terhutang dinyatakan lunas secara tertulis oleh Bank.

4. Pengungkapan Informasi

Debitur dengan ini setuju bahwa Bank dapat mengungkapkan keterangan yang berkenaan dengan transaksi ini, yang dari waktu ke waktu dapat diminta oleh Bank Indonesia atau setiap badan pemerintah Indonesia, atau pihak berwenang lainnya di Indonesia, sesuai ketentuan yang berlaku.

5. Keabsahan

Bila satu atau lebih ketentuan dari Perjanjian Kredit tidak sah, tidak berlaku atau tidak dapat dilaksanakan dalam setiap hal berdasarkan hukum atau keputusan yang berlaku, maka keabsahan, dapat berlakunya, dan dapat dilaksanakannya ketentuan-ketentuan yang lain dalam Perjanjian Kredit tidak akan dipengaruhi atau dihalangi dengan cara apapun. Untuk itu, Debitur akan melaksanakan dan menyerahkan dokumen-dokumen tambahan bila diminta oleh Bank untuk memberlakukan setiap ketentuan Perjanjian Kredit yang ditetapkan sebagai tidak sah, tidak berlaku atau tidak dapat dilaksanakan tersebut.

6. Pengakhiran

Jika terjadi kegoncangan di bidang politik atau situasi ekonomi atau perubahan-perubahan kebijaksanaan pemerintah yang menurut pendapat Bank dapat mempengaruhi kondisi keuangan Debitur atau keadaan-keadaan lain yang merugikan, termasuk tetapi tidak terbatas pada, setiap tindakan pemerintah untuk menghukum, menyita dan mengambil alih atau melakukan pengawasan atas semua atau setiap bagian dari harta/kekayaan Debitur atau Penjamin atau mengambil alih pengolahan dari harta kekayaan tersebut, maka tanpa memandang ketentuan mengenai pembayaran kembali atau pembayaran terlebih dahulu yang tercantum dalam Perjanjian Kredit, Bank berhak untuk mengakhiri kewajibannya untuk meneruskan fasilitas pinjaman tersebut dan berhak pula untuk menagih seluruh Jumlah Terhutang.

7. Pembebasan oleh Bank

Kegagalan Bank untuk menuntut pelaksanaan dari suatu ketentuan Perjanjian Kredit oleh Debitur dan atau Penjamin pada suatu waktu, tidak akan mempengaruhi hak Bank untuk menuntut pelaksanaan ketentuan tersebut untuk waktu sesudahnya.

Jika Bank membebaskan Debitur atau Penjamin atau Pemilik Barang Agunan dari suatu pelanggaran terhadap suatu ketentuan Perjanjian Kredit, maka pembebasan oleh Bank itu, tidak dapat ditafsirkan bahwa Bank juga membebaskan Debitur atau Penjamin atau Pemilik Barang Agunan dari kewajiban Debitur atau Penjamin atau Pemilik Barang Agunan untuk melaksanakan sebagaimana mestinya semua ketentuan dan persyaratan Perjanjian Kredit atau Pemilik Barang Agunan dari cidera janji atau pelanggaran berikutnya.

8. Undang-undang yang berlaku

Perjanjian Kredit dan pelaksanaan Perjanjian Kredit tunduk kepada dan diatur oleh hukum Republik Indonesia.

9. Penyempurnaan dokumen

Atas permintaan secara tertulis dari Bank, Debitur atas biayanya sendiri harus segera melakukan setiap tindakan dan menandatangani semua dokumen yang diperlukan dan disyaratkan oleh Bank untuk menyempurnakan atau memperbaiki dokumen-dokumen yang dibuat Debitur dan atau Penjamin dan atau Pemilik Barang Agunan berdasarkan Perjanjian Kredit.

10. Kuasa-kuasa tidak berakhir

Kuasa-kuasa yang termaktub dalam Perjanjian Kredit merupakan bagian dan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian Kredit, yang tidak akan dibuat tanpa adanya kuasa-kuasa tersebut, dan karenanya kuasa-kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali dan juga tidak berakhir karena sebab-sebab yang termaktub dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Republik Indonesia atau karena sebab apapun juga.

Untuk memberlakukan kalimat pertama ayat ini, Debitur dengan tegas melepaskan ketentuan-ketentuan yang termaktub dalam pasal 1814 dan pasal 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Republik Indonesia.

11. Tidak perlu putusan penetapan pengadilan dan ganti rugi

Untuk pengakhiran Perjanjian Kredit, Debitur dengan ini mengesampingkan semua peraturan perundang-undangan yang mensyaratkan adanya suatu putusan pengadilan untuk pengakhiran suatu perjanjian dan untuk pengakhiran Perjanjian Kredit ini oleh Bank, Bank tidak dapat diwajibkan atau dituntut untuk membayar ganti rugi dalam jumlah berapapun juga kepada Debitur.

BAB XIX

PERUBAHAN SYARAT-SYARAT UMUM DAN PERJANJIAN KREDIT

Pasal 27

Apabila terjadi perubahan-perubahan dan atau tambahan atas perundang-undangan dan peraturan-peraturan yang berlaku, yang dikeluarkan oleh pemerintah dan atau lembaga-lembaga pemerintah, termasuk Bank Indonesia, dan perubahan-perubahan dan atau tambahan-tambahan ini mengikat Bank, maka Bank akan mengadakan perubahan-perubahan apapun juga dalam Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit yang perlu dibuat sebagai akibat dari perubahan-perubahan dan atau tambahan-tambahan atas perundang-undangan dan peraturan-peraturan tersebut di atas, dan perubahan-perubahan dalam Syarat-syarat Umum dan Perjanjian Kredit itu akan mengikat Debitur dan Penjamin mulai dari tanggal perubahan-perubahan dan atau tambahan tersebut di atas dianggap telah mengikat Bank.

Tanggal : 29 Maret 2005

Debitur,
Untuk dan atas nama
Direktur

Menyetujui,

Komisaris