



UNIVERSITAS INDONESIA

**PERAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM
PERJANJIAN KREDIT YANG STATUS HUKUM OBJEK
JAMINAN HAK ATAS TANAHNYA BELUM JELAS (STUDI
KASUS AKTA PERJANJIAN KREDIT ANTARA BANK X
DENGAN PT. Y)**

TESIS

**IRWAN
1006750575**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2012**



UNIVERSITAS INDONESIA

**PERAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM
PERJANJIAN KREDIT YANG STATUS HUKUM OBJEK
JAMINAN HAK ATAS TANAHNYA BELUM JELAS (STUDI
KASUS AKTA PERJANJIAN KREDIT ANTARA BANK X
DENGAN PT. Y)**

TESIS

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

**IRWAN
1006750575**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2012**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : IRWAN, S.H.

NPM : 1006750575

Tanda Tangan :



Tanggal : 4 Juli 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : IRWAN, S.H.
NPM : 1006750507
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : PERAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS
DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG STATUS
HUKUM OBJEK JAMINAN HAK ATAS
TANAHNYA BELUM JELAS (STUDI KASUS
AKTA PERJANJIAN KREDIT ANTARA BANK X
DENGAN PT. Y)

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

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Ibu Arikanti Natakusumah, S.H. (.....)

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH., M.H. (.....)

Penguji : Darwani Sidi Bakarodein, S.H. (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 4 Juli 2012

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

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

Nama : IRWAN, S.H.
NPM : 1006750575
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

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

“ PERAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG STATUS HUKUM OBJEK JAMINAN HAK ATAS TANAHNYA BELUM JELAS (STUDI KASUS AKTA PERJANJIAN KREDIT ANTARA BANK X DENGAN PT. Y)”

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan 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 : 4 Juli 2012
Yang Menyatakan



(IRWAN, S.H.)

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Kuasa atas segala rahmat dan karuni-Nya sehingga tesis yang berjudul “Peran dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Perjanjian Kredit Yang Status Hukum Objek Jaminan Hak Atas Tanahnya Belum Jelas (Studi Kasus Akta Perjanjian Kredit Antara Bank X Dengan PT. Y” ini dapat selesai tepat pada waktunya. Penulisan tesis ini dibuat dalam rangka memenuhi salah satu syarat mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak sejak dari masa perkuliahan sampai dengan pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi penulis untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, dengan rasa syukur dan bangga penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ibu Arikanti Natakusumah, S.H., selaku dosen pembimbing tesis penulis yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing penulis dalam penyusunan tesis ini;
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah memberikan banyak masukan dalam penyusunan tesis ini dan banyak membantu penulis dalam memberikan nasehat untuk organisasi IMMK;
3. Ibu Darwani Sidi Bakarodein S.H., selaku dosen dan idola penulis yang banyak memberikan masukan kepada penulis mengenai tesis ini dan penulis sangat berterima kasih banyak atas ajaran yang diberikan;
4. Seluruh Bapak/Ibu staff Kesekretariatan Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Ibu Ain, Bapak Budi, Bapak Bowo, Bapak Daman, Bapak Parman, dan Bapak Zaenal yang telah banyak membantu penulis selama masa perkuliahan dan penyusunan tesis;
5. Seluruh Dosen Magister Kenotariatan yang telah membimbing penulis dan memberikan ilmunya yang bermanfaat, namun yang tidak dapat disebutkan satu per satu;

6. Bapak Chandra Kam dan Ibu Nurwani, selaku Papa dan Mama penulis yang selalu memberikan dukungan yang begitu besar baik dalam pengalaman hidup, maupun saat penulis kesulitan melalui doa serta menyemangati penulis;
7. Erwin Kam dan Jessica Kam, selaku kakak dan adik penulis yang banyak memberikan dukungan dan semangat, terutama adik penulis yang selalu memberikan hawa-hawa negatif kepada penulis sehingga penulis bersemangat menyelesaikan tesis ini;
8. Romance Three Kingdoms Barelians, selaku kelompok belajar SKS terdiri dari Abbad Salahuddin Abbad , Patrick Audhie ,dan penulis sendiri, yang banyak membantu memberikan semangat kepada penulis dalam banyak hal yang tidak dapat disebutkan satu persatu baik bersifat dorongan negatif maupun dorongan positif.
9. Teman-teman Organisasi IMMK angkatan 2011-2012 serta IKA NOTARIAT Universitas Indonesia yang telah memberikan banyak informasi, ilmu, kebahagiaan dan kenangan indah selama penulis melangsungkan masa studi, namun karena terlalu banyak tidak dapat disebutkan satu per satu;
10. Sahabat-sahabat di Magister Kenotariatan yang senantiasa memberikan dukungan dan perhatian selama 2 tahun ini, Adi, Anastasia Dini M, Alit Almanzo Moersidin, Destika Ekawanty, Dewi Rosita Nasution, Dwi Zalyunia, Erlina Kumala Esti, Febrian Ichwan Madesa, Putri Andriani Marvi, Rusminiati, Kelompok The Margondians, Nicholas Surya Penn dan masih banyak lagi yang tidak dapat disebutkan satu persatu;
11. Seluruh pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu terselesaikannya penulisan tesis ini.

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

Depok, 4 Juli 2012

(IRWAN, S.H.)

ABSTRAK

Nama : IRWAN, S.H.
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Thesis : PERAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG STATUS HUKUM OBJEK JAMINAN HAK ATAS TANAHNYA BELUM JELAS (STUDI KASUS AKTA PERJANJIAN KREDIT ANTARA BANK X DENGAN PT. Y)

Tesis ini membahas mengenai peran dan tanggung jawab Notaris selaku pejabat umum dalam membuat perjanjian kredit yang status hukum objek jaminannya berupa hak atas tanah belum beralih ke tangan debitur PT.Y dalam hal ini Notaris sangat berperan penting dalam pembuatan perjanjian kredit yang dimintakan oleh pihak Bank X dikarenakan terdapat tanggung jawab yang harus dipikul oleh Notaris IS dalam pembuatan akta tersebut. Dalam perjanjian kredit Bank X prinsip kehati-hatian ini tidak dilaksanakan oleh Notaris IS. Penelitian ini menggunakan bentuk penelitian yuridis normatif yaitu penelitian yang menekankan pada penggunaan norma-norma hukum secara tertulis serta didukung dengan akta perjanjian kredit Bank X terkait dengan peran Notaris dalam Perjanjian Kredit. Selain itu tipe penelitian yang digunakan penelitian ekplanatoris artinya penelitian berusaha menjelaskan objek penelitian yaitu mengenai peran Notaris dalam perjanjian kredit yang status objek hak atas tanahnya belum jelas dikaitkan dengan akta perjanjian antara Bank X dengan PT. Y. Dari hasil penelitian studi kasus tersebut dapat disimpulkan bahwa, perjanjian kredit antara Bank X dengan PT.Y menjadi batal demi hukum karena terdapat kausa tidak halal bertentangan dengan peraturan yang berlaku dan peran Notaris dalam hal ini seharusnya memberikan penyuluhan hukum dan merealisasikan akta tersebut dengan benar agar tidak terjadi masalah dikemudian harinya, akibat dari akta tersebut Notaris IS dapat dijatuhi sanksi Administratif, sanksi Perdata, maupun sanksi Pidana dikarenakan tidak menjalankan prinsip kehati-hatian dalam hal pembuatan akta.

Kata Kunci :

Peran Notaris, Tanggung Jawab Notaris, Perjanjian Kredit, Jaminan

ABSTRACT

Name : IRWAN, S.H.
Study Programme : Magister of Notary
Thesis Title : THE ROLE AND RESPONSIBILITY OF NOTARY IN
A CREDIT AGREEMENT WHICH THE LEGAL
STATUS OF LAND RIGHTS AS WARRANTED
OBJECT IS UNIDENTIFIED (CASE STUDY OF
CREDIT AGREEMENT BETWEEN BANK X AND
COMPANY Y)

This thesis discusses about the role and responsibility of Notary as public official in drafting a credit agreement whereas the warranted object' legal status, which is a land, has not been transferred to the company Y as a debtor. In this case, the Notary held a very important role in drafting a Credit Agreement which is requested by bank X due to the responsibility being shouldered by Notary IS. However, Notary IS failed to abide this principle and affected the Credit Agreement of bank X. This research utilizes normative juridical approach by emphasizing on the application of written legal norms supported by the Credit Agreement of bank X to highlight the role of Notary in Credit Agreement. In addition, explanatory research was also applied to explain the research object which points out to the role of Notary in Credit Agreement which involves an unidentified warranted land as a legal object in relation with the Credit Agreement between Bank X and Company Y. Based upon the case study, it can be concluded that the Credit Agreement became nullified by law due to the unlawful clause which violates the applicable regulation and Notary should have provided legal counsel and amended the agreement accordingly to prevent further errors. Based upon this face, Notary IS is liable for administrative sanctions, civil sanctions and criminal sanctions for failing to apply precautionary principle in drafting the agreement.

Keywords:

Role of Notary, Responsibility of Notary, Credit Agreement, Warranties

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI ILMIAH.....	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 LATAR BELAKANG	1
1.2 POKOK PERMASALAHAN	8
1.3 METODE PENELITIAN	9
1.4 SISTEMATIKA PENULISAN	10
BAB II PERAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG OBJEK JAMINAN HAK ATAS TANAHNYA BELUM JELAS	
2.1 PERAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA	12
2.1.1 PENGERTIAN NOTARIS DI INDONESIA	12
2.1.2 KODE ETIK NOTARIS	15
2.1.3 WEWENANG DAN TUGAS NOTARIS	22
2.1.4 PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA	36
2.1.5 TANGGUNG JAWAB NOTARIS	41
2.1.6 MACAM-MACAM AKTA	51
2.1.7 HUBUNGAN NOTARIS DENGAN PENGHADAP	56

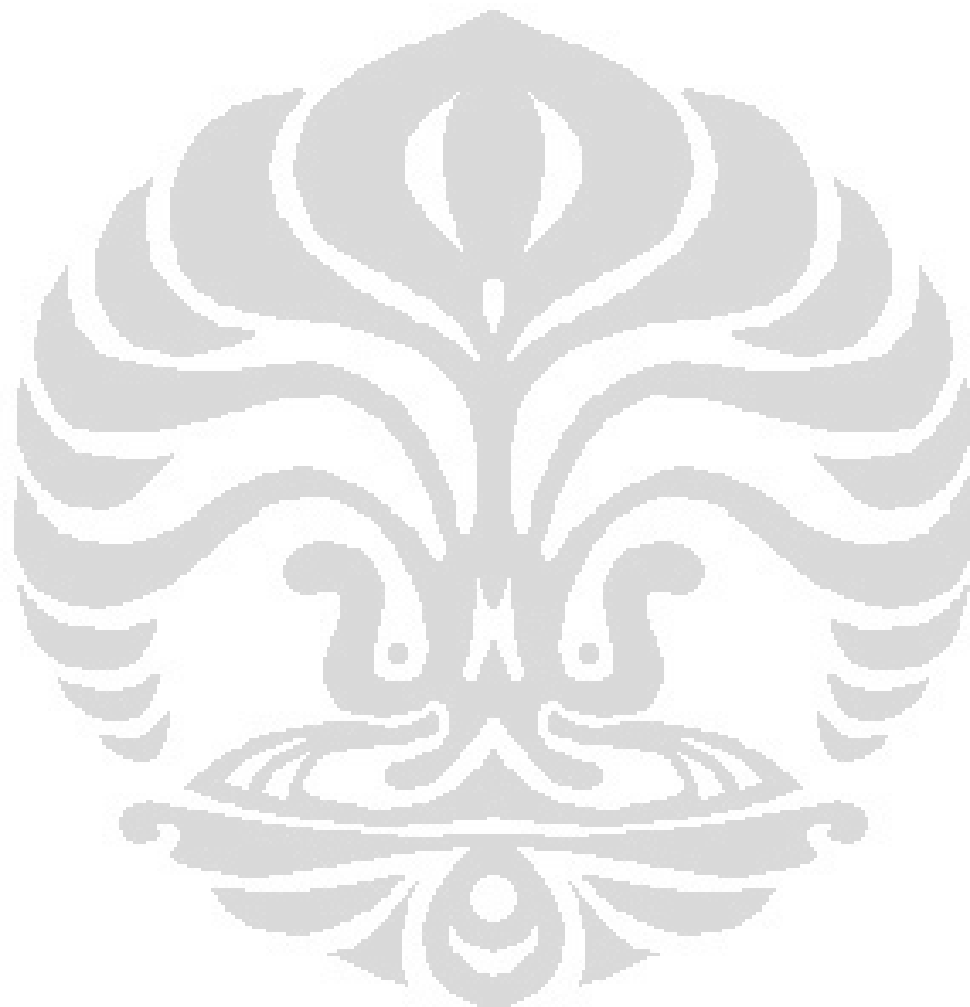
2.2 PERJANJIAN KREDIT	57
2.2.1 TINJAUAN UMUM PERJANJIAN	57
2.2.1.1 PENGERTIAN PERJANJIAN	57
2.2.1.2 ASAS-ASAS PERJANJIAN.....	58
2.2.1.3 SYARAT SAHNYA PERJANJIAN	60
2.2.2 TINJAUAN UMUM KREDIT	62
2.2.2.1 PENGERTIAN KREDIT	62
2.2.2.2 PRINSIP-PRINSIP DASAR PEMBERIAN KREDIT OLEH BANK	64
2.2.2.3 FUNGSI DAN TUJUAN KREDIT	70
2.2.2.4 JENIS-JENIS KREDIT	71
2.2.3 PENGERTIAN PERJANJIAN KREDIT	72
2.3 TINJAUAN UMUM JAMINAN DALAM PERJANJIAN KREDIT	78
2.3.1 PENGERTIAN JAMINAN PADA UMUMNYA	77
2.3.2 SIFAT PERJANJIAN JAMINAN	79
2.3.3 FUNGSI JAMINAN DALAM KREDIT PERBANKAN	80
2.3.4 HAK ATAS TANAH SEBAGAI JAMINAN KREDIT	84
2.4 KRONOLOGIS KASUS AKTA	88
2.5 ANALISIS KASUS	
2.5.1 AKIBAT HUKUM PERJANJIAN KREDIT STATUS HUKUM OBJEK HAK ATAS TANAHNYA BELUM JELAS	92
2.5.2 PERAN NOTARIS DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG STATUS HUKUM OBJEK JAMINAN HAK ATAS TANAHNYA BELUM JELAS.....	110

BAB III PENUTUP

3.1 KESIMPULAN	123
3.2 SARAN	125

DAFTAR REFERENSI	126
-------------------------------	------------

LAMPIRAN



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dan dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Pada saat manusia meninggal dunia pun masih memerlukan tanah untuk penguburannya. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya.

Tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika pembangunan, maka di dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat (3), disebutkan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Oleh sebab itu dirasa sangat perlu andil dari negara untuk membentuk suatu aturan guna pengaturan masalah tanah di masyarakat.

Hak menguasai dari negara, memberikan wewenang untuk :¹

Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.

1. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

¹ A.P. Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, (Bandung : Penerbit Mandar Maju, 1989), hal. 5.

Ketentuan mengenai tanah juga dapat di lihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang selanjutnya disebut dengan UUPA. Konsep hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk, pertama hak-hak atas tanah yang bersifat primer dan kedua adalah hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder. Hak atas tanah primer adalah hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum yang memiliki waktu yang lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli.

Dengan adanya kebutuhan akan hak atas tanah tersebut, maka kerap sekali terjadi gesekan-gesekan kepentingan yang mengakibatkan timbulnya akibat hukum tentang kepemilikan hak atas tanah. Dalam dunia perbankan, pada umumnya jika suatu badan hukum atau perseorangan ingin meminjam uang dari lembaga perbankan, maka badan hukum atau perseorangan tersebut wajib menjaminkan hak kepemilikan atas tanahnya kepada lembaga perbankan. Hak jaminan atas tanah ini disebut sebagai Hak Tanggungan yang dinyatakan sebagai satu-satunya hak jaminan atas tanah yang tujuannya adalah untuk menjamin pelunasan kredit tertentu yang diberikan oleh lembaga perbankan kepada badan hukum atau perseorangan tersebut. Hal ini diatur dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang selanjutnya akan disebut dengan UUHT.

Lembaga perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan yang mempunyai nilai strategis dalam kehidupan perekonomian suatu negara. Lembaga tersebut dimaksudkan sebagai perantara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana. Dengan demikian, perbankan akan bergerak dalam kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian

Sebagai prinsip umum, maka manusia adalah makhluk bertanggung jawab, dengan demikian maka lahir prinsip yang lebih khususnya adalah bahwa segala

perbuatan dan akibatnya yang dilakukan oleh manusia harus dapat dipertanggungjawabkan. Jaminan bila dilihat dari sudut filosofis, maka

merupakan keyakinan kreditur terhadap debitur bahwa debitur dapat melunasi atau dapat melaksanakan kewajibannya terhadap kreditur. Keberadaan jaminan sangat erat hubungannya dengan tanggung jawab subjek hukum dengan perbuatan subjek hukum dan akibat hukum daripada perbuatan subjek hukum tersebut.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.² Pada dasarnya, Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang-piutang, dengan hak mendahului yang objek jaminannya yaitu berupa Hak-Hak Atas Tanah yang telah diatur dalam UUPA. Syarat hak tanggungan, sebagai obyek Hak Tanggungan sekurang-kurangnya harus memenuhi syarat yaitu :

1. Mempunyai nilai ekonomis,
2. Dapat dipindahtangankan,
3. Terdaftar dalam daftar umum (besertipikat),
4. Ditunjuk oleh Undang-Undang.

Salah satu kegiatan perbankan adalah kredit karena pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan kegiatan usaha kredit, yaitu berupa bunga dan provisi. Ruang lingkup dari kredit sebagai kegiatan perbankan tidaklah semata-mata berupa kegiatan peminjaman kepada nasabah, tetapi sangatlah kompleks karena menyangkut ketekaitan unsur-unsur yang cukup banyak, diantaranya meliputi sumber-sumber dana kredit, alokasi dana, organisasi dan manajemen perkreditan, kebijakan perkreditan, dokumentasi dan administrasi kredit, pengawasan kredit serta penyelesaian kredit bermasalah. Mengingat begitu luas ruang lingkup dan unsur-unsur yang melingkupi kegiatan perkreditan ini maka tidak berlebihan penanganannya pun harus dilakukan secara sangat hati-hati dengan ditunjang

² Indonesia, *Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan* (LN No. 42 Tahun 1996; TLN 3632), Pasal 1 Ayat (1).

profesionalisme serta integritas moral yang harus melekat pada sumber daya manusia dan pejabat perkreditan tersebut.³

Pengertian kredit dalam Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 11 yaitu:

“Kredit penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga”.⁴

Menurut ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, bank dalam memberikan kreditnya wajib mempunyai keyakinan yang didasarkan analisis yang mendalam atas kondisi nasabah yang mendapat pinjaman uang dari bank. Bank mempunyai kriteria untuk menentukan bahwa seseorang itu dapat dipercaya. Untuk mengetahui atau menentukan bahwa seseorang dipercaya untuk memperoleh kredit, pada umumnya dunia perbankan menggunakan instrumen analisa yang dikenal dengan 5C, 4P, dan 3R, acuan 5C meliputi *Character* (watak), *Capital* (modal), *Capacity* (kemampuan), *Collateral* (jaminan), dan *Condition of Economi* (kondisi ekonomi). Acuan 4P meliputi *Personality* (kepribadian), *Purpose* (tujuan), *Prospect* (keuntungan kedepan), dan *Payment* (Pembayaran), sedangkan acuan 3R meliputi *Returns* (pengembalian), *Repayment* (perhitungan pengembalian), *Risk Bearing Ability* (perhitungan kemampuan Debitur)

Untuk pengajuan kredit yang dilakukan oleh nasabah kepada pihak perbankan memerlukan atau diwajibkan adanya perjanjian kredit antara dua pihak. Dalam perjanjian kredit pihak nasabah harus sanggup menyediakan benda tertentu yang diikatkan sebagai jaminan. Hukum jaminan merupakan himpunan ketentuan yang mengatur atau berkaitan dengan penjaminan dalam rangka utang piutang (pinjaman

³ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Indonesia*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2006), hal. 47.

⁴ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*, LN No. 182 Tahun 1998, TLN 3790, Ketentuan Psl. 1 angka (2).

uang) yang terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini. Jaminan kredit dalam perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi yaitu:⁵

1. Jaminan kredit sebagai pengamanan pelunasan kredit;
2. Jaminan kredit sebagai pendorong motivasi debitur;
3. Fungsi yang terkait dengan pelaksanaan perbankan.

Dalam hal ini penyerahan jaminan kredit oleh pihak nasabah kepada perbankan jaminan kredit berupa surat berharga atau berupa barang (benda) sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan memberikan hak kepada pemegang jaminan kredit yang diajukan oleh pihak peminjam umumnya akan dinilai sebelum diterima sebagai obyek jaminan atas pinjaman yang diberikan. Penilaian perbankan ini meliputi penilaian dari segi hukum dan dari segi ekonomi.⁶

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang menjadi dasar dari perjanjian ikutannya yaitu perjanjian pengikatan jaminan karena untuk menjamin kepastian hak dan kepastian hukum yang lainnya dibuat dengan akta notaris. Bentuk-bentuk pengikatan jaminan dapat dibedakan menjadi Hak Tanggungan, *fiducia*, gadai, *borgtocht*, *cessie*. Kebanyakan bentuk-bentuk jaminan yang digunakan dalam perjanjian kredit ini Fidusia dan Hak Tanggungan.

Pasal 10 ayat 1 Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian kredit yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai pelunasan utang tertentu harus dirumuskan dalam perjanjian kredit atau perjanjian utang. Janji tersebut dapat dirumuskan dalam salah satu perjanjian kredit atau perjanjian utang.

⁵ M.Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 103-104.

⁶ *Ibid.*, hal. 3

Pembebanan Hak Tanggungan dan jaminan Fidusia yang dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan akta pembebanan Fidusia yang dibuat dengan akta Notaris atau disahkan oleh Notaris yang ditanda tangani oleh kreditur sebagai penerima Hak Tanggungan dan Fidusia dan pemilik hak atas tanah dan Fidusia yang dijaminan. Bentuk Akta Pembebanan Fidusia dan Akta Hak Tanggungan (APHT) adalah akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris.

Perjanjian kredit yang dilakukan antara pihak nasabah dan bank yang disahkan oleh Notaris bank memberikan batas minimal kredit yang diberikan oleh nasabah yaitu kredit dengan nominal diatas 5.000.000 (lima juta). Hal ini merupakan syarat yang harus dilakukan dengan penerbitan akta perjanjian kredit yang disahkan Notaris antara nasabah dan perbankan. Akta perjanjian kredit memberikan perlindungan hukum atau kepastian hukum bagi keduanya, kepastian hukum merupakan salah satu asas *esensial* karena dalam hukum perjanjian setiap orang diberi kebebasan untuk memperjanjikan apa dan dengan siapa saja dalam hal ini perbankan dan nasabah. Sehingga dapat dikatakan apakah artinya pembentuk undang-undang memberi kebebasan pada setiap orang untuk mengadakan perjanjian apabila dalam hukum perjanjian itu sendiri tidak terkandung adanya kepastian hukum, namun demikian tidak berarti bahwa kepastian hukum hanya terdapat dalam hukum perjanjian saja tetapi juga terdapat dalam hukum pada umumnya. Kepastian hukum harus merupakan bagian mutlak dari suatu tata hukum.

Kepastian hukum dalam hukum perjanjian terungkap dari kekuatan mengikat dari perjanjian itu sebagai undang-undang bagi para pihak yaitu perbankan dan nasabah yang harus dijalankan oleh masing-masing pihak karena perjanjian kredit yang telah disahkan Notaris ini merupakan akta yang sah atau akta otentik sebagai bukti yang mempunyai kekuatan hukum bagi keduanya.

Dalam perjanjian kredit ini memerlukan peran pihak ketiga yaitu Notaris. Peran Notaris sebagai pejabat umum yang diangkat oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk semakin besar terkait dengan semakin banyaknya orang-orang yang melakukan perjanjian atau perikatan.

Hal ini terjadi karena Notaris berwenang untuk membuat suatu bentuk akta otentik yang mampu memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang melakukan perjanjian. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris pada Pasal 15 ayat 1 yang berbunyi :⁷

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

Dalam penjelasan Pasal 4 UUHT ditegaskan bahwa sub (b) dan (c) merupakan unsur mutlak bagi hak atas tanah sebagai obyek Hak Tanggungan. Adapun latar belakang kasus yang akan diangkat penulis adalah sebagai berikut, PT. Z adalah perusahaan properti yang menjual kawasan area pergudangan yang berlokasi di Komplek Pergudangan dan Kantor “Sentra Industri Terpadu Pantai Indah Kapuk” Blok D1 Nomor 38 bangunan pergudangan tersebut memiliki hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan (HPL) selama 30 tahun dan dapat diperpanjang lagi berikut bagiannya dan turut-turutannya. Pada tanggal 27 Agustus 2006 terjadi pembelian gudang dengan luas tanah 252 m2 terletak di Pantai Indah Kapuk, Kotamadya Jakarta Utara yang dikenal sebagai Komplek Pergudangan dan Kantor “Sentra Industri Terpadu Pantai Indah Kapuk” Blok D1 Nomor 38 atas nama Tuan Q dan telah lunas dibayarkan dikarenakan untuk maksud berinvestasi, ketika pembangunan gudang tersebut telah jadi, gudang hak atas kepemilikannya tersebut belum di balik nama ke Tuan Q karena Tuan Q ingin menjualnya kembali dengan harga lebih tinggi maka Tuan Q masih mengatas namakan PT. Z perusahaan property sebagi pemilik atas nama gudang yang dibelinya, kemudian setelah itu pada bulan Juni 2008 pihak Tuan Q mendapatkan pembeli gudang yaitu PT.Y, pada tanggal 26 Juni 2008 PT. Z selaku atas nama gudang yang dibeli Tuan Q dibuatlah

⁷ Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004. LN No. 117 Tahun 2004. TLN No. 4432. Psl. 15.

kesepakatan jual beli di bawah tangan Nomor : 0064/DI-38/SIT-PIK/KJB/WAI/VI/2008 atas gudang dan serta pengalihan gudang tersebut kepada PT. Y yang pembayaran pembelian gudang tersebut secara angsuran bertahap. Dalam kesepakatan jual beli PT. Z selaku Pihak Penjual (pihak pertama) dan pihak PT.Y selaku pihak pembeli (pihak kedua), pada saat itu langsung di lakukan proses pengurusan sertifikat induk sedang dalam proses pengurusan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dimana akan dilanjutkan dengan pemecahan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kamal Muara VII Blok D1 No.38 hal ini juga dibuat secara tertulis menurut Surat Keterangan dari PT. Z. permasalahan mulai timbul pada saat Pihak Kedua PT. Y membutuhkan dana dan membuat perjanjian kredit dengan Bank X dengan tujuan pembelian saham dimana Pihak Kedua memberikan jaminan untuk pelunasan hutangnya dalam perjanjian kreditnya adalah kesepakatan jual beli yang telah dibuat oleh PT.Z sebagai pihak pertama dan PT.Y sebagai pihak kedua. Dalam perjanjian kredit tersebut PT. Z akan menyerahkan sertifikat tersebut Apabila proses serifikat induk dan pemecahannya telah diselesaikan, maka akan diserahkan kepada Bank X untuk dibebani Hak Tanggungan.

Dengan demikian dalam perjanjian kredit tersebut dapat menjadi bermasalah dalam hal objek jaminan berupa tanah yang hak milik atas tanahnya statusnya belum jelas karena belum beralih dan tertuang dalam kesepakatan jual beli di bawah tangan dan ini sebenarnya tidak baik dalam objek jaminan untuk pelunasan hutang PT. Y yang diberikan Bank X.

Penulis mengangkat judul tentang objek jaminan kredit Hak Tanggungan dikarenakan yang menjadi masalah dalam penulisan proposal thesis ini adalah Peran Pejabat Notaris dalam Perjanjian Kredit dalam hal jaminan pelunasan utang PT. Y terhadap Bank X cabang Pluit, karena dalam hal ini yang dijaminan pihak PT. Y bukanlah sertifikat kepemilikan melainkan suatu perjanjian pengikatan jual beli yang dituangkan dalam kesepakatan jual beli, sedangkan maksud dari perjanjian kredit yang dibuat oleh pihak Bank X dengan PT. Y adalah jaminan hak tanggungan guna menjamin kepastian pelunasan hutang PT. Y kepada pihak Bank X.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis tertarik untuk meneliti tentang kesepakatan jual beli yang dijadikan jaminan kredit sebagai Hak Tanggungan. Oleh karena itu, penulis akan meneliti dengan judul penelitian: **“PERAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG STATUS HUKUM OBJEK JAMINAN HAK ATAS TANAHNYA BELUM JELAS (STUDI KASUS AKTA PERJANJIAN KREDIT ANTARA BANK X DENGAN PT. Y)”**.

1.2. Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diungkapkan sebelumnya, dapat ditarik beberapa pokok permasalahan yang menarik untuk dianalisa dan dikaji di dalam usulan penelitian ini. Pokok permasalahan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah peran dan tanggung jawab Notaris dalam perjanjian kredit yang status hukum objek jaminan hak atas tanahnya belum jelas?
2. Bagaimana akibat hukum Perjanjian Kredit apabila status hukum objek hak atas tanahnya belum jelas?

1.3. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan bentuk penelitian yuridis normatif yaitu penelitian yang menekankan pada penggunaan norma-norma hukum secara tertulis serta didukung dengan narasumber terkait dengan peran Notaris dalam Perjanjian Kredit. Adapun tipe penelitian yang digunakan bisa dilihat dari sudut sifatnya, termasuk penelitian ekplanatoris artinya penelitian berusaha menjelaskan objek penelitian yaitu mengenai peran dan tanggung jawab Notaris dalam perjanjian kredit yang status objek hak atas tanahnya belum jelas dikaitan dengan akta perjanjian antara bank X dengan PT. Y.

Berkaitan dengan bentuk penelitian yang dipilih, maka jenis data yang digunakan adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui penelusuran kepustakaan dan dengan mempelajari dokumen yang terdiri dari bahan hukum primer

dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mengikat berupa peraturan perundangan-undangan yang berkaitan dengan peran Notaris dalam perjanjian kredit tersebut diatas, sedangkan bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yaitu buku-buku, diktat-diktat ilmiah, jurnal hukum yang berkaitan dengan tesis ini.⁸

Alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen dan wawancara. Studi dokumen dilakukan terhadap narasumber data sekunder atau pustaka hukum yang terdiri dari sumber hukum primer, sumber hukum sekunder, dan sumber hukum tersier.

Analisis data menggunakan pendekatan kualitatif dengan menarik kesimpulan secara induktif yaitu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, dengan ciri eksplanatoris sehingga hasil penelitian akan bersifat eksplanatoris deskriptif analitis.⁹

1.4. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini terdiri dari 3 bab yang merupakan susunan dari penulisan secara teratur dan terperinci sehingga dapat dengan mudah diketahui hubungan antar bab yang satu dengan yang lain yang dimaksudkan untuk mempermudah pembahasan. Adapun sistematika penulisan tersebut adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis akan menguraikan mengenai latar belakang masalah, pokok permasalahan, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PERJANJIAN KREDIT

⁸ Soerjono Soekanto, *Metode Penelitian Hukum*, cetakan ke-3, (Jakarta: UI Press, 1984), hal.50.

⁹ Sri Mamudji, *et. al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 4.

Dalam bab ini penulis memberikan penjelasan mengenai peran Notaris dalam pembuatan akta terdiri dari pengertian Notaris di Indonesia, Kode Etik Notaris, tugas dan kewenangan Notaris , peran Notaris dalam pembuatan akta, tanggung jawab Notaris macam-macam akta, hubungan Notaris dengan penghadap, tujuan serta kegunaan jaminan; perjanjian kredit terdiri dari tinjauan umum perjanjian meliputi pengertian perjanjian, asas-asas, dan syarat sahnya perjanjian; tinjauan umum kredit terdiri dari pengertian kredit, prinsip-prinsip dasar pemberian kredit oleh bank, fungsi dan tujuan kredit, jenis-jenis kredit, pengertian perjanjian kredit; Kronologis kasus yang terkait akta Serta analisis hasil penelitian penulis atas permasalahan yang dikemukakan pada uraian sebelumnya.

BAB III : PENUTUP

Pada bab terakhir ini diuraikan tentang kesimpulan akhir yang menjadi jawaban dari pokok permasalahan yang telah dibahas pada bab sebelumnya disertai dengan saran-saran yang dianggap perlu dan berkaitan dengan hasil analisa permasalahan pada tesis ini serta diharapkan berguna di dalam praktik.

BAB II
ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERAN DAN TANGGUNG JAWAB
NOTARIS DALAM PERJANJIAN KREDIT

2.1 Peran dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta

2.1.1 Pengertian Notaris Di Indonesia

Pengertian Notaris terdapat dalam Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (yang selanjutnya disingkat UUNJN), yang menyatakan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

Istilah Pejabat Umum merupakan terjemahan dari istilah *Openbare Ambtenaren* sebagaimana terdapat dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris dan Pasal 1868 KUHPerduta.

Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris menyebutkan bahwa :²¹

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

²¹ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1999), hal.31.

Pemberian kualifikasi sebagai pejabat umum tidak hanya kepada notaris saja tapi juga diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pejabat Lelang sebagaimana diatur Pasal 1 ayat (2) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 338/KMK.01/2000. Dengan demikian, Notaris sudah pasti pejabat umum, tapi tidak setiap pejabat umum adalah Notaris, karena pejabat umum bisa juga PPAT atau Pejabat Lelang.²²

Pasal 1868 KUHPerdota menjelaskan pengertian akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain. Kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut kadang kala tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.²³

Notaris merupakan profesi hukum dan dengan demikian profesi Notaris adalah suatu profesi mulia (*nobile officium*). Disebut sebagai *nobile officium* dikarenakan profesi Notaris sangat erat hubungannya dengan kemanusiaan. Akta yang dibuat oleh Notaris dapat menjadi alas hukum atas suatu harta benda, hak,

²² Herry Susanto, *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Kepastian Dalam Kontrak*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2010), hal.38.

²³ Welin kusuma, "Profesi Notaris" (online) <http://welinkusuma.blogspot.com/2008/05/=profesinotaris.html>, 20 februari 2011.

dan kewajiban seseorang. Kekeliruan atas akta Notaris dapat menyebabkan tercabutnya hak seseorang atau terbebaninya seseorang atau sesuatu kewajiban.²⁴

Demi pelayanan, tugas dan tanggung jawab bagi para anggota masyarakat yang membutuhkan jasa Notaris, dan mengingat fungsi dan bidang pekerjaan yang begitu luas, maka wajarlah apabila Notaris dituntut untuk memahami berbagai peraturan hukum yang berlaku, baik berupa undang-undang maupun peraturan pelaksanaan lainnya.

Kedudukan seorang Notaris sebagai sesuatu fungsionaris dalam masyarakat hingga sekarang dirasakan masih disegani. Seorang Notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasehat yang bisa dipercaya. Segala sesuatu yang ditulis serta diterapkannya adalah benar, dan dia adalah pembuat dokumen paling kuat dalam suatu proses hukum.²⁵

Notaris menurut ketentuan hukum tidak boleh berpihak, artinya bahwa Notaris dalam membantu para pihak merumuskan dalam akta, harus memperhatikan kepentingan kedua pihak dan harus merahasiakan yang berhubungan dengan isi akta termasuk proses. Dimulai dari pembuatan sampai mengenai isi akta yang dibuatnya. Notaris mempunyai harkat dan martabat yang tinggi karena harus dapat menyimpan rahasia, menuangkan kehendak mereka dengan amanah, jujur, seksama, mandiri dan tidak berpihak sehingga dapat mencegah terjadinya sengketa (perselisihan) diantara pihak-pihak, perselisihan mana yang dapat mengakibatkan adanya penyidikan terhadap akta Notaris. Tujuan penyidikan adalah mencari dan mengumpulkan bahan-bahan pembuktian.²⁶

Notaris dalam memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat, karena perlu mendapatkan perlindungan hukum dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Pemahaman Notaris terhadap aspek profesi, aspek etis, dan aspek yuridis

²⁴ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hal. 7.

²⁵ Tan Thong Kie, *Studi Notaris, Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 1994), hal. 219.

²⁶ Martiman Prodjohamidjojo, *Penyelidikan dan Penyidikan*, (Jakarta: Ganesa Indonesia, 1985), hal. 26.

akan menjadikan Notaris sebagai profesional yang mampu mengikuti perkembangan hukum dalam menjawab permasalahan hukum aktual yang terjadi di masyarakat. Pada aspek yuridis, Notaris perlu memahami bidang hukum, baik hukum publik maupun hukum privat. Sementara pada aspek etis ia harus memahami tentang nilai-nilai etik yang tertuang dalam UUJN, berikut peraturan-peraturan pelaksanaannya.²⁷

Dalam UUJN diatur bahwa ketika Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya terbukti melakukan pelanggaran maka Notaris dapat dikenai atau dijatuhi sanksi berupa sanksi perdata, administrasi, dan Kode Etik Jabatan Notaris dan sanksi-sanksi tersebut telah diatur sedemikian rupa, baik sebelumnya dalam Peraturan Jabatan Notaris dan sekarang dalam UUJN dan Kode Etik Notaris.²⁸ Sanksi yang ditujukan terhadap Notaris merupakan sebagai penyalahgunaan, bahwa Notaris dalam melakukan tugas jabatannya telah melanggar ketentuan-ketentuan mengenai pelaksanaan tugas jabatan Notaris. Pemberian sanksi terhadap Notaris juga untuk melindungi masyarakat dari tindakan Notaris yang dapat merugikan masyarakat.

2.1.2 Kode Etik Notaris

Pendelegasian kewenangan Negara dalam bidang hukum perdata yang sangat luas kepada Notaris tentu rawan penyalahgunaan. Sehingga kewenangan tersebut harus dipagari dengan rambu-rambu, yang bisa menjaga kewenangan tersebut dilakukan secara proposional dan tidak menyimpang. Sebagaimana dikatakan Lord Action “*power tends to corrupt, absolute power corrupt absolutely*”. Maka setiap kewenangan haruslah dibatasi dengan undang-undang atau ketentuan peraturan lain yang sifatnya mengikat bisa dipaksakan dan memiliki sanksi.

Pemikiran inilah kemudian yang melahirkan wacana tentang perlu diadakannya kode etik profesi Notaris. Kode etik ini menjadi pedoman etis bagi

²⁷ *Ibid.*, hal. V-VI.

²⁸ Habib Adjie (a), *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. (Bandung: Refika Aditama, 2008), hal. 25.

Notaris dalam menjalankan jabatannya. Kode Etik Notaris (sebagaimana kode etik yang berlaku dalam profesi lain) merupakan norma yang diterapkan dan diterima oleh kelompok profesi tersebut, yang menjadi landasan moral dan pedoman perilaku bagi profesi tersebut dalam menjalankan profesinya. Kode etik Notaris mengandung nilai-nilai moral dan etis yang harus dimiliki seorang Notaris.

Pengertian etika berasal dari kata "*etos*" yang berarti kesusilaan. Kesusilaan berasal dari suara batin manusia yang memberi pengaruh keluar. Etika adalah filsafat moral yang berasal dari kata "*mores*" yaitu adat istiadat. Adat Istiadat ini berada di luar manusia serta memberikan pengaruh ke dalam.

Secara umum arti etika adalah prinsip-prinsip tentang sikap hidup dan perilaku manusia dan masyarakat. Sedangkan kode etik adalah peraturan-peraturan mengenai etika baik secara tertulis maupun tidak tertulis. Dengan demikian kode etik Notaris adalah tuntutan atau pedoman moral atau kesusilaan Notaris baik selaku pribadi maupun pejabat umum yang diangkat pemerintah dalam rangka memberikan pelayanan kepada masyarakat yang membutuhkannya.

Kode etik Notaris yang berlaku di Indonesia ditetapkan dan ditegaskan oleh organisasi profesi Notaris dalam hal ini yaitu Ikatan Notaris Indonesia (INI), hasil kongres INI XVIII Tahun 2005. Berdasarkan Pasal 1 butir 2 Kode Etik Notaris tersebut yang dimaksud dengan Kode Etik Notaris adalah :

“Seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang selanjutnya akan disebut Perkumpulan: berdasarkan keputusan kongres Perkumpulan dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota Perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas dan jabatan sebagai Notaris termasuk didalamnya para Pejabat Sementara Notaris, Notaris Pengganti, dan Notaris Pengganti Khusus.”

Berdasarkan pengertian tersebut maka dapat disimpulkan bahwa Kode Etik Notaris berlaku seluruh Anggota INI dan semua orang yang menjalankan tugas

jabatan sebagai seorang Notaris, termasuk di dalamnya para Pejabat Sementara Notaris, Notaris Pengganti dan Notaris Pengganti Khusus, baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan sebagai Notaris maupun dalam menjalankan kehidupan sehari-hari.

Secara garis besar Kode Etik Notaris meliputi 5 Hal :

1. Etika Kepribadian Notaris;

Etika kepribadian Notaris merupakan etika yang mengatur bagaimana Notaris beritndak secara personal dan internal. Etika ini mengatur kategori nilai yang harus dimiliki Notaris sebagai pribadi. Pribadi yang dimaksud adalah “*insane*” Notaris tersebut sebagai manusia alamiah. Mengingat jabatan Notaris tidak hanya sebagai profesi dalam arti pekerjaan, namun juga sebagai pejabat umum maka etika kepribadian memberikan kaidah nilai pribadi secara interistik yang harus dimiliki Notaris sebagai pejabat umum dan sebagai profesional.

Sebagai pejabat umum, maka etika yang harus dimiliki seorang Notaris adalah :

- a. Berjiwa Pancasila;
- b. Taat kepada hukum, Sumpah Jabatan dan Kode Etik Notaris;
- c. Berbahasa Indonesia yang baik.

2. Etika Melakukan Tugas Jabatan;

Etika ini menyangkut sikap perilaku yang harus dimiliki oleh Notaris sebagai pejabat umum dalam pelaksanaan tugas jabatannya dalam Kode Etik Notaris hasil Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia yang diadakan di Bandung pada Tahun 2005, menghasilkan pengaturan kewajiban Notaris dalam menjalankan jabatan sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 Kode Etik Notaris, yaitu :

- 1) Memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik;
- 2) Menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat Jabatan Notaris;
- 3) Menjaga dan membela kehormatan Perkumpulan;

- 4) Bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi Sumpah Jabatan Notaris;
- 5) Meningkatkan ilmu pengetahuan yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan;
- 6) Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara;
- 7) Memberikan jasa pembuatan akta dan jasa kenotariatan lainnya untuk masyarakat yang tidak mampu tanpa memungut honorarium;
- 8) Menetapkan satu kantor ditempat kedudukan dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi notaris yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatan sehari-hari;
- 9) Memasang 1 (satu) buah papan nama di depan/di lingkungan kantornya dengan pilihan ukuran yaitu 100 cm x 40 cm, 150 cm x 60 cm atau 200 cm x 80 cm, yang memuat :
 - i. Nama lengkap dan gelar yang sah;
 - ii. Tanggal dan nomor Surat Keputusan pengangkatan yang terakhir sebagai Notaris;
 - iii. Tempat kedudukan;
 - iv. Alamat kantor dan nomor telepon/fax. Dasar papan nama berwarna putih dengan huruf berwarna hitam dan tulisan di atas papan nama harus jelas dan mudah dibaca. Kecuali di lingkungan kantor tersebut dimungkinkan untuk pemasangan papan nama dimaksud.
- 10) Hadir, mengikuti dan berpartisipasi aktif dalam setiap kegiatan yang diselenggarakan oleh Perkumpulan; menghormati, mematuhi, melaksanakan setiap dan seluruh keputusan Perkumpulan.
- 11) Membayar uang iuran Perkumpulan secara tertib.
- 12) Membayar uang duka untuk membantu ahli waris teman sejawat yang meninggal dunia.

- 13) Melaksanakan dan mematuhi semua ketentuan tentang honorarium ditetapkan Perkumpulan.
 - 14) Menjalankan jabatan Notaris terutama dalam pembuatan, pembacaan dan penandatanganan akta dilakukan di kantornya, kecuali karena alasan-alasan yang sah.
 - 15) Menciptakan suasana kekeluargaan dan kebersamaan dalam melaksanakan tugas jabatan dan kegiatan sehari-hari serta saling memperlakukan rekan sejawat secara baik, saling menghormati, saling menghargai, saling membantu serta selalu berusaha menjalin komunikasi dan tali silaturahmi.
 - 16) Memperlakukan setiap klien yang datang dengan baik, tidak membedakan status ekonomi dan/atau status sosialnya.
 - 17) Melakukan perbuatan-perbuatan yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain namun tidak terbatas pada ketentuan yang tercantum dalam:
 - i. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
 - ii. Penjelasan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
 - iii. Isi Sumpah Jabatan;
 - iv. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Ikatan Notaris Indonesia.
3. Etika Pelayanan Terhadap Klien;
- Notaris merupakan pelayan masyarakat di bidang hukum terutama melayani masyarakat dalam pembuatan akta otentik. Dalam melayani masyarakat ini, sudah tentu dibutuhkan etika, yang menjadi pedoman bagi Notaris dalam melayani masyarakat pengguna jasa Notaris,

beberapa hal yang harus dimiliki dan dilakukan oleh Notaris dalam melayani klien, yaitu:²⁹

- a. Memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan sebaik-baiknya;
 - b. Menyelesaikan akta sampai tahap yang diminta oleh klien;
 - c. Memberitahukan kepada klien perihal selesainya pendaftaran dan pengumuman, dan atau mengirim kepada atau menyuruh mengambil akta yang sudah didaftar atau Berita Negara yang sudah selesai dicetak tersebut oleh klien yang bersangkutan;
 - d. Memberikan penyuluhan hukum agar masyarakat menyadari hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat;
 - e. Memberikan jasa kepada masyarakat yang kurang mampu dengan cuma-cuma;
 - f. Dilarang menahan berkas seseorang dengan maksud memaksa orang tersebut membuat akta kepada Notaris yang menahan berkas itu;
 - g. Dilarang menjadi alat orang atau pihak lain untuk semata-mata menandatangani akta buatan orang lain sebagai akta buatan Notaris yang bersangkutan;
 - h. Dilarang mengirim minuta kepada klien atau klien-klien yang bersangkutan;
 - i. Dilarang membujuk-bujuk atau dengan cara apapun memaksa klien membuat akta kepadanya, atau membujuk-bujuk seseorang agar pindah dari Notaris lain.
4. Etika Hubungan Dengan Sesama Rekan Notaris;

Selain ada ketentuan (kode etik) yang mengatur pribadi Notaris, Etika dalam pelaksanaan Jabatan, dan etika pelayanan terhadap klien, terhadap Notaris juga berlaku kode etik yang mengatur hubungan

²⁹ Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2006), hal. 91.

Notaris dengan sesama rekan Notaris. Pertambahan jumlah Notaris yang jauh lebih cepat dari kebutuhan masyarakat di suatu tempat, menyebabkan kompetisi antara para Notaris untuk mendapatkan klien. Berbagai cara dan metode pun dipergunakan oleh Notaris untuk mendapatkan klien. Hal ini tentu tidak baik bagi profesi Notaris, persaingan sesama Notaris yang semakin ketat, jika tidak diatur dalam koridor kode etik, tentu akan menyebabkan dekadensi dan degradasi nilai dan martabat jabatan Notaris.

Dalam Kode Etik Hasil Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia tahun 2005, pengaturan tentang etika hubungan sesama Notaris diatur lebih jelas dan rinci, misalnya sebagaimana diatur Pasal 3 ayat 15 Kode Etik Notaris yang menyatakan :

“Notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris wajib menciptakan suasana kekeluargaan dan kebersamaan dalam melaksanakan tugas jabatan dan kegiatan sehari-hari serta saling memperlakukan rekan sejawat secara baik, saling menghormati, saling menghargai, saling membantu serta selalu berusaha menjalin komunikasi dan tali silaturahmi.”

Dengan mewajibkan setiap Notaris untuk menciptakan suasana kekeluargaan dan kebersamaan dengan sesama Notaris, maka diharapkan tidak muncul sikap persaingan diantara sesama Notaris, dan sebaliknya tercipta sikap saling menghormati dan saling bekerjasama diantara sesama rekan Notaris.

5. Etika Pengawasan

Jabatan identik dengan wewenang dan kekuasaan, dan Notaris merupakan pejabat umum yang wewenangnya diatur dengan Undang-undang. Pelaksanaan wewenang dalam pelaksanaan tugas jabatan tersebut sudah tentu perlu diawasi agar tidak terjadi penyalahgunaan kekuasaan dan wewenang (*abuse of power*).

Mekanisme pengawasan terhadap Notaris saat ini dilakukan dengan 2 cara yaitu :

1) Pengawasan Internal

Pengawasan Internal adalah pengawasan yang dilakukan oleh Organisasi Notaris terhadap Notaris yang dilakukan secara berjenjang mengenai pelaksanaan kode etik yang berlaku terhadap Notaris.

2) Pengawasan Eksternal

Bentuk dan mekanisme pengawasan kedua yang berlaku terhadap Notaris adalah Pengawasan Eksternal yang dilakukan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang dalam pelaksanaannya diserahkan kepada Majelis Pengawas. Ketentuan terhadap Pengawasan Eksternal terhadap Notaris ini diatur dalam UUJN, khususnya dalam Pasal 67 sampai dengan Pasal 81. Majelis Pengawas sebagaimana diatur dalam Pasal 67 ayat (3) UUJN terdiri dari 9 orang, yang komposisinya berasal dari 3 unsur dengan jumlah yang sama, yaitu 3 orang dari unsur pemerintah, 3 orang mewakili Organisasi Notaris, dan 3 orang mewakili ahli (akademisi). Pengawasan terhadap Notaris melalui Majelis Pengawasan dilakukan secara berjenjang sebagaimana diatur dalam Pasal 68 UUJN. Di tingkat daerah Kabupaten/Kota dilakukan oleh Majelis Pengawas Daerah (MPD), kemudian dilanjutkan oleh Majelis Pengawas Wilayah (MPW) yang berada di tingkat Propinsi, dan terakhir berujung di Majelis Pengawas Pusat (MPP) yang berkedudukan di ibukota Negara di Jakarta.

2.1.3 Wewenang dan Tugas Notaris

Menurut S.F. Marbun, "wewenang mengandung arti kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum publik atau secara yuridis adalah kemampuan

bertindak yang diberikan oleh undang-undang yang berlaku untuk melakukan hubungan-hubungan hukum”.³⁰

Kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan didapat melalui 3 cara yaitu:³¹

1. Atribusi

Atribusi adalah wewenang yang melekat pada suatu jabatan.³² Atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan.³³

Istilah lain dari kewenangan atribusi adalah kewenangan asli atau kewenangan yang tidak dibagi-bagikan kepada siapapun. Kewenangan atributif berasal dari adanya pembagian kekuasaan negara oleh undang-undang dasar,³⁴ artinya kewenangan pemerintah yang dimaksud telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku³⁵ atau dengan kata lain organ pemerintahan memperoleh kewenangan secara langsung dari redaksi pasal tertentu dalam suatu peraturan perundang-undangan.³⁶ Dalam hal atribusi, penerima wewenang dapat menciptakan wewenang baru atau memperluas wewenang yang sudah ada dengan tanggung jawab intern dan ekstern pelaksanaan wewenang yang diatribusikan sepenuhnya berada pada penerima wewenang. Penerima wewenang ini bertanggung jawab mutlak terhadap akibat yang timbul dari wewenang yang diperoleh dari peraturan perundang-

³⁰ Marbun, S.F. *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administratif di Indonesia*. (Yogyakarta : Liberty. 1997), hal. 154-155, sebagaimana dikutip dalam Sadjijono. *Memahami Beberapa Bab Pokok Hukum Administrasi*, (Yogyakarta : Laks Bang Pressindo, 2008), hal. 50.

³¹ Lutfi Effendi dan Sri Kustina, *Hukum Administrasi (Administratief Recht)*, (Malang : Biro Konsultasi dan Bantuan Hukum, 2000), hal.109-113.

³² Philipus M. Hadjon, dkk. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, (Yogyakarta : Gadjah Mada University Press, 2002), hal.130.

³³ Ridwan HR. *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2007), hal.104.

³⁴ Lutfi Effendi dan Sri Kustina. *Op.cit.*, hal.109.

³⁵ Sadjijono, *Memahami Beberapa Bab Pokok Hukum Administrasi*, (Yogyakarta: Laks Bang Pressindo, 2008), hal. 59.

³⁶ Ridwan HR. *Op.Cit.*. hal.108.

undangan.³⁷ Pelaksanaan kewenangan ini dilakukan oleh pejabat atau badan yang tercantum dalam peraturan dasarnya.

2. Mandat

Mandat terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya.³⁸

Kewenangan mandat bersumber dari proses atau prosedur pelimpahan dari pejabat atau badan yang lebih tinggi kepada pejabat atau badan yang lebih rendah. Kewenangan ini terdapat dalam hubungan rutin atasan bawahan, kecuali jika dilarang secara tegas. Dalam kewenangan ini, tanggung jawab dan tanggung gugat tetap berada pada pemberi kewenangan sebagai pemberi mandat,³⁹ sedangkan penerima mandat tidak dibebani tanggung jawab dan tanggung gugat atas wewenang yang dijalankan.⁴⁰ Setiap saat pemberi kewenangan dapat menggunakan sendiri wewenang yang dilimpahkan tersebut.

3. Delegasi

Delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya.⁴¹

Kewenangan delegatif bersumber dari pelimpahan suatu organ pemerintahan kepada organ lain dengan dasar peraturan perundangundangan. Tanggung jawab dan tanggung gugat beralih pada yang diberi limpahan wewenang tersebut atau beralih pada delegataris. Pemberi wewenang tidak dapat menggunakan kembali wewenang itu lagi kecuali setelah ada pencabutan dengan berpegang pada asas “*contrarius actus*”.

Syarat-syarat pelimpahan wewenang melalui delegasi yaitu :

³⁷ Sadjijono. *Op.Cit.*, hal. 61.

³⁸ *Ibid.*, hal.58.

³⁹ Lutfi Effendi dan Sri Kustina. *Op.cit.*, hal.111.

⁴⁰ Sadjijono. *Op.Cit.*, hal. 60.

⁴¹ Sadjijono. *Op.Cit.*, hal. 58.

- a. Harus definitif dan pemberi delegasi tidak dapat lagi menggunakan sendiri wewenang yang telah dilimpahkan itu;
- b. Harus berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- c. Delegasi tidak kepada bawahan;
- d. Ada kewajiban mempertanggungjawabkan dari penerima delegasi kepada pemberi wewenang;
- e. Pemberi wewenang dapat memberikan instruksi tentang penggunaan wewenang tersebut kepada penerima delegasi.

Dalam kewenangan yang sah, dapat pula dilihat dari segi batas kewenangan, dalam arti suatu kewenangan itu dibatasi oleh isi/materi, wilayah dan waktu. Dari batas kewenangan dapat dilihat apakah kewenangan tersebut melampaui batas kewenangan atau tidak. Berkaitan dengan tidak berwenangnya suatu badan atau pejabat pemerintahan maka dapat dibedakan menjadi 3 yaitu tidak berwenang dari segi materi, segi wilayah atau tempat, dan segi waktu.⁴²

Cacat dalam aspek tersebut menimbulkan cacat kewenangan atau dengan demikian bila dilihat dari segi batas kewenangan maka terdapat hal-hal sebagai berikut:

- 1) Kewenangan Absolut : kewenangan berdasar atas materi/isi dari wewenang yang dimaksud, atau kewenangan tersebut tentang objek;
- 2) Kewenangan Relatif : kewenangan berdasar atas wilayah hukum atau lokasi dimana kewenangan tersebut dapat dilakukan operasionalnya;
- 3) Kewenangan Temporis : kewenangan berdasar atas waktu atau masa kapan kewenangan tersebut dilakukan. Dalam kewenangan ini akan terlihat masa berlakunya suatu kewenangan yang ada pada pejabat ataupun pada badan tata usaha negara.

Dengan mengetahui sumber dan cara memperoleh kewenangan, maka hal ini berhubungan dengan pertanggungjawaban hukum dalam penggunaan

⁴² *Ibid.*, hal.63.

kewenangan tersebut. Salah satu prinsip dalam negara hukum yaitu ‘tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban’, sehingga setiap pemberian kewenangan kepada pejabat pemerintahan tertentu, ada pertanggungjawaban dari pejabat yang bersangkutan.⁴³

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 ayat (1) UUJN, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya. Dalam hal ini, kewenangan yang dimiliki oleh Notaris tersebut diperolehnya dari peraturan perundang-undangan yaitu UUJN, khususnya diatur dalam Pasal 15. Dengan diaturnya kewenangan Notaris dalam UUJN, maka dapat diketahui bahwa Notaris memiliki kewenangan atribusi, dimana kewenangan yang dimilikinya ini melekat pada jabatannya sebagai seorang pejabat umum. Kewenangan Notaris ini merupakan kewenangan atribusi, dimana berbeda dengan kewenangan mandat dan delegasi. Hal ini disebabkan karena dalam kewenangan atribusi, Notaris bertanggung jawab mutlak terhadap akibat-akibat yang akan timbul dengan tindakannya dalam mempergunakan wewenangnya tersebut.

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

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

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

⁴³ Ridwan HR. *Op.Cit.*. hal.108.

Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh undang-undang yang mengatur jabatan Notaris merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat kesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap.⁴⁴

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

Disinilah letak arti yang penting dari Profesi Notaris bahwa ia karena undang-undang diberi wewenang menciptakan alat pembuktian yang sempurna dalam pembuktian bahwa apa yang tersebut dalam akta otentik pada pokoknya dianggap benar. Hal ini sangat penting untuk mereka yang membutuhkan alat pembuktian untuk suatu keperluan, baik pribadi maupun untuk kepentingan suatu usaha. Hal ini dilatar belakangi oleh Pasal 1866 KUHPerdara yang menyatakan alat-alat bukti terdiri atas :

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

Pembuktian tertinggi adalah bukti tulisan. Bukti tertulis ini dapat berupa akta otentik maupun akta di bawah tangan, dan yang berwenang serta dapat membuat akta otentik adalah Notaris. Negara mendelegasikan tugas tersebut kepada Notaris sebagaimana tertera pada Pasal 1868 KUHPerdara jo S.1860 Nomor 3 jo Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 mengenai adanya pejabat yang diangkat oleh Negara untuk membantu masyarakat dalam pembuatan akta otentik.

⁴⁴ Herry Susanto, *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Keputusan Dalam Kontrak*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2010), hal. 40.

Pasal 2 UUJN menentukan bahwa Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, dalam hal ini Menteri yang bidang tugas dan tanggung jawabnya meliputi bidang kenotariatan sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1 angka 14 UUJN. Notaris meskipun secara administratif diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, tidak berarti Notaris menjadi subordinasi (bawahan) dari yang mengangkatnya. Dengan demikian Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya:⁴⁵

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

Mengingat Notaris diangkat oleh Menteri Hukum dan HAM dalam jabatan kepercayaan untuk kepentingan masyarakat demi tercapainya kepastian hukum dan bukan untuk kepentingan pribadi Notaris yang bersangkutan, sehingga orang bersedia menyerahkan sesuatu kepercayaan kepadanya. Sebagai seorang yang dipercaya, Notaris wajib merahasiakan segala sesuatu yang diberitahukan kepadanya. Kewajiban merahasiakan sebagaimana diamanatkan Pasal 4 ayat (2) UUJN adalah juga demi kepentingan Notaris itu sendiri.

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

Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1909 ayat (3) KUHPerdara, Notaris diberi hak untuk mengundurkan diri sebagai saksi oleh karena jabatannya atau pekerjaannya harus merahasiakan mempunyai hak ingkar artinya bisa minta dibebaskan memberikan kesaksian di depan hakim. Sikap untuk tidak berbicara

⁴⁵ Habib Adjie (b), *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2009), hal. 36

depan persidangan sebagai saksi yang dilakukan oleh Notaris, sejalan dengan apa yang telah diamanatkan dalam UUJN, Khususnya sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (2), pasal 16 ayat (1), dan Pasal 54 UUJN, Notaris mempunyai kewajiban, hak dan wewenang untuk mempertahankan sumpah dan jabatan, menjaga isi akta serapat-rapatnya, sehingga Notaris mempunyai hak ingkar terhadap segala akta dan apa yang tercantum dalam isi akta-aktanya itu. Pengecualian dari kewajiban untuk tidak berbicara dan merupakan suatu kewajiban dijamin dan diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku dikecualikan terhadap mereka karena pekerjaan, harkat dan martabatnya atau jabatannya diwajibkan untuk menyimpan rahasia jabatan.

Hak ingkar yang dimaksudkan tersebut dengan berlakunya Pasal 66 UUJN tidak lagi memberikan hak ingkar yang *absolute*, karena berdasarkan pasal ini Notaris tetap dapat dan wajib memberikan keterangan berdasarkan pengetahuannya mengenai akta-akta yang pernah dibuatnya dengan persetujuan dari Majelis Pengawas Daerah selaku lembaga yang berwenang di dalam memberikan ijin pemeriksaan terhadap Notaris.

Kewenangan Notaris ini berkaitan erat dengan kewajiban seorang Notaris. Untuk dapat menjalankan jabatannya sesuai dengan kewenangannya maka Notaris harus memenuhi kewajiban-kewajibannya. Kewajiban Notaris diatur dalam Pasal 16 UUJN yang menyatakan:

- (1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban:
 - a. Bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
 - b. Membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
 - c. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
 - d. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;

- e. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
 - f. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
 - g. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
 - h. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
 - i. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang Kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
 - j. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
 - k. Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
 - l. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris;
 - m. Menerima magang calon Notaris.
- (2) Menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan akta dalam bentuk originali.
- (3) Akta originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah akta:

- a. Pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
 - b. Penawaran pembayaran tunai;
 - c. Protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
 - d. Akta kuasa;
 - e. Keterangan kepemilikan; atau
 - f. Akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (4) Akta originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari I (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap akta tertulis kata-kata “berlaku sebagai satu dan satu berlaku untuk semua”.
 - (5) Akta originali yang berisi kuasa yang belum dapat diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.
 - (6) Bentuk dan ukuran cap/stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf k ditetapkan dengan Peraturan Menteri.
 - (7) Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.
 - (8) Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l dan ayat (7) tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
 - (9) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) tidak berlaku untuk pembuatan akta wasiat.

Kewajiban Notaris merupakan sesuatu yang wajib dilakukan oleh Notaris, yang jika tidak dilakukan atau dilanggar, maka atas pelanggaran tersebut akan dikenakan sanksi terhadap Notaris.

Kewajiban Notaris tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a sampai K UUJN yang jika dilanggar akan dikenakan sanksi sebagaimana tersebut dalam Pasal 84 dan Pasal 85 UUJN.

Tugas dan wewenang utama dari seorang Notaris adalah sebagai pembuat alat bukti tertulis mengenai akta-akta otentik, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Otentisitas dari akta Notaris bersumber pada Pasal 1 ayat (1) UUJN yang menyebutkan: “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuat”. Dimana Notaris dijadikan sebagai “pejabat umum” (*openbaar ambtenaar*), sehingga demikian akta yang dibuat notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta otentik, seperti yang dimaksudkan dalam Pasal 1868 KUHPerdara.

Wewenang (sering juga ditulis dengan istilah kewenangan) merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mengatur jabatan yang bersangkutan. Dengan demikian setiap wewenang ada batasannya sebagaimana yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.⁴⁶ Sehingga jika seorang pejabat melakukan suatu tindakan diluar wewenang disebut sebagai perbuatan melanggar hukum.⁴⁷

Kewenangan Notaris menurut UUJN dalam Pasal 15 ayat (1) menyatakan bahwa :

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

⁴⁶ Habib Adjie (a), *Op.cit.*, hal.77.

⁴⁷ *Ibid*, hal. 78.

Dalam hal perannya Notaris selain kewenangan tersebut di atas, Notaris juga mempunyai kewenangan lainnya sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Ayat (2) UUJN, yakni :

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus,
- b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus,
- c. Membuat copi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan,
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotocopi dengan surat aslinya,
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta,
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, atau
- g. Membuat akta risalah lelang.

Apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas seperti pada akta Notaris, maka menurut ketentuan dalam Pasal 1868 KUHPerdara akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut :⁴⁸

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

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

⁴⁸ G. H. S. Lumban Tobing , *Op.cit.*, hal. 48.

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

Wewenang Notaris hanya dicantumkan dalam Pasal 15 ayat (1), (2), dan (3) UUJN. Menurut Pasal 15 ayat (1) bahwa wewenang Notaris adalah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan, sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepadanya pejabat atau orang lain.⁴⁹

Pasal 15 ayat (3) UUJN merupakan wewenang yang akan ditentukan kemudian berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang kemudian (*ius constituendum*), berkaitan dengan kewenangan tersebut, jika Notaris melakukan tindakan diluar kewenangannya, maka akta yang telah dibuat oleh Notaris tersebut tidaklah mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan (*nonexecutable*), dan pihak atau mereka yang merasa dirugikan oleh tindakan Notaris tersebut, maka Notaris tersebut dapat digugat secara perdata di Pengadilan Negeri.⁵⁰

Dalam menjalankan kewenangannya tersebut, terdapat batasan mengenai wewenang Notaris tersebut yang meliputi 4 (empat) hal, yaitu:⁵¹

- a. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu. Seorang Notaris hanya dapat membuat akta-akta tertentu, yakni yang ditugaskan kepadanya berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- b. Notaris hanya berwenang sepanjang mengenai orang, untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.

Seorang Notaris tidak berwenang untuk membuat akta untuk kepentingan setiap orang di dalam Pasal 52 ayat (1) UUJN ditentukan

⁴⁹ Habib Adjie (b), *Op.cit.*, hal 34.

⁵⁰ *Ibid*, hal 34-35.

⁵¹ G. H. S. Lumban Tobing, *Op.cit.*, hal. 49.

bahwa Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan notaris baik karena perkawinan maupun hubungan-hubungan darah dalam garis lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis lurus samping sampai derajat ketiga. Serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantara kuasa. Maksud dan tujuan dari ketentuan ini ialah untuk mencegah terjadinya tindakan memihak dan penyalahgunaan jabatan.

- c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat.

Bagi setiap Notaris ditentukan daerah hukumnya (daerah jabatannya) dan hanya di dalam daerah yang ditentukan baginya itu ia berwenang untuk membuat akta otentik. Dalam Pasal 18 ayat (1) UUJN ditentukan bahwa Notaris harus berkedudukan di daerah Kabupaten atau Kota. Pada Pasal 18 ayat (2) UUJN ditentukan bahwa Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah propinsi dari tempat kedudukannya. Dari pasal-pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa seorang Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya tidak hanya harus berada di tempat kedudukannya, karena wilayah jabatannya meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya, maka akta yang dibuat oleh seorang Notaris di luar wilayah jabatannya dinyatakan tidak sah.

- d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Seorang Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus dalam keadaan aktif, artinya Notaris tidak boleh membuat akta selama ia masih cuti atau dipecat dari jabatannya, demikian juga Notaris tidak boleh membuat akta sebelum ia memangku jabatannya (sebelum diambil sumpahnya)

Berdasarkan wewenang yang ada pada Notaris sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 UUJN dan kekuatan pembuktian dari akta Notaris, maka ada 2 kesimpulan, yaitu :⁵²

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

2.1.4 Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta

Fungsi suatu akta Notaris mempunyai peran penting, baik akta sebagai alat bukti maupun akta sebagai syarat sahnya suatu peristiwa hukum dan beberapa hal ada ketentuan-ketentuan peraturan yang mewajibkan agar perjanjian tertentu dibuat dengan akta Notaris dalam Bahasa Indonesia. Dengan demikian peran Notaris di dunia hukum dengan “Sistem Kontinental” pada umumnya dan dunia bisnis pada khususnya sangat penting terutama dalam kaitannya dengan perjanjian-perjanjian formil selain adanya keinginan pihak-pihak sendiri untuk membuat jenis-jenis perjanjian lainnya di dalam bentuk akta Notaris. Akta Notaris merupakan alat bukti sempurna sehingga menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berintikan kebenaran dan keadilan. Hal tersebut didukung mengingat kedudukan Notaris yang mandiri dan tidak berpihak. Oleh sebab itu, dengan adanya akta Notaris sebagai alat bukti dapat membantu di dalam menghindari para pihak dari suatu sengketa. Jasa

⁵² Habib Adjie (b), *Op.cit.*, hal. 35.

Notaris dalam dunia bisnis makin hari kian meningkat sebagai salah satu kebutuhan hukum masyarakat.⁵³

Substansi akta Notaris merupakan formulasi atau kristalisasi keterangan atau pernyataan dari keinginan para penghadap yang dikemukakan di hadapan Notaris, tidak dapat memaksakan keinginan atau pendapat Notaris agar diikuti oleh para penghadap, tapi Notaris wajib memberikan penjelasan dari segi hukum, walaupun saran Notaris disetujui oleh para penghadap kemudian dituangkan ke dalam akta, maka hal tersebut merupakan keinginan para penghadap sendiri, dan bukan keinginan atau keterangan Notaris. Berdasarkan pada substansi akta tersebut, maka ada akta Notaris yang deklaratif dan akta Notaris yang konstitutif.⁵⁴

Disebut akta Notaris yang deklaratif, yaitu substansi akta yang berisi pernyataan atau penegasan dari penghadap sendiri terhadap suatu hal tertentu. Akta Notaris seperti itu hanya dilakukan oleh 1 (satu) pihak saja untuk kepentingan diri sendiri atau pihak lainnya. Misalnya pembuktian kepemilikan sebuah bangunan rumah. Daya ikat secara hukum akta Notaris yang deklaratif akan tergantung pada penerimaan lain lain atas substansi akta tersebut. Pihak lain dapat saja merasa tidak terikat dan tidak berkepentingan dengan kata tersebut, karena yang bersangkutan memang bukan pihak dalam akta tersebut.

Disebut akta Notaris yang konstitutif yaitu substansi akta yang berisi membuat hubungan hukum baru atau meniadakan hubungan hukum yang melahirkan hubungan hukum baru, artinya yang sebelumnya tidak ada hubungan hukum apapun dengan dibuatnya akta dihadapan Notaris oleh 2 (dua) pihak atau lebih, maka terjadi suatu hubungan hukum, misalnya pemberian kuasa atau pembatalan kuasa. Akta Notaris seperti ini termasuk dalam kualifikasi perjanjian, karena dilakukan minimal oleh 2 (dua) pihak. Daya ikat secara hukum akta

⁵³ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Buku kedua, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2010), hal. 172.

⁵⁴ Habib Adjie (a), *Op.cit.*, hal.142-143.

Notaris yang konstitutif tergantung kepada keinginan para pihak sendiri untuk melaksanakan akta tersebut.

Mengingat besarnya tanggung jawab yang disandang oleh seorang Notaris, maka jabatan Notaris dijalankan oleh mereka yang selain memiliki kemampuan ilmu hukum yang memadai harus pula di jabat oleh mereka yang beretika dan berakhlak tinggi. Perilaku Notaris karena tidak disiplin atau melanggar pelaksanaan jabatan Notaris dapat membawa akibat fatal terhadap akta yang dibuatnya sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 84 UUJN. Yang dapat mengakibatkan akta Notaris tersebut kekuatan pembuktiannya dibawah tangan atau batal demi hukum apabila merugikan para pihak dan juga Notaris dapat dituntut secara perdata dalam hal kerugian yang ditimbulkan akibat akta yang dibuatnya.

Profesi Notaris merupakan pekerjaan yang unik. Undang-undang memberikan kewenangan kepada Notaris selaku pejabat umum untuk membuat suatu dokumen berupa akta Notaris di bidang Hukum Perdata. Oleh karena sebagai bagian dari penguasa. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sendiri termasuk rubrik undang-undang organik dan materi yang diaturnya termasuk dalam bidang hukum publik sehingga ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalamnya adalah sebagian besar peraturan yang bersifat memaksa (*dwingend recht*). Jabatan atas kewenangan publik ini merupakan dasar dari pekerjaan Notaris yang bidangnya dalam konteks hukum privat. Notaris mempunyai peran yang sangat unik. Bagi masyarakat, Notaris muncul sebagai sosok yang mempunyai kewenangan publik, penyuluh, dan pemberi nasihat. Jabatan Notaris mempunyai dua ciri dan sifatnya “*essential*”, yaitu ketidakmemihakkan (*impartiality*) dan kemandirian atau ketidaktergantungan (*independency*) di dalam memberikan bantuan kepada para kliennya. Merupakan “*credo*”, suatu keyakinan, bahwa kedua ciri tersebut melekat pada identik dengan perilaku Notaris di dalam menjalankan jabatannya.⁵⁵

⁵⁵ *Ibid*, hal.219.

Dalam hal mengenai ketidakmemikahan dan kemandirian ini diatur dalam Pasal 17 Peraturan Jabatan Notaris (S.1860-3;PJN) jo. Surat Keputusan Menteri Kehakimaan RIS tanggal 22 Mei 1950 Nomor Jz/171/4(BN 1950-35) yang mencantumkan secara eksplisit dalam lafal sumpahnya sebagaimana dapat kita lihat bunyi kalimatnya:⁵⁶

“... Bahwa Saya akan menjalankan jabatan saya dengan jujur, saksama, dan tidak berpihak;...”

Peraturan pemerintah nomor 11 Tahun 1949 menyebutkan “tidak menyebelah”, kini lafal sumpah dimuat di dalam ketentuan Pasal 4 UUJN yang mencantumkan ketidakmemihakan jelas pada bunti kalimat:

“(...) Bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak memihak(...)”

Ketidakmemihakkan ini dapat dipenuhi dengan baik apabila kepada para pihak telah diberikan penjelasan yang menyeluruh mengenai segala hak, kewajiban, dan termasuk segala akibat hukum dari perbuatan hukum yang dilakukan oleh para kliennya. Bergantung kepada para kliennya untuk menentukan pilihannya, sedangkan Notaris menjaga rambu hukumnya. Ketidakbergantungan atas kemandirian Notaris walaupun tidak diatur secara khusus seperti pada ketidakmemihakkan, dianggap sudah dengan sendirinya merupakan ciri dan sifat yang *essential* harus ada pada jabatan ini agar Notaris dapat melaksanakan jabatannya dengan sempurna. Notaris tidak dibawah oleh siapa pun kecuali peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum. Kedua ciri utama Notaris ini harus pula didukung oleh norma dan nilai yang tumbuh di dalam masyarakat serta etika profesi yang berlaku di dalam lingkungan para Notaris itu sendiri.

Notaris adalah juga seorang penyuluh di bidang hukum. Masyarakat yang awam terhadap hukum membutuhkan keahlian seorang Notaris untuk masuk dalam kehidupan dalam bidang stelsel hukum. Notaris adalah juga seorang penasihat dan pemberi informasi di bidang hukum. Dari ketiga tugas dan peran

⁵⁶ *Ibid*, hal.282.

tersebut, Notaris masih mempunyai tugas ke empat, yaitu sebagai “pengelola kantor”. Sering kali kemewahan dan besarnya kantor Notaris memberi kesan bahwa Notaris adalah perusahaannya, sebenarnya kantor Notaris merupakan bagian dari kehidupan Notaris yang harus ada untuk menopang pelaksanaan jabatannya.

Pekerjaan dan fungsi Notaris adalah sebuah aransemen yang pada pandangan pertama terlihat adanya suatu peran ganda. Kedudukan sebagai pejabat umum memberikan suatu tekanan terhadap suatu pelayanan publik yang dengan perkembangan dan perubahan zaman, jabatan Notaris mengalami perubahan, baik terhadap kewenangan, luas pekerjaan, maupun tanggung jawabnya. Di lain pihak, Notaris menjalankan profesinya yang hasil perolehannya adalah untuk diri sendiri. Masalah global yang dihadapi dunia membawa dampak pada pelayanan hukum kepada Notaris. Dengan sendirinya tuntutan atas pelayanan jasa Notaris pun mengalami perubahan. Selain perusahaan, Notaris pun mengalami dilemma yaitu Notaris berada di antara negara, masyarakat, dan pasar. Walaupun hingga kini jabatan Notaris pada hakikatnya masih menggunakan model dan pola Notariat pada permulaan abad ke-19, sesuai dengan tuntutan zaman Notaris harus pula menjadi pelopor di bidang pelayanan hukum kepada masyarakat di era globalisasi.

Stelsel hukum kita, yaitu stelsel hukum kontinental membawa akibat bahwa pelaksanaan undang-undang dalam bidang hukum pembuktian mengharuskan kehadiran pejabat umum yang semata-mata melayani masyarakat di dalam pembuatan alat bukti tertulis, akta otentik. Hal mana sudah dinyatakan dalam Pasal 1868 KUHPerdara, pada kehidupan bermasyarakat yang sederhana hubungan di antara warga masyarakat lebih banyak didasarkan pada kebiasaan dan norma berasaskan nilai serta moral yang ada dan tumbuh dari masyarakat itu sendiri. Pada kehidupan yang lebih kompleks, kepastian hukum sering kali menjadi tumpuan dari mekanisme roda kehidupan masyarakat. Banyak tindakan hukum yang dilakukan orang berkaitan dengan adanya jaminan akan kepastian hukum sehingga dibutuhkan alat bukti yang terkuat, yaitu perbuatan hukum yang

dituangkan dalam akta Notaris. Selain sebagai alat bukti, akta Notaris mempunyai fungsi sebagai syarat mutlak untuk adanya perbuatan hukum tertentu, yaitu apabila oleh undang-undang diwajibkan untuk dibuat dengan akta Notaris.

2.1.5 Tanggung Jawab Notaris

Menurut Aridwan Halim, tanggung jawab adalah suatu akibat lebih lanjut dari pelaksanaan peranan, baik peranan itu merupakan hak maupun kewajiban ataupun kekuasaan.⁵⁷ Tanggung jawab dituntut karena ada suatu kesalahan yang dapat merugikan hak dan kepentingan orang lain.

Tanggung jawab secara etimologi adalah kewajiban terhadap segala sesuatunya atau fungsi menerima pembenaran sebagai akibat tindakan sendiri atau pihak lain.⁵⁸ Sedangkan pengertian tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah suatu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (jika terjadi sesuatu dapat dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya). Pengertian tanggung jawab secara etimologi dan Kamus Besar Bahasa Indonesia, dari makna bahasanya maka tanggung jawab dapat diartikan sebagai perbuatan bertanggungjawab (pertanggungjawaban).

Dalam kamus hukum ada 2 istilah pertanggungjawaban yaitu “*liability*” (*the state of being liable*) dan “*responsibility*” (*the state or fact being responsible*). *Liability* merupakan istilah hukum yang luas, dimana *liability* menunjuk pada makna yang paling komprehensif, meliputi hampir setiap karakter resiko atau tanggung jawab, yang pasti, yang bergantung, atau yang mungkin. *Liability* didefinisikan untuk menunjuk semua karakter hak dan kewajiban. *Liability* juga merupakan kondisi tunduk kepada kewajiban secara aktual atau potensial; kondisi bertanggung jawab terhadap hal-hal yang aktual atau mungkin seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau beban; kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang dengan segera atau pada

⁵⁷ Aridwan Halim. *Pengantar Ilmu Hukum dalam tanya jawab*, (Bogor : Ghalia Indonesia, 2005), hal.163.

⁵⁸ Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta : Balai Pustaka, 2002), hal. 1139.

masa yang akan datang.⁵⁹ Sedangkan *responsibility* berarti hal dapat dipertanggungjawabkan atau suatu kewajiban, dan termasuk putusan, ketrampilan, kemampuan, dan kecakapan. *Responsibility* juga berarti kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan, dan memperbaiki atau sebaliknya memberi ganti rugi atas kerusakan apapun yang telah ditimbulkannya.

Dalam ensiklopedi administrasi, *responsibility* adalah keharusan seseorang untuk melaksanakan secara selayaknya apa yang telah diwajibkan kepadanya. Disebutkan juga pertanggungjawaban mengandung makna, meskipun seseorang mempunyai kebebasan dalam melaksanakan suatu tugas yang dibebankan kepadanya, namun ia tidak dapat membebaskan diri dari hasil atau akibat kebebasan perbuatannya, dan ia dapat dituntut untuk melaksanakan secara layak apa yang diwajibkan kepadanya.⁶⁰

Dalam pengertian dan penggunaan praktis, *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan subjek hukum, sedangkan *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik. Ketika ada subjek hukum yang melalaikan kewajiban hukum yang seharusnya dijalankan atau melanggar hak subjek hukum lain, kepada yang melalaikan kewajiban dan melanggar hak itu dibebani tanggung jawab dan dituntut memulihkan atau mengembalikan hak yang sudah dilanggar tersebut. Beban tanggung jawab dan tuntutan ganti rugi atau hak itu ditujukan pada setiap subjek hukum yang melanggar hukum.

Hans Kelsen dalam bukunya membagi pertanggung jawaban menjadi empat macam yaitu:⁶¹

- a. Pertanggung jawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;

⁵⁹ Ridwan HR. *Op.Cit.*, hal.335-336.

⁶⁰ *Ibid.*, hal 337-338.

⁶¹ Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni*, diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, (Bandung: Nuansa & Nusamedia, 2006), hal.140.

- b. Pertanggung jawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
- c. Pertanggung jawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
- d. Pertanggung jawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan. Konsep pertanggung jawaban ini apabila dikaitkan dengan profesi notaris,

Menurut Roscoe Pound, jenis tanggung jawab ada 3 yaitu pertanggungjawaban atas kerugian dengan disengaja, atas kerugian karena kealpaan dan tidak disengaja, dalam perkara tertentu atas kerugian yang dilakukan tidak karena kelalaian serta tidak disengaja.⁶²

Menurut Roscoe Pound, tanggung jawab bersumber dari:⁶³

- 1) Perjanjian, dimana para pihak mengadakan perjanjian tersebut masing-masing dituntut untuk bertanggungjawab atas pemenuhan isi perjanjian yang mereka buat;
- 2) Perbuatan melawan hukum, yang terbagi atas:
 - a. Perbuatan diri sendiri, baik yang disengaja (*dolus*) maupun yang tidak disengaja (*culpa*);
 - b. Perbuatan orang lain (orang yang masih berada di bawah tanggungan si penanggung jawab yang bersangkutan);
 - c. Kejadian lain yang bukan merupakan perbuatan, tetapi menimbulkan akibat yang tetap harus dipertanggungjawabkan oleh orang yang oleh hukum dianggap sebagai penanggungjawabnya.

⁶² Roscoe Pound, *Pengantar Filsafat Hukum (An Introduction to the Philosophy of Law)*, diterjemahkan oleh Mohammad Radjab. (Jakarta : Bharrata Niaga Media, 1996), hal. 92.

⁶³ Aridwan Halim. *Op.Cit.*, hal.163-164.

Dalam KUHPerdara terdapat beberapa bentuk tanggung jawab yuridis yaitu:⁶⁴

- a. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian) Pasal 1365 KUHPerdara, bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut.
- b. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian Pasal 1366 KUHPerdara, bahwa setiap orang yang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.
- c. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas Pasal 1367 KUHPerdara, bahwa seseorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri tapi juga untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya. Tanggung jawab mutlak merupakan terjemahan dari "*strict liability*".

Tanggung jawab Notaris sebagai profesional hukum meliputi :⁶⁵

1. *Kesediaan melakukan sebaik mungkin tugas apa saja yang termaksud lingkup profesinya;*
2. *Bertindak secara proporsional tanpa membedakan perkara bayaran dan perkara Cuma-Cuma (prodeo); kesediaan memberikan laporan pertanggung jawaban atau pelaksanaan kewajibannya."*

Notaris wajib melaksanakan jabatannya dengan penuh tanggung jawab dalam melakukan tugasnya. Notaris sebagai wakil negara bertanggung jawab penuh kepada pemerintah dan bertanggung jawab pada profesinya sebagai Notaris. Tanggung jawab Notaris meliputi:

1. Tanggung Jawab Moral

⁶⁴ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2002), hal.3.

⁶⁵ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm. 67.

Seorang Notaris harus patuh setia kepada Negara Republik Indonesia dan Undang-Undang Dasarnya, menghormati semua pembesar-pembesar hakim pengadilan dan pembesar-pembesar lainnya, menjalankan jabatannya dengan jujur seksama dan tidak berpihak, menepati dengan teliti semua pertaturan bagi jabatan Notaris yang sedang berlaku atau yang akan ada, merahasiakan serapat-rapatnya isi akta selaras dengan ketentuan peraturan-peraturan, untuk mendapatkan pengangkatan langsung atau tidak langsung dengan nama atau kilah akal apapun juga tidak pernah memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapapun. Dalam konteks moral, Notaris bertanggung jawab kepada masyarakat.⁶⁶

2. Tanggung Jawab Terhadap Kode Etik

Seorang Notaris yang melakukan profesinya harus berperilaku profesional, berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat kehormatan notaris dan berkewajiban menghormati rekan dan saling menjaga dan membela kehormatan nama baik korps atau organisasi.⁶⁷

Sebagai profesi, Notaris bertanggung jawab terhadap profesi yang dilakukannya, dalam hal ini Kode Etik Profesi. Notaris dapat dikenai sanksi berupa: a) teguran; b) peringatan; c) skorsing dari keanggotaan perkumpulan; d) pemecatan dari keanggotaan perkumpulan; e) pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan karena pelanggaran Kode Etik yang merupakan tanggung jawab moral bersumber pada sumpah jabatan Notaris, tanggung jawab etis bersumber pada Kode Etik Profesi yang diawasi oleh Dewan Kehormatan Organisasi Profesional.

3. Tanggung Jawab Hukum

Tanggung Jawab Hukum ini meliputi:

a. Tanggung jawab Pidana

⁶⁶ G.H.S. Lumban Tobing. *op.cit.*, hlm. 237-238.

⁶⁷ Ignatius Ridwan Widyadharma, *Hukum Profesi tentang Profesi Hukum*, (Semarang : CV. Ananta , 1994), hal. 133-134

Bagian terbesar tanggung jawab pidana oleh pegawai diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) dalam buku II title XXVIII Pasal 413-437 mengenai kejahatan jabatan dan buku III Titel VIII Pasal 552-559 mengenai pelanggaran jabatan.

Pelanggaran jabatan ini tidak berarti pelanggaran dari aturan jabatan, melainkan merupakan beberapa perbuatan pidana yang diatur dalam KUHP.

Dalam PJN maupun UUJN dan Kode Etik Jabatan Notaris, tidak ada pengaturan secara spesifik adanya sanksi pidana terhadap Notaris. Dalam praktik ditemukan kenyataan bahwa suatu tindakan hukum atau pelanggaran yang dilakukan Notaris sebenarnya dapat dijatuhi sanksi Administrasi atau Perdata atau Kode Etik Jabatan Notaris, tapi kemudian ditarik atau dikualifikasikan sebagai suatu tindak pidana yang dilakukan oleh Notaris.

Penjatuhan hukuman pidana terhadap Notaris tidak serta merta akta yang bersangkutan menjadi batal demi hukum. Suatu hal yang tidak tepat secara hukum jika ada putusan Pengadilan Pidana dengan amar putusan membatalkan akta Notaris dengan alasan Notaris terbukti melakukan suatu tindakan pidana pemalsuan. Dengan demikian yang harus dilakukan oleh mereka yang akan atau berkeinginan untuk menempatkan Notaris sebagai terpidana, atas akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris yang bersangkutan, maka tindakan hukum yang harus dilakukan adalah membatalkan akta yang bersangkutan melalui gugatan.

Dengan demikian pemidanaan terhadap Notaris dapat saja dilakukan dengan batasan, jika:

1. Ada tindakan hukum dari Notaris terhadap aspek formal akta yang sengaja, penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan, bahwa akta yang dibuat dihadapan Notaris atau oleh notaris bersama-sama (sepakat) untuk dijadikan dasar untuk melakukan suatu tindak pidana;

2. Ada tindakan hukum dari Notaris dalam membuat akta di hadapan atau oleh Notaris yang jika diukur berdasarkan UUJN tidak sesuai dengan UUJN; dan
3. Tindakan Notaris tersebut tidak sesuai menurut instansi yang berwenang untuk menilai tindakan suatu Notaris, dalam hal ini Majelis Pengawas Notaris.

Penjatuhan saksi pidana terhadap Notaris dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut di atas dilanggar, artinya di samping memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam UUJN dan Kode Etik Jabatan Notaris juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam KUHP.

Sanksi pidana merupakan "*Ultimum Remedium*", yaitu obat terakhir, apabila sanksi atau upaya-upaya pada cabang hukum lainnya tidak mempan atau dianggap tidak mempan. Oleh karena itu penggunaannya harus dibatasi. Apabila masih ada jalan lain, janganlah menggunakan hukum pidana.⁶⁸

b. Tanggung Jawab Perdata

Tanggung jawab perdata yaitu tanggung jawab atas tindakan Notaris yang mengakibatkan kerugian kepada pihak lain. Pasal 84 UUJN menerangkan bahwa apabila Notaris dalam melakukan tugasnya melanggar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51 atau Pasal 52 UUJN yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum, maka hal tersebut dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris. Notaris dapat juga dituntut untuk membayar ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1366 KUH Perdata karena kelalaian.

⁶⁸ Habib Adjie (b), *Op.cit.*, hal.126.

“Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya.”

Akibat dari akta Notaris yang seperti itu, maka dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

Pelaksanaan tugas jabatan Notaris merupakan pelaksanaan tugas jabatan yang “*Esoterik*”, diperlukan pendidikan khusus dan kemampuan yang memadai untuk menjalankannya. Oleh karena itu, Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus mematuhi berbagai ketentuan yang tersebut dalam UUJN. Dalam hal ini diperlukan kecermatan, ketelitian, dan ketepatan tidak hanya dalam teknik administratif membuat akta, tapi juga penerapan berbagai aturan hukum yang tertuang dalam akta bersangkutan untuk para penghadap, dan kemampuan menguasai keilmuan bidang Notaris secara khusus dan hukum pada umumnya.⁶⁹

Dengan demikian kedudukan akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta Notaris menjadi batal demi hukum tidak didasarkan pada akta Notaris yang tidak memenuhi syarat objektif, tapi dalam hal ini :

1. Undang-undang (UUJN) telah menentukan sendiri ketentuan syarat akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta Notaris menjadi batal demi hukum, yaitu tidak memenuhi syarat eksternal.
2. Notaris telah tidak cermat, tidak teliti, tidak tepat dalam menerapkan aturan hukum yang berkaitan pelaksanaan tugas jabatan Notaris berdasarkan UUJN, dan juga dalam menerapkan aturan hukum yang berkaitan dengan isi akta.

⁶⁹ *Ibid.*,hal. 103.

Tuntutan terhadap Notaris dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga sebagai akibat akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau batal demi hukum, berdasarkan adanya:

1. Adanya hubungan hukum yang khas antara Notaris dengan para penghadap dengan bentuk sebagai perbuatan melawan hukum.
2. Ketidacermatan, ketidak telitian dan ketidaktepatan dalam:
 - a. Teknik administratif membuat akta berdasarkan UUJN.
 - b. Penerapan berbagai aturan hukum yang tertuang dalam akta bersangkutan untuk para penghadap, yang tidak didasarkan pada kemampuan menguasai keilmuan bidang Notaris secara khusus dan hukum pada umumnya.

Sebelum Notaris dijatuhi sanksi perdata berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga, maka terlebih dahulu harus dapat dibuktikan bahwa:

- a) Adanya derita kerugian;
- b) Antara kerugian yang diderita dan pelanggaran atau kelalaian Notaris terdapat hubungan kausal.

Pelanggaran (perbuatan) atau kelalaian tersebut disebabkan kesalahan yang dapat dipertanggungjawabkan kepada Notaris yang bersangkutan.⁷⁰

c. Tanggung Jawab Administratif

Tanggung jawab administratif adalah tanggung jawab pegawai yang tidak memenuhi kewajiban di dalam dinas. Pejabat ditempatkan di bawah disiplin jabatan. Pelanggaran disiplin jabatan dapat mengakibatkan hukuman jabatan bahkan pemberhentian dari jabatan.

Peraturan disiplin adalah suatu peraturan yang memuat keharusan larang dan sanksi apabila keharusan tidak dituruti atau larangan dilanggar. Apabila Notaris melalaikan tanggung jawabnya dalam menjalankan tugas jabatan, ia harus dapat mempertanggungjawabkan secara moral, etis dan hukum kepada masyarakat. Tanggung jawab Notaris dalam pembuatan akta perusahaan hanya sebatas tanggung jawab terhadap akta-akta yang

⁷⁰ *Ibid.*, hal. 104.

dibuatnya tersebut dan bukan merupakan tanggung jawab materiil Notaris yang bersangkutan.

Dalam Pasal 85 UUJN ditentukan ada 5 (lima) jenis sanksi administratif, yaitu :⁷¹

1. Teguran Lisan;
2. Teguran Tertulis;
3. Pemberhentian Sementara;
4. Pemberhentian dengan Hormat;
5. Pemberhentian Tidak Hormat.

Dalam Pasal 85 UUJN dengan menempatkan Teguran lisan pada urutan pertama pemberian sanksi, merupakan peringatan kepada notaris dari Majelis Pengawas, yang jika tidak dipenuhi ditindaklanjuti dengan sanksi Tertulis, jika sanksi seperti ini tidak dipatuhi juga oleh Notaris yang bersangkutan, maka dapat dijatuhi sanksi yang berikutnya secara berjenjang, dan biasanya sanksi administratif dijatuhkan juga sesuai kadar pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris.

Penempatan sanksi berupa teguran lisan dan teguran tertulis sebagai awalan untuk menjatuhkan sanksi yang selanjutnya bukan termasuk sanksi administratif. Dalam sanksi administratif berupa paksaan pemerintah, sebelum dijatuhkan sanksi harus didahului dengan teguran lisan dan teguran tertulis, hal ini dimasukkan sebagai prosedur paksaan nyata. Pelaksanaan teguran lisan maupun teguran tertulis bertujuan untuk menguji ketepatan dan kecermatan antara teguran lisan dan teguran tertulis dengan pelanggaran yang dilakukan berdasarkan aturan hukum yang berlaku. Sedangkan terhadap Notaris berupa pemberhentian sementara dari jabatan merupakan tahap berikutnya setelah penjatuhan sanksi teguran lisan dan teguran secara tertulis. Kedudukan sanksi berupa pemberhentian sementara dari jabatan Notaris atau skorsing merupakan masa menunggu pelaksanaan sanksi paksaan pemerintah.

⁷¹ *Ibid.*, hal. 114-115.

Sanksi pemberhentian sementara Notaris dari jabatan, dimaksudkan agar Notaris tidak melaksanakan tugas jabatannya untuk sementara waktu, sebelum sanksi berupa pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian tidak terhormat dijatuhkan kepada notaris. Pemberian sanksi pemberhentian sementara ini dapat berakhir dalam bentuk pemulihan kepada Notaris untuk menjalankan tugas jabatannya kembali atau ditindaklanjuti dengan sanksi pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian tidak hormat.

Dalam hal Pemberhentian Notaris secara terhormat diatur dalam Pasal 8 ayat (1) UUJN yang menentukan bahwa Notaris berhenti atau diberhentikan dari jabatannya dengan terhormat, karena:

- a) Meninggal dunia;
- b) Telah berumur 65 (enam puluh lima) tahun;
- c) Permintaan sendiri;
- d) Tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan Notaris secara terus-menerus lebih dari 3 (tiga) tahun; atau
- e) Merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf g.

Sedangkan dalam hal seorang Notaris diberhentikan secara tidak terhormat dari jabatannya diatur dalam Pasal 13 UUJN yakni menyatakan:

“Notaris diberhentikan dengan tidak terhormat oleh Menteri karena dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.”

2.1.6 Macam-Macam Akta

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

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

Akta otentik dapat dikatakan sebagai ”bukti sempurna”, artinya akta otentik itu mempunyai kekuatan pembuktian sedemikian rupa karena menyatu atau melekatnya pada akta otentik itu sendiri sehingga tidak perlu dibuktikan lagi dan menurut hakim akta otentik itu merupakan bukti wajib/keharusan (*verplicht bewijs*). Siapa yang menyatakan akta otentik itu palsu maka ia harus membuktikannya.

Akta otentik memiliki 3 kekuatan pembuktian yaitu:⁷²

- a. Kekuatan pembuktian *Lahiriah*, artinya akta otentik mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sendiri sebagai akta otentik, mengingat kehadirannya itu telah sesuai dan menurut ketentuan pasal 1868 KUHPerdara. Pembuktian lahiriah ini tidak ada pada akta di bawah tangan.
- b. Kekuatan pembuktian *Formil*, bahwa apa yang dinyatakan dan dicantumkan dalam akta otentik itu adalah benar karena merupakan uraian kehendak para pihak yang dinyatakan di dalam akta otentik itu oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang dalam menjalankan jabatannya. Selain itu, akta otentik menjamin kebenaran tanggal, tanda tangan, komparan (orang yang menghadap) dan tempat dibuatnya akta. Dalam arti formil, akta notaris membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan yaitu yang dilihat, didengar dan dialami sendiri oleh Notaris sebagai pejabat umum dalam menjalankan jabatannya. Akta di bawah tangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian formil, kecuali bila orang yang melakukan tanda tangan pada akta itu mengakui kebenaran tanda tangannya.

⁷² Yudara, N.G. 2001. Perjanjian Kredit Bank – Pemberian Jaminan Pengikatan dan Permasalahannya, Makalah disajikan dalam Seminar Perkreditan Perbankan. Bank Rakyat Indonesia. Surabaya. 12 September 2001. halaman 22-23

- c. Kekuatan pembuktian *Materiil*, bahwa isi akta itu dianggap/dibuktikan sebagai yang benar untuk setiap orang, juga terhadap para pihak yang meminta untuk dibuatkan akta otentik itu sebagai alat bukti terhadap dirinya (termasuk ahli waris para pihak atau orang lain yang mendapat hak dari para pihak) atau dinamakan “*preuve proconstituee*”.

Menurut Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, Perbedaan dari kedua akta itu adalah:⁷³

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

Akta yang dibuat oleh Notaris dalam praktek kenotariatan disebut akta relaas atau akta berita acara yang isinya berupa uraian Notaris yang dilihat dan disaksikan Notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak dilakukan dan dituangkan ke dalam bentuk akta Notaris.

⁷³ Victor Simatupang dan Cormentya Sitanggang, *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekutorial*, cet.1, (Jakarta: Rineka Cipta,1993), hal 30-31.

Akta yang dibuat atau yang diceritakan dihadapan Notaris, para pihak berkeinginan agar uraian atau keterangannya dituangkan dalam bentuk akta Notaris.⁷⁴

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

Selain akta otentik dikenal juga akta di bawah tangan. Akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta. Hal mana semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan.⁷⁵ Tulisan di bawah tangan atau disebut juga akta di bawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang, dan tidak dihadapan pejabat umum yang berwenang.

Menurut Habib Adjie perbedaan antara akta dibawah tangan dan akta notaris adalah:⁷⁶

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

⁷⁴ G.H.S. Lumban Tobing, *Op.cit.*, hal. 151.

⁷⁵ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, cet. pertama, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hal. 158.

⁷⁶ Habib Adjie (a), *Op.cit.*, hal.49

akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain selain yang tertulis dalam akta tersebut.

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

Mengenai akta di bawah tangan ini tidak diatur dalam HIR (*Herziene Indonesich Reglement*)⁷⁷, tetapi di dalam RBg (*Reglement Buitengewesten*)⁷⁸ yang diatur dalam Pasal 286 sampai dengan Pasal 305 dan dalam KUHPerdara diatur dalam Pasal 1874 sampai dengan Pasal 1880, dan dalam Stb. 1867 Nomor 29.

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

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

⁷⁷ HIR (*Herziene Indonesich Reglement*) atau lebih dikenal dengan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata merupakan warisan pemerintahan kolonial Belanda, yang pada saat itu hanya berlaku untuk orang Indonesia (pribumi) di Jawa dan Madura tetapi sekarang sering diterapkan di tempat lain.

⁷⁸ RBg (*Reglement Buitengewesten*) atau dikenal dengan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata pada zaman kolonial merupakan hukum acara perdata untuk pribumi di luar Jawa dan Madura.

2.1.7 Hubungan Notaris dengan Penghadap

Ketika penghadap menghadap Notaris agar tindakan atau perbuatannya diformulasikan ke dalam akta otentik sesuai dengan kewenangan notaris, dan kemudian Notaris membuat akta atas permintaan atau keinginan para penghadap tersebut, maka dalam hal ini memberikan landasan kepada Notaris dan para penghadap telah terjadi hubungan hukum. Oleh karena itu Notaris harus menjamin bahwa akta yang dibuat tersebut telah sesuai menurut hukum yang sudah ditentukan, sehingga kepentingan yang bersangkutan terlindungi dengan akta tersebut.⁷⁹ Hubungan hukum Notaris dan para penghadap merupakan hubungan hukum yang khas, dengan karakter:⁸⁰

1. Tidak perlu dibuat suatu perjanjian baik lisan maupun tertulis dalam bentuk pemberian kuasa untuk membuat akta atau untuk melakukan pekerjaan-pekerjaan tertentu;
2. Mereka yang datang ke hadapan Notaris, dengan anggapan bahwa notaris mempunyai kemampuan untuk memformulasikan keinginan para pihak secara tertulis dalam bentuk akta otentik;
3. Hasil akhir dari tindakan Notaris berdasarkan kewenangan Notaris yang berasal dari permintaan atau keinginan para pihak sendiri; dan
4. Notaris bukan pihak dalam akta yang bersangkutan.

Pada dasarnya bahwa hubungan antara Notaris dan para penghadap yang telah membuat akta di hadapan atau oleh Notaris tidak dapat dikonstruksikan, ditentukan pada awal Notaris dan para penghadap berhubungan, karena pada saat itu belum terjadi permasalahan apapun. Untuk menentukan bentuk hubungan antara Notaris dengan para penghadap harus dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1869 KUHPerdara, bahwa akta otentik terdegradasi menjadi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dengan alasan : (1) Tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan, atau (2) Tidak mempunya pejabat umum yang bersangkutan, atau (3) Cacat dalam bentuknya, atau karena akta Notaris

⁷⁹ Habib Adjie (b), *Loc.cit.*, hal. 17.

⁸⁰ *Ibid.*, hal. 19.

dibatalkan berdasarkan keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum, maka hal ini dapat dijadikan dasar untuk menggugat Notaris sebagai suatu perbuatan melawan hukum atau dengan kata lain hubungan Notaris dan para penghadap dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, karena:⁸¹

1. Notaris tidak berwenang membuat akta yang bersangkutan,
2. Tidak mampunya Notaris yang bersangkutan dalam membuat akta,
3. Akta Notaris cacat dalam bentuknya.

2.2 Perjanjian Kredit

2.2.1 Tinjauan Umum Perjanjian

2.2.1.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian diatur dalam buku ketiga KUHPerduta, yaitu pada Pasal 1313 KUHPerduta yang mengatakan bahwa adalah suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut J. Satrio, perikatan adalah semua hubungan hukum antara dua pihak, dimana satu pihak ada hak dan di lain pihak ada kewajiban. Hak yang lahir dari hubungan hukum ini disebut hak hukum atau lazim disebut hak saja, sedangkan kewajibannya disebut kewajiban hukum.⁸²

Dari pengertian perjanjian menurut KUHPerduta, kita dapat melihat bahwa kata “perbuatan” yang terkandung dalam Pasal 1313 KUHPerduta dapat dikatakan perbuatan hukum karena dalam suatu perjanjian akan muncul akibat hukum yang mengikat para pihak yang membuat perjanjian. Bertitik tolak pada Pasal 1338 KUHPerduta ini, bisa dikatakan bahwa KUHPerduta menganut asas kebebasan berkontrak atau sistem terbuka yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.

⁸¹ *Ibid.*

⁸² J. Satrio. *Hukum Perikatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1993), hal.1.

Pada dasarnya janji menimbulkan perikatan. Barang siapa memberikan suatu janji, terikat kepada janjinya, dalam arti ada kewajiban pada si pemberi janji untuk memenuhinya dan di lain pihak lawan janjinya boleh berharap (mempunyai hak), bahwa janji yang ia terima akan dilaksanakan.⁸³ Dengan demikian timbullah hubungan antara pemberi janji dan penerima janji.

Perjanjian adalah sumber perikatan, di sampingnya sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Perikatan itu paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian, tetapi sebagaimana sudah dikatakan tadi, ada juga sumber-sumber lain yang melahirkan perikatan. Sumber-sumber lain ini tercakup dengan nama undang-undang. Hal ini diatur pada buku ketiga Pasal 1233 KUHPerdara yang mengatakan “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”.

Hal mengenai perikatan dalam buku ketiga KUHPerdara hanya diatur secara umum. Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan.⁸⁴ Dengan melihat pengertian-pengertian di atas, maka dapat dikatakan bahwa hubungan antara perikatan dengan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan.

2.2.1.2 Asas-asas Perjanjian

Peran perjanjian yang dapat mewujudkan perikatan itu menjadi suatu perjanjian sebagai suatu sumber dari perikatan, disamping sumber perikatan yang lain seperti undang-undang. Pengaturan mengenai perjanjian bilamana

⁸³ J.Satrio. *Hukum Perjanjian*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1992), hal.15.

⁸⁴ Subekti., *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa,2001), hal.1.

dikaitkan dengan apa yang diatur dalam KUHPerdara dapat disimpulkan adanya beberapa asas yang dikenal :⁸⁵

1. Asas konsensualitas,
2. Asas kebebasan berkontrak;
3. Asas kepribadian (itikad baik);
4. Asas persetujuan.

Di dalam perjanjian asas konsensualitas merupakan peranan penting, karena merupakan syarat mutlak bagi hukum yang modern demi terciptanya kepastian hukum, peranan penting dari lahirnya suatu perjanjian cukup dengan di capainya kata sepakat, mengenai hal pokok dari yang diperjanjikan tersebut, maka perjanjian telah dilahirkan pada saat terjadinya sepakat atau *consensus*.

Asas konsensualitas diperlukan untuk tercapainya kepastian hukum. Asas konsensualitas ini disimpulkan dari pengertian tergantung dalam Pasal 1320 jo Pasal 1338 (1) KUHPerdara. Selain asas konsensualitas dalam hukum perjanjian kita mengenal adagium “semua perjanjian mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”, asas ini biasanya dikenal sebagai asas kebebasan berkontrak. Hal ini sangat diperlukan dalam rangka pelaksanaan perjanjian karena dengan adanya asas ini akan dapat meningkatkan kepastian hukum.

Asas kebebasan berkontrak ini berpangkal pada adanya kedudukan yang sama kuat antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian untuk membatasi dan mengawasi asas kebebasan berkontrak ini tetaplah diadakan syarat tidak boleh berisikan suatu bertentangan dengan kesusilaan dan kepastian, serta semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Asas kebebasan berkontrak ini dapat dilihat dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Selain kedua asas tersebut kita mengenal adanya asas kepribadian dimana perjanjian hanya berlaku diantara pihak-pihak yang

⁸⁵ *Ibid.*, hal. 15.

membuatnya. Perjanjian ini tidak dapat merugikan atau menyangkut pihak ketiga yang tidak mengetahui tentang perjanjian tersebut.

Asas perjanjian dapat disimpulkan dari perumusan Pasal 1340 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa “persetujuan-persetujuan hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya”. Dengan adanya asas ini maka kepentingan orang lain atau pihak lain yang tidak tahu menahu akan adanya perjanjian tersebut dapat dilindungi, oleh karenanya ini tidak dapat mengikat orang lain yang tidak ikut membuat perjanjian itu.

2.2.1.3 Syarat Sahnya Perjanjian

Setelah mengetahui pengertian perjanjian dalam uraian terdahulu, maka suatu hal pokok yang harus diketahui agar suatu perjanjian mempunyai kekuatan yang mengikat adalah syarat sahnya suatu perjanjian. Mengenai syarat sahnya suatu perjanjian dapat ditemukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang menentukan bahwa untuk sahnya suatu persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat, yaitu :

1. Kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri.

Sepakat dari para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus ada sepakat mengenai hal yang diperjanjikan, dengan demikian disyaratkan adanya persesuaian mengenai isi perjanjian antara kedua belah pihak yang mengadakannya.

Pengertian “sepakat” atau persetujuan dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan itu harus sepakat, atau seia sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjiannya apa yang dikehendakinya oleh pihak yang satu, maka pihak yang lain menghendaki hal yang sama secara timbal balik. Dalam hal kata sepakat itu tidak boleh ada yang cacat, sebab jika perjanjian atau kesepakatan itu cacat, dapat pula diminta pembatalannya di pengadilan dan yang dikatakan cacat itu adalah seperti yang ditentukan oleh Pasal mengenai penipuan dimana, apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau

tidak benar disertai dengan akal-akalan yang cerdas (tipu muslihat) untuk membujuk pihak lawannya.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Setiap orang yang sudah dewasa atau baliqh dan sehat akalnya adalah cakap menurut hukum.

Orang tidak cakap membuat perjanjian disebut dalam Pasal 1330 KUHPerdara, yaitu :

- a. Orang yang belum dewasa
- b. Mereka yang berada dibawah pengampuan
- c. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

3. Suatu hal tertentu

Pengertian ini artinya prestasi yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian, haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Syarat ini perlu, untuk dapat menetapkan kewajiban si berhutang, jika terjadi perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian, paling sedikit harus ditentukan jenisnya.

4. Suatu sebab yang halal

Sebab dalam hal ini bukan ditafsirkan sebagai sesuatu yang menimbulkan akibat yang dimaksudkan dengan yang halal, namun isi dari perjanjian tersebut haruslah tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Jadi perjanjian yang mereka adakan adalah batal demi hukum atau dianggap perjanjian itu tidak pernah terjadi, sedangkan tekanan psikis perasaan cemas akan menderita kerugian mengenai dirinya, apakah kehilangan jiwanya, sama seperti kebebasannya.

Syarat pertama dan syarat kedua merupakan syarat subyektif yaitu mengenai orang yang mengadakan perjanjian. Jika syarat subyektif ini tidak dipenuhi dalam sesuatu perjanjian maka salah satu pihak harus meminta perjanjian tersebut dibatalkan. Untuk membatalkannya maka salah satu pihak harus meminta perjanjian tersebut dibatalkan kepada hakim. Jadi selama salah satu pihak tidak meminta pembatalan atau dibatalkan oleh hakim, maka perjanjian itu masih tetap sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat perjanjian tersebut.⁸⁶

Syarat ketiga dan syarat keempat merupakan syarat obyektif. Jika kedua syarat itu tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum artinya bahwa dari sejak awal tidak pernah dilahirkannya suatu perjanjian dan dengan sendirinya tidak terjadi perikatan diantara mereka. Jadi tujuan utama untuk mengadakan perjanjian yang menimbulkan perikatan antara mereka berjanji adalah gagal sama sekali.

Kebatalan absolut dapat bersifat absolut, yakni berlaku bagi setiap orang yang dan dapat bersifat relatif yang berarti berlaku bagi orang-orang tertentu. Kebatalan absolut dapat terjadi dalam suatu perjanjian apabila isinya bertentangan dengan norma susila dan ketertiban umum.

Berbeda dengan kebatalan secara yuridis dari semula dianggap tidak ada perjanjian, maka dalam pembatalan perjanjian itu tetap ada, hanya oleh karena syarat-syarat secara subyektif tidak dipenuhi, disamping cacat-cacat yang melekat pada perikatan, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalannya.

2.2.2 Tinjauan Umum Kredit

2.2.2.1 Pengertian Kredit

Dewasa ini kegiatan transaksi kredit sukar untuk dihindari oleh para pelaku bisnis. Para pelaku bisnis melakukan transaksi kredit dengan beberapa alasan dan tujuan. Alasan dan tujuan tersebut akan berbeda diantara pihak-

⁸⁶ *Ibid.*, hal. 20.

pihak pelaku transaksi kredit yang bersangkutan. Adapun pihak yang berkepentingan dalam transaksi kredit yaitu pemberi kredit (kreditur) dan penerima kredit (debitur).

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani “*credere*”, yang berarti kepercayaan (*truth* atau *faith*). Oleh karena itu dasar dari kredit adalah kepercayaan. Seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) di masa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan. Yang dimaksud telah dijanjikan tersebut yakni berupa uang, barang, atau jasa.⁸⁷

Pengertian kredit menurut Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah :⁸⁸

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

Menurut HMA Savelberg dalam buku yang ditulis oleh Mariam Darus Badruzaman, menyatakan bahwa kredit mempunyai arti:⁸⁹

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

Berdasarkan pada pengertian-pengertian di atas dapat diketahui bahwa transaksi kredit timbul sebagai akibat suatu pihak meminjam kepada pihak lain, baik itu berupa uang, barang, dan sebagainya yang dapat

⁸⁷ Thomas Suyatno, dkk. *Dasar-Dasar Perkreditan*, Edisi ke-3. (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1993), hal. 13.

⁸⁸ Indonesia, *Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Indonesia Nomor 3790)*, Pasal 1 angka 11.

⁸⁹ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: Alumni, 1989), hal. 21.

menimbulkan tagihan bagi kreditur. Hal ini yang dapat menimbulkan transaksi kredit yaitu berupa kegiatan jual beli dimana pembayarannya akan ditangguhkan dalam suatu jangka waktu tertentu baik sebagian maupun seluruhnya. Kegiatan transaksi kredit tersebut di atas akan mendatangkan piutang atau tagihan bagi kreditur serta mendatangkan kewajiban untuk membayar bagi debitur.

2.2.2.2 Prinsip-prinsip Dasar Pemberian Kredit Oleh Bank

Dalam pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank wajib memperhatikan hal-hal sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang menyatakan :

Pasal 8 Ayat (1):

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

Pasal 8 Ayat (2):

“Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.”

Pemberian kredit oleh bank berpegangan pada beberapa prinsip sebagai berikut :

a. Prinsip Kepercayaan

Sesuai dengan asal kata kredit yang berarti kepercayaan, maka setiap pemberian kredit sebenarnya harus diikuti dengan kepercayaan, yakni kepercayaan dari kreditur akan bermanfaatnya kredit bagi debitur, sekaligus kepercayaan oleh kreditur oleh debitur dapat membayar kreditnya. Tentunya untuk bisa memenuhi unsur kepercayaan ini, oleh kreditur haruslah dilihat apakah calon debitur memenuhi berbagai

kriteria yang biasanya diberlakukan terhadap pemberian suatu kredit, karena itu timbul prinsip lain yaitu prinsip kehati-hatian.

b. Prinsip kehati-hatian

Prinsip kehati-hatian (*prudent*) ini adalah salah satu konkretisasi dari prinsip kepercayaan dalam suatu pemberian kredit. Disamping pula sebagai perwujudan prinsip *prudent banking* dari seluruh kegiatan perbankan. Bank dalam menjalankan kegiatan usahanya, termasuk pemberian kredit kepada nasabah debitor harus selalu berpedoman dan menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip ini antara lain diwujudkan dalam bentuk penerapan secara konsisten berdasarkan itikad baik terhadap semua persyaratan dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pemberian kredit oleh bank yang bersangkutan.⁹⁰

c. Prinsip 5 C

Prinsip 5 C adalah singkatan dari unsur-unsur *Character, Capital, Capacity, Collateral, Condition Of Economy*. Untuk ini akan kita tinjau satu persatu dari unsur tersebut yang seharusnya selalu ada dalam setiap pemberian kredit :⁹¹

1. *Character*

Watak atau *character* adalah sifat dasar yang ada dalam hati seseorang, watak dapat berupa baik dan buruk bahkan ada yang terletak diantara baik dan buruk. Watak merupakan bahan pertimbangan untuk mengetahui resiko, tidak mudah untuk menemukan watak seseorang debitur apalagi debitur yang baru pertama kali mengajukan permohonan kredit.

Seperti yang diuraikan sebelumnya bahwa dasar dari suatu pemberian kredit adalah atas dasar kepercayaan yaitu adanya keyakinan dari pihak bank bahwa si peminjam mempunyai moral,

⁹⁰ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Edisi Revisi, Cet. 6, (Jakarta : Kencana, 2011), hal.61-66.

⁹¹ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, (Jakarta : Alfabeta, 2003), hal. 93-95.

watak atau sifat-sifat pribadi yang positif dan kooperatif dan mempunyai rasa tanggung jawab baik dalam kehidupan pribadi sebagai manusia maupun dalam kehidupannya sebagai anggota masyarakat ataupun dalam menjalankan kegiatan usahanya.

Meskipun analisa dari aspek baik, tetapi kalau watak seseorang pemohon kredit buruk maka akibatnya resiko kredit menjadi besar. Watak dapat diartikan sebagai kepribadian, moral dan kejujuran pemohon kredit. Debitur yang mempunyai watak suka minuman keras, berjudi, dan tidak jujur kemungkinan besar akan melakukan penyimpangan dalam menggunakan kredit. Kredit digunakan tidak sesuai dengan tujuan yang ditetapkan dalam perjanjian kredit akibatnya prospek yang dibiayai dengan kredit tidak menghasilkan pendapatan sehingga mengakibatkan kredit macet. Oleh karena itu seorang analis perlu menyelidiki dan mencari informasi tentang asal-usul kehidupan pribadi pemohon kredit.

2. *Capital* (Modal)

Seseorang atau badan usaha yang akan menjalankan usaha atau bisnis sangat memerlukan modal untuk memperlancar kegiatan bisnisnya. Seseorang yang akan mengajukan permohonan kredit baik kepentingan produktif atau konsumtif maka orang itu harus memiliki modal. Untuk menilai kemampuan keuangan si pemohon kredit dapat dilihat dari neraca dan daftar perhitungan laba rugi pada waktu-waktu yang lalu serta data lainnya berupa proyeksi peredaran keuangan dan penghasilan yang diharapkan.

3. *Capacity* (kemampuan)

Capacity disini adalah penilaian kepada calon debitur mengenai kemampuan melunasi kewajiban-kewajibannya dari kegiatan usaha yang dilakukannya yang akan dibiayai dengan kredit dari bank. Penilaian terhadap hal ini dapat dilakukan dengan memperhatikan reputasi, pengalaman serta kecakapan teknis dari calon debitur.

Seorang debitur yang mempunyai karakter atau watak baik selalu akan memikirkan mengenai pembayaran kembali hutangnya sesuai waktu yang akan ditentukan. Untuk dapat memenuhi kewajiban pembayaran debitur harus memiliki kemampuan yang memadai berasal dari pendapatan pribadi jika debitur perorangan atau pendapatan perusahaan bila debitur berbentuk badan usaha.

Seorang analis harus mampu menganalisa kemampuan debitur untuk membayar kembali hutangnya. Bagi debitur perorangan, seorang analis harus mampu mendapat informasi yang benar mengenai penghasilan atau pendapatan debitur. Bagi debitur badan usaha seorang analis harus meyakini pendapatan yang diperoleh dari usaha-usaha debitur yang menunjukkan adanya kemampuan debitur.

4. *Collateral* (Jaminan)

Jaminan berarti harta kekayaan yang dapat dilihat sebagai jaminan guna menjamin kepastian pelunasan hutang, jika kemudian hari debitur tidak melunasi hutangnya dengan jalan menjual jaminan dan mengambil pelunasan dari penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan itu. Jaminan meliputi jaminan yang bersifat materil berupa barang atau benda (materiiil) yang bergerak atau benda tidak bergerak misalnya tanah, bangunan, mobil, motor, dan jaminan yang bersifat inmateriiil merupakan jaminan yang secara fisik tidak dapat dikuasai langsung oleh bank misalnya jaminan pribadi (*borgtocht*), garansi bank (bank lain).

Manfaat dari jaminan ini adalah sebagai alat pengamanan apabila usaha yang dibiayai dengan kredit tersebut gagal atau sebab-sebab lain dimana debitur tidak mampu melunasi kreditnya dari hasil usahanya yang normal sehingga memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari barang-barang jaminan tersebut.

5. *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi)

Selain faktor-faktor diatas, yang perlu mendapat perhatian penuh dari analis adalah kondisi ekonomi negara, yang dimaksud dengan *condition of economy* yaitu situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, budaya, dan lain-lain yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada suatu tahap tertentu yang kemungkinannya akan mendapat mempengaruhi kelancaran usaha dari perusahaan yang memperoleh kredit. Faktor ini sangat penting untuk diketahui apabila kredit tersebut diberikan untuk perusahaan-perusahaan yang bergerak di luar negeri.

d. Prinsip 5 P

Suatu pemberian kredit oleh bank, selain prinsip 5 C juga terdapat prinsip yang dinamakan prinsip 5 P, yang merupakan singkatan dari *Party, Purpose, Payment, Profitability, Protection*. Untuk ini akan ditinjau satu persatu dari prinsip tersebut.

1) *Party* (Para pihak)

Para pihak merupakan titik sentral yang diperhatikan dalam setiap pemberian kredit. Untuk itu pemberian kredit harus memperoleh suatu “kepercayaan” terhadap para pihak, dalam hal kreditur. Bagaimana karakternya, kemampuannya dan sebagainya.

2) *Purpose* (Tujuan)

Tujuan dari pemberian kredit juga sangat penting diketahui oleh para pihak kreditur. Harus dilihat apakah kredit akan digunakan untuk hal-hal yang positif yang benar-benar dapat menaikkan *income* perusahaan, dan harus pula diawasi agar kredit tersebut benar-benar diperuntukan untuk tujuan seperti diperjanjikan dalam suatu perjanjian kredit.

3) *Payment* (Pembayaran)

Harus diperhatikan apakah sumber pembayaran kredit dari calon debitur cukup tersedia dan cukup aman, sehingga dengan demikian diharapkan bahwa kredit yang akan diluncurkan tersebut dapat

dibayar kembali oleh debitur yang bersangkutan, jadi harus dilihat dan dianalisis apakah setelah pemberian kredit nanti, debitur punya sumber pendapatan, dan apakah pembayaran tersebut mencukupi untuk membayar kembali kreditnya.

4) *Profitability* (Perolehan laba)

Unsur perolehan laba oleh debitur tidak kurang pentingnya dalam suatu pemberian kredit, untuk itu, kreditur harus dapat mengantisipasi apakah laba yang akan diperoleh perusahaan lebih besar dari bunga pinjaman dan apakah pendapatan perusahaan dapat menutupi pembayaran kembali kredit, *cash flow*, dan sebagainya.

5) *Protection* (Perlindungan)

Diperlukan suatu perlindungan terhadap kredit oleh perusahaan debitur. Untuk itu, perlindungan dari kelompok perusahaan, atau jaminan pribadi pemilik perusahaan penting diperhatikan, terutama untuk berjaga-jaga sekiranya terjadi hal-hal di luar yang diprediksi semula.

e. Prinsip 3 R

Merupakan singkatan dari *returns*, *repayment*, dan *risk bearing ability*. Untuk ini akan ditinjau satu per satu :

1) *Returns* (Hasil yang diperoleh),

Returns, yakni merupakan hasil yang akan diperoleh debitur, dalam hal ini ketika kredit telah dimanfaatkan nanti harus dapat diantisipasi oleh calon kreditur, artinya perolehan tersebut mencukupi untuk membayar kembali beserta bunga, ongkos-ongkos, disamping membayar keperluan perusahaan yang lain seperti untuk kredit *cash flow*, kredit lain jika ada, dan sebagainya.

2) *Repayment* (Pembayaran kredit),

Kemampuan bayar dari pihak debitur tentu saja mesti dipertimbangkan dan apakah kemampuan bayar tersebut sesuai dengan

jadwal pembayaran kembali dari kredit yang akan diberikan itu, ini juga merupakan hal yang tidak boleh diabaikan.

3) *Risk Bearing Ability* (Kemampuan menanggung resiko).

Hal lain yang perlu diperhatikan juga adalah sejauh mana terdapatnya kemampuan debitur untuk menanggung resiko, misalnya dalam hal terjadi hal-hal di luar antisipasi kedua belah pihak terutama jika dapat menyebabkan timbulnya kredit macet. Untuk itu, harus diperuntukan apakah jaminan dan/atau asuransi barang atau kredit sudah cukup aman untuk menutupi resiko tersebut.

2.2.2.3 Fungsi dan Tujuan Kredit

Tujuan kredit yang diberikan oleh suatu bank, khususnya bank pemerintah yang akan mengemban tugas sebagai *agent of development* adalah untuk:⁹²

- a. Turut mensukseskan program pemerintah di bidang ekonomi dan pembangunan;
- b. Meningkatkan aktivitas perusahaan agar dapat menjalankan fungsinya guna menjamin terpenuhinya kebutuhan masyarakat;
- c. Memperoleh laba agar kelangsungan hidup perusahaan terjamin, dan dapat memperluas usahanya.

Fungsi kredit perbankan dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan antara lain :

- a. Kredit pada hakikatnya dapat meningkatkan daya guna uang;
- b. Kredit dapat meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang;
- c. Kredit dapat pula meningkatkan daya guna dan peredaran barang;
- d. Kredit dapat meningkatkan kegairahan usaha;
- e. Kredit sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi;
- f. Kredit dapat meningkatkan pemerataan pendapatan;
- g. Kredit sebagai alat untuk meningkatkan hubungan internasional.

⁹²⁾ *Ibid.*, hal. 16.

2.2.2.4 Jenis-Jenis Kredit

Praktek kredit perbankan saat ini, secara umum terdapat 2 jenis kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabahnya, yaitu kredit ditinjau dari segi tujuan penggunaannya dan kredit yang ditinjau dari segi jangka waktunya.⁹³

- a. Kredit ditinjau dari segi tujuan penggunaannya, dapat berupa:
 1. Kredit produktif, yaitu kredit yang diberikan kepada usaha-usaha yang menghasilkan barang dan jasa sebagai kontribusi usahanya. Kredit ini dibagi menjadi 2 macam, yaitu: a) Kredit Modal Kerja, yaitu kredit yang diberikan untuk membiayai kebutuhan usaha-usaha, termasuk guna menutupi biaya produksi dalam rangka peningkatan produksi atau penjualan; b) kredit investasi, yaitu kredit yang diberikan untuk pengadaan barang modal maupun jasa yang dimaksudkan untuk menghasilkan suatu barang dan ataupun jasa bagi usaha yang bersangkutan.
 2. Kredit konsumtif, yaitu kredit yang diberikan kepada orang-perorangan untuk memenuhi kebutuhan konsumtif masyarakat umumnya.
- b. Kredit ditinjau dari segi jangka waktunya, dapat berupa :
 1. Kredit Jangka Pendek, yaitu kredit yang diberikan dengan tidak melebihi jangka waktu 1 tahun.
 2. Kredit Jangka Menengah, yaitu kredit yang diberikan dengan jangka waktu lebih dari 1 tahun tetapi tidak lebih dari 3 tahun.
 3. Kredit Jangka Panjang, yaitu kredit yang diberikan dengan jangka waktu lebih dari 3 tahun.

⁹³⁾ Hasanuddin Rahman. *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit di Indonesia*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 108.

2.2.3 Pengertian Perjanjian Kredit

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pihak kreditur dan debitur maka wajib dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis. Dalam praktik perbankan bentuk dan format dari perjanjian kredit diserahkan sepenuhnya kepada bank yang bersangkutan. Namun, ada hal-hal yang tetap harus dipedomani, yaitu bahwa perjanjian tersebut rumusnya tidak boleh kabur atau tidak jelas, selain itu juga perjanjian tersebut sekurang-kurangnya harus memerhatikan keabsahan dan persyaratan secara hukum, sekaligus juga harus memuat secara jelas mengenai jumlah besarnya kredit, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali kredit, serta persyaratan lainnya yang lazim dalam perjanjian kredit. Hal-hal yang menjadi perhatian tersebut perlu guna mencegah adanya kebatalan perjanjian yang dibuat (*invalidity*) sehingga pada saat dilakukannya perbuatan hukum (perjanjian) tersebut jangan sampai melanggar suatu ketentuan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, pejabat bank harus dapat memastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan perjanjian kredit telah diselesaikan dan telah memberikan perlindungan yang memadai bagi bank.⁹⁴

Perjanjian kredit menurut Hukum Perdata Indonesia merupakan salah satu bentuk perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Buku Ketiga KUHPperdata. Dalam bentuk apapun, pemberian kredit itu diadakan pada hakikatnya merupakan salah satu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUHPperdata. Namun, dalam praktek perbankan modern, hubungan hukum dalam kredit bukan lagi semata-mata berbentuk perjanjian pinjam-meminjam, melainkan adanya campuran demikian maka selalu tampil adanya suatu jalinan di antara perjanjian yang terkait tersebut. Akan tetapi, dalam praktik perbankan pada dasarnya bentuk dan pelaksanaannya perjanjian pinjam meminjam yang ada dalam KUHPperdata tidaklah sepenuhnya identik dengan bentuk dan pelaksanaan suatu perjanjian

⁹⁴ Muhamad Djumahana, *Op.Cit.*, hal. 501-503.

kredit perbankan, diantara keduanya ada perbedaan-perbedaan yang gradual, bahkan dapat pula merupakan perbedaan yang pokok.

Sesuai dengan asas yang utama dari suatu perikatan atau perjanjian, yaitu asas kebebasan berkontrak, maka pihak-pihak yang akan mengikatkan diri dalam perjanjian kredit tersebut dapat mendasarkan pada ketentuan-ketentuan yang ada pada KUHPerdara, tetapi dapat pula mendasarkan pada kesepakatan bersama. Artinya, dalam hal-hal ketentuan memaksa, harus sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam KUHPerdara; sedangkan dalam ketentuan yang memaksa, diserahkan kepada para pihak. Dengan demikian, perjanjian kredit selain dikuasai asas-asas umum hukum perjanjian, juga dikuasai oleh apa yang secara khusus disepakati oleh kedua belah pihak.

Meskipun perjanjian kredit tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdara tetapi dalam membuat perjanjian kredit tidak boleh bertentangan dengan asas atau ajaran umum yang terdapat dalam Hukum Perdata, yang menegaskan bahwa semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan satu nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum. Undang-Undang Perbankan tidak mengenal istilah perjanjian kredit. Istilah perjanjian kredit ditemukan dalam Instruksi Presidium Kabinet Nomor 15/EK/10 tanggal 3 Oktober 1996 *jo.* Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I Nomor 2/539/UPK/Pem Tanggal 8 Oktober 1966 yang menginstruksikan kepada masyarakat perbankan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun, bank-bank wajib menggunakan akad perjanjian kredit.

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah assessor-nya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Artinya riil ialah bahwa terjanjinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur.

Perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaannya, ataupun penatalaksanaan kredit itu sendiri. Menurut Ch. Gatot

Wardoyo. Dalam tulisannya mengenai sekitar klausul-klausul perjanjian kredit bank, perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, diantaranya:⁹⁵

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

Selanjutnya, dalam mengisi materi perjanjian kredit tersebut para pihak akan mengadakan suatu perundingan yang menyangkut klausul-klausul yang perlu dicantumkan dalam perjanjian tersebut. Menurut Ch. Gatot Wardoyo, ada beberapa klausul yang selalu dan perlu dicantumkan dalam setiap perjanjian kredit.

Untuk memperkuat lagi kedudukan bank dalam setiap pelepasan kredit, maka selain perjanjian kredit tersebut, bank membuat lagi suatu pengikatan, yaitu “pengakuan hutang” dari debitur. Hal ini dimaksudkan agar dapat lebih memudahkan bank dalam eksekusinya dengan dasar “Grosse Akta Pengakuan Hutang”.

Menurut Victor M. Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, yang dimaksud dengan Grosse Akta adalah suatu salinan atau turunan dari akta otentik, yang memakai irah-irah : “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa”, dan pada bagian bawahnya harus dicantumkan sebagai grosse pertama dengan menyebutkan nama orang yang atas permintaanya grosse itu diberikan dan tanggal pemberian grosse itu, salinan tersebut mempunyai kekuatan eksekusi yang sama dengan satu putusan pengadilan yang tetap.⁹⁶

⁹⁵ Hasanuddin Rahman, *Op.Cit.*, hal.151.

⁹⁶ *Ibid.*, hal. 230.

Secara yuridis formal, ada 2 jenis perjanjian kredit yang digunakan oleh bank, yaitu:

- a. Perjanjian kredit di bawah tangan, yaitu perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat di antara mereka (kreditur dan debitur) tanpa notaris, bahwa lazimnya dalam penandatanganan akta perjanjian kredit tersebut, tidak disertai oleh saksi yang turut serta dalam membubuhkan tandatangannya, sedangkan sebagaimana diketahui bahwa saksi merupakan salah satu alat pembuktian dalam hukum perdata.
- b. Perjanjian Kredit Notariil (Otentik), yaitu perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau dihadapan Notaris.

Komposisi perjanjian kredit pada umumnya terdiri dari 4 (empat) bagian, yaitu:⁹⁷

- a. Judul

Judul yang dipergunakan oleh bank bermacam-macam dan setiap bank berlainan, ada yang menyebutnya sebagai perjanjian kredit, perjanjian kredit dengan jaminan, perjanjian pembuka kredit, pengakuan hutang dengan jaminan, dan lain sebagainya. Judul dalam suatu akta perjanjian kredit mutlak adanya, sehingga setiap orang yang berkepentingan melihat akan dengan mudah mengetahui bahwa akta yang mereka lihat adalah suatu akta perjanjian kredit.

- b. Komparisi

Bagian dari suatu akta yang memuat keterangan tentang orang atau pihak yang bertindak mengadakan perbuatan hukum, penuangannya yakni :

- 1) Uraian terperinci tentang identitas, yang meliputi nama, pekerjaan dan domisili para pihak.

⁹⁷ *Ibid.*, hal. 158.

2) Dasar hukum yang memberi kewenangan yuridis untuk bertindak dari para pihak.

3) Kedudukan para pihak.

c. Isi

Isi merupakan bagian dari perjanjian kredit yang di dalamnya dimuat hal-hal yang diperjanjikan para pihak.

d. Penutup

Bagian penutup yang berisi antara lain mengenai hal-hal tersebut dibawah ini, yakni :

- 1) Pilihan domisili para pihak.
- 2) Tempat dan tanggal perjanjian di tandatangani.
- 3) Tanggal mulai berlakunya perjanjian.

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

- a. Jumlah hutang,
 - b. Besarnya bunga,
 - c. Waktu pelunasan,
 - d. Cara pembayaran.
- e. Klausula *Openbaarheid*, yaitu klausula yang memuat hal-hal mengenai hilangnya kewenangan bertindak atau kehilangannya hak debitur untuk mengurus harta kekayaannya, barang jaminan serta kelalaian debitur untuk memenuhi ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit atau pengakuan hutang, sehingga debitur harus membayar secara seketika dan sekaligus lunas.
- f. Barang jaminan.

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, perjanjian kredit bukan perjanjian riil seperti perjanjian pinjam meminjam, dimana memiliki ciri-ciri yang berbeda dengan perjanjian pinjam meminjam. Ciri-ciri tersebut adalah:⁹⁸

a. Sifat konsensual

Setelah perjanjian kredit ditandatangani oleh bank dan nasabah debitur, nasabah belum berhak menggunakan penarikan kredit. Hak nasabah untuk dapat menarik atau kewajiban bank untuk menyediakan kredit, masih bergantung pada terpenuhinya semua syarat yang ditentukan di dalam perjanjian kredit.

b. Kredit yang diberikan oleh bank pada nasabah tidak dapat dipergunakan secara leluasa untuk keperluan atau tujuan tertentu oleh nasabah debitur. Kredit harus dipergunakan sesuai dengan tujuan yang ditetapkan dalam perjanjian dan pemakaian yang menyimpang dari tujuan itu menimbulkan hak kepada bank untuk mengakhiri perjanjian kredit secara sepihak dan untuk seketika dan sekaligus menagih seluruh kredit atau outstanding kredit.

c. Syarat cara penggunaannya

Kredit bank hanya dapat digunakan dengan cara tertentu yaitu dengan menggunakan cek atau perintah pemindahbukuan. Pada perjanjian kredit, kredit tidak pernah diserahkan oleh bank ke dalam kekuasaan mutlak nasabah debitur. Kredit selalu diberikan dalam bentuk rekening Koran yang penarikannya dan penggunaannya selalu berada dalam pengawasan bank.

Jadi menurut Sutan Remy Sjahdeini, perjanjian kredit yaitu perjanjian antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai nasabah debitur mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang

⁹⁸ Sutan Remy Sjahdeini. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta : Institut Bankir Indonesia, 1993). Hal. 158-161.

mewajibkan nasabah-nasabah debitur untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

2.3 Tinjauan Umum Jaminan Dalam Perjanjian Kredit

2.3.1 Pengertian Jaminan Pada Umumnya

Banyak para ahli yang memberikan pengertian jaminan. Pengertian jaminan pada awalnya adalah seperti yang tercantum dalam Pasal 1131 KUHPerdara, yaitu segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya seseorang. Banyak para ahli hukum memberikan definisi jaminan. Menurut salah seorang ahli yaitu Profesor Mariam Darus Badruljaman, jaminan sebagai suatu lembaga hukum berupa hak untuk mengambil pelunasan dari suatu perikatan.⁹⁹ Sedangkan menurut Thomas Suyatno menyatakan jaminan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kembali suatu utang.¹⁰⁰ Menurut Hartono Hadisoeparto, jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari perikatan.¹⁰¹

Berdasarkan beberapa pengertian jaminan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa dalam suatu lembaga jaminan terdapat dua hubungan hukum, yaitu hukum perikatan dan hukum kebendaan. Oleh sebab itu, “timbul jaminan adalah memang sengaja diperjanjikan, yaitu antara kreditur sebagai penerima jaminan dan debitur sebagai pemberi jaminan.”¹⁰²

Pengertian jaminan berdasarkan ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara bersifat umum, berlaku untuk seluruh Kreditur. Jaminan umum lahir dan bersumber dari

⁹⁹ Marian Darus Badruljaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, (Yogyakarta: Liberty, 1979), hal.45.

¹⁰⁰ Thomas Suyatno et. Al., *Dasar-Dasar Perkreditan*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 1989), hal.81.

¹⁰¹ Hartono Hadisoeparto, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, (Yogyakarta : Liberty, 1989), hal.19.

¹⁰² J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-hak Kebendaan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993), hal.19.

undang-undang, adanya ditentukan dan ditunjuk oleh undang-undang, adanya ditentukan dan ditunjuk oleh undang-undang tanpa adanya perjanjian dari para pihak (Kreditur dan Debitur). Perwujudan jaminan umum tersebut ditegaskan dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang menetapkan bahwa :

“Segala kebendaan si berhutang (Debitur) baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya”

Menurut Pasal 1131 KUHPerdara berarti semua kekayaan yang dimiliki seseorang secara otomatis menjadi jaminan manakala orang tersebut membuat perjanjian hutang atau perjanjian lainnya dengan orang lain meskipun kekayaan orang tidak diserahkan atau dinyatakan dengan tegas sebagai jaminan. Sedangkan Pasal 1132 KUHPerdara menyatakan diperbolehkan hak jaminan yang bersifat istimewa atau khusus dan didahulukan, misalnya dalam bentuk Hak Tanggungan, yang dahulu dikenal dengan Hipotik. Jaminan khusus lahir karena adanya perjanjian antara Kreditur dan Debitur yang dapat berupa jaminan yang bersifat kebendaan atau jaminan yang bersifat perorangan. Dengan demikian jelaslah bahwa setiap Kreditur memiliki hak atas piutangnya, baik yang berupa jaminan umum ataupun dapat pula jaminan yang bersifat istimewa dan didahulukan.¹⁰³

2.3.2 Sifat Perjanjian Jaminan

Mengenai sifat perjanjian jaminan biasanya dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok, mengabdikan pada perjanjian pokok.¹⁰⁴

Perjanjian jaminan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri tetapi bergantung pada perjanjian kredit sebagai perjanjian pokoknya, sehingga perjanjian kredit harus dibuat terlebih dahulu baru kemudian perjanjian

¹⁰³ *Ibid*, Hal 146.

¹⁰⁴ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta, Liberty Offset, 1980), hal. 37.

jaminannya. Dengan demikian, perjanjian jaminan yang di konstruksikan sebagai perjanjian *accessoir* mempunyai akibat hukum yaitu :

1. Eksistensinya tergantung perjanjian pokok (perjanjian kredit);
2. Hapusnya tergantung perjanjian pokok;
3. Jika perjanjian pokok batal, perjanjian jaminan ikut batal;
4. Jika perjanjian pokok beralih maka perjanjian jaminannya juga ikut beralih.

Jika perjanjian pokok beralih karena *cessie*, subrogasi¹⁰⁵, maka ikut beralih juga perjanjian jaminan tanpa adanya penyerahan khusus.¹⁰⁶

2.3.3 Fungsi Jaminan Dalam Kredit Perbankan

Dalam praktek perbankan di Indonesia, pemberian kredit umumnya diikuti penyediaan jaminan oleh pemohon kredit, sehingga pemohon kredit yang tidak bisa memberikan jaminan sulit untuk memperoleh kredit dari bank. Dalam pelaksanaannya, bank tetap meminta agunan dari pemohon kredit selain analisis itikad baik dan kemampuan pemohon kredit. Hal ini sesuai dengan Pasal 1 ayat 23 Undang-Undang Perbankan yang mengartikan Bahwa Angunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Jaminan ini dapat berupa jaminan materiil (berwujud) yang berupa barang-barang bergerak atau benda tetap atau jaminan immateriil (tak berwujud).¹⁰⁷

Pada dasarnya harta kekayaan seseorang merupakan jaminan dari utang-utangnya sebagaimana diketahui dari Pasal 1131 KUHPerdara yang menyatakan :

“Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang tidak bergerak, baik yang

¹⁰⁵ C.S.T. Kansil, *Kamus Istilah Aneka Hukum*, (Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, 2004), mengartikan *cessie* sebagai penyerahan hak, sedangkan subrogasi adalah penggantian hak-hak siberpiutang oleh pihak ketiga yang membayar kepada berpiutang itu.

¹⁰⁶ Sutarno, *Op.cit.*, hal.143.

¹⁰⁷ *Ibid*, Hal.142.

sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan”.

Berdasarkan hal tersebut, maka secara hukum seluruh harta kekayaan Debitur menjadi jaminan dan diperuntukan bagi pemenuhan kewajiban keadaan semua Kreditor secara bersama-sama. Dengan demikian, hukum jaminan melihat kemampuan memenuhi kewajiban Debitur terutama dari segi kekayaan yang dimiliki Debitur, baik berupa kebendaan bergerak maupun kebendaan tidak bergerak.¹⁰⁸

Suatu prinsip yang berlaku dalam hukum jaminan adalah Kreditor tidak dapat meminta suatu janji agar memiliki benda yang dijaminan bagi pelunasan utang Debitur kepada Kreditor. Ratio dari ketentuan ini adalah untuk mencegah terjadinya ketidakadilan yang akan terjadi jika Kreditor memiliki benda jaminan yang nilainya lebih besar dari jumlah utang Debitur kepada Kreditor, oleh karena itu benda jaminan tersebut harus dijual dan kreditor berhak mengambil pelunasan piutangnya. Apabila masih ada kelebihan, maka sisa hasil penjualan tersebut dikembalikan kepada Debitur.¹⁰⁹

Biasanya kredit yang diberikan mengandung resiko sehingga dalam memberikan kredit, bank harus memperhatikan dasar perkreditan yang sehat agar Debitur dapat mengembalikan segala pinjamannya dengan teratur dan lancar. Dalam hal ini sering sekali untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan Debitur yang perlu diperhatikan adalah studi kelayakan kerja dan prospek bisnis dari Debitur selain melakukan penilaian secara seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan serta kecenderungan yang sering dilakukan oleh Debitur, sehingga dapat dipastikan Debitur tersebut mampu untuk melunasi utang-utangnya.¹¹⁰ Jadi, dalam hal ini fungsi jaminan adalah memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditor untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan

¹⁰⁸ Indrawati Soewarso. *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, cet.3, (Jakarta :Institusi Bankir Indonesia, 2002), hal.7.

¹⁰⁹ Suharnoko, *Hukum Perjanjian (Teori dan Kasus)*, cet.2, (Jakarta: Kencana, 2004), hal.23.

¹¹⁰ Abdul R. Saliman, Ahmad Jalis dan Hermansyah., *Esensi Hukum Bisnis Indonesia (Teori dan Contoh Kasus)*, cet.1, (Jakarta :Kencana, 2004), hal. 22.

barang-barang jaminan tersebut bila Debitur tidak melunasi utangnya pada waktu yang telah ditentukan.

Pada prinsipnya tidak semua benda jaminan dapat dijamin pada lembaga perbankan, namun benda yang dapat dijamin adalah benda-benda yang memenuhi syarat-syarat tertentu. Syarat-syarat benda jaminan yang baik adalah:¹¹¹

1. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;
2. Tidak melemahkan potensi kekuatan si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya;
3. Memberikan kepastian kepada Kreditur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si penerima kredit;

Hak kebendaan atas tanah tanpa atau berikut benda-benda yang terdapat di atasnya menurut ketentuan undang-undang hanya dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Sedangkan untuk Hipotik merupakan hak kebendaan yang berlaku dan dapat dibebankan atas kapal laut dan kapal terbang, sedangkan gadai dan Fidusia merupakan lembaga jaminan yang dapat dibebankan atas harta bukan tanah, seperti barang inventaris, saham obligasi dan piutang.¹¹²

Pemberian kredit oleh perbankan menempati porsi terbesar dari berbagai kegiatan usaha bank dalam penyaluran dana, yaitu 84,32% (delapan puluh empat koma tiga puluh dua persen) dari seluruh aktiva produktif perbankan. Aktiva produktif adalah penanaman dana bank dalam bentuk kredit, surat berharga, penyertaan dan penanaman lainnya, yang dimaksudkan untuk memperoleh penghasilan. Dalam pemberian kredit Undang-Undang Perbankan menegaskan

¹¹¹ Salim. H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, cet.3, (Jakarta :PT.Raja Grafindo,2004), hal.27.

¹¹² Indrawati Soewarso, *Op.Cit.*, hal.16.

beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam rangka melindungi dan menghimpun dana masyarakat yang dikelola bank dan disalurkan dalam bentuk kredit yaitu:¹¹³

- a. Harus dilakukan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian (*Prudential Principle*);
- b. Harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan;
- c. Wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan masyarakat yang mempercayakan dananya pada bank;
- d. Harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.

Menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang jaminan pemberian kredit bahwa yang dimaksud dengan jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan Debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Berdasarkan pada pengertian jaminan di atas, maka dapat dikemukakan bahwa fungsi utama dari jaminan adalah untuk meyakinkan bank atau Kreditur bahwa Debitur mempunyai kemampuan untuk melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakat bersama.¹¹⁴

Kemudian Pasal 2 ayat (1) dari keputusan tersebut menyatakan bahwa bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada siapapun tanpa adanya jaminan pemberian kredit.

Demikian pula dalam penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, mengatur bahwa kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit meyakinkan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk

¹¹³ Heru Soeprapto, "*Hak Tanggungan Sebagai Pengaman Kredit Perbankan*" (Makalah disampaikan dalam seminar Nasional Undang-Undang Hak Tanggungan yang diselenggarakan oleh kelompok pengkajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, di Hotel Horizon Bandung, 27 Mei 1996)

¹¹⁴ Hermansyah, *Op.Cit*, hal.69.

melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Dalam hal ini merupakan faktor penting yang harus diperhatikan bank.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit bank harus melaksanakan penilaian seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur, mengingat agunan menjadi salah satu unsur pemberian kredit. Maka berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur mengembalikan hutangnya.

Bank memberikan kredit harus memperhitungkan adanya jaminan yang dianggunkan, karena jaminan sangat penting bila dilihat dari segi keamanan, untuk menjamin adanya pengembalian kredit yang diberikan secara utuh, yang dimaksud dengan jaminan itu sendiri adalah tanggungan yang diberikan debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur. Dalam hal ini bank, karena pihak kreditur mempunyai suatu kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.¹¹⁵

Keberadaan jaminan kredit merupakan persyaratan agar memperkecil risiko bank dalam pemberian fasilitas kredit kepada debitur. Tetapi, pada prinsipnya, tak semua perjanjian kredit menggunakan jaminan kredit, karena jenis usaha dan peluang bisnis yang dijalankan oleh pihak debitur merupakan jaminan bagi perjanjian kredit itu sendiri. Akan tetapi, apabila suatu perjanjian kredit tanpa dibebani jaminan maka bank selaku kreditur yang amat besar jika usaha yang dijalankan debitur mengalami kegagalan atau tidak sesuai dengan perhitungan semula. Jika hal ini terjadi maka pihak bank akan dirugikan, sebab dana yang disalurkan memiliki peluang tidak dapat dikembalikan oleh nasabah.¹¹⁶

2.3.4 Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Kredit

Pemberian kredit senantiasa memerlukan jaminan yang cukup aman bagi pengembaliannya, dan untuk itu tanah dalam batas-batas tertentu dianggap sebagai benda jaminan yang relatif aman. Tanah sebagai jaminan. Dalam sistem

¹¹⁵ Hasanuddin Rahman., *Op.Cit.*,hal. 174.

¹¹⁶ *Ibid*, hal.175.

hukum di Indonesia, sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dikenal dengan nama “Hak Tanggungan”. Sejak tanggal 09 April 1996 telah diundangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT).¹¹⁷

Dengan diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan maka tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Hak Tanggungan Menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah.¹¹⁸

Adapun yang dimaksud dengan hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada Kreditur, yang memberikan wewenang kepadanya untuk, jika Debitur cidera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan piutangnya tersebut, dengan hak mendahulukan daripada Kreditur-Kreditur yang lainnya (*droit de preference*). Selain berkedudukan didahulukan, Kreditur pemegang hak jaminan atas tanah tetap berhak menjual lelang tanah yang dijadikan jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Sesungguhnya tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain (*droit de suite*).¹¹⁹

Dalam hal ini yang menjadi latar belakang UUHT selain melaksanakan amanat UUPA juga untuk memenuhi tuntutan pembangunan. Dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar sehingga memerlukan lembaga

¹¹⁷ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Hukum Tanah*, cet.1, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hal.229.

¹¹⁸ Boedi Harsono, Sudaryanto Wirjodarsono, “*Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan*” (Makalah disampaikan dalam Seminar Nasional Undang-Undang Hak Tanggungan yang diselenggarakan oleh kelompok Pengkajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, di Hotel Horizon Bandung, 27 Mei 1996).

¹¹⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya)*, cet.9, (Jakarta :Djambatan, 2003), hal.57.

hak jaminan yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:¹²⁰

- a. Memberikan kedudukan mendahulukan kepada pemegangnya;
- b. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan ditangan siapapun objek itu berada;
- c. Memenuhi asas spesialitas dan publikasi sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Yang dimaksudkan dengan hak atas tanah sebagai jaminan kredit adalah salah satu hak atas tanah yang dapat dinilai dengan uang dan mempunyai nilai ekonomi serta dapat dialihkan. Untuk menjamin pelunasan utang dari Debitur maka hak atas tanah itulah yang dijadikan jaminannya. Tanah sangat menguntungkan bagi para Kreditur sebagai jaminan pelunasan utangnya karena harganya yang tidak pernah turun.

Untuk dapat dijadikan jaminan utang tanah yang bersangkutan harus mempunyai nilai yang dapat dihitung dengan uang, karena jika Debitur cidera janji tanah yang dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak jaminan atas tanah, selain yang bersangkutan haknya harus termasuk golongan yang didaftarkan dan secara tegas ditunjuk undang-undang sebagai objek lembaga hak jaminan yang bersangkutan.¹²¹

Beberapa hal yang harus diperhatikan dalam menerima tanah sebagai jaminan hutang antara lain:¹²²

1. Sistem Pembuktian Negatif;

Seseorang yang namanya tercantum di dalam suatu sertifikat atas tanah tersebut dianggap selaku pemilik yang sah atas tanah namun sepanjang dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain maka dengan suatu keputusan pengadilan kepemilikan tanah itu dapat dibatalkan.

¹²⁰ Arie S. Hutagalung, *Op.Cit.*, hal.329.

¹²¹ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hal.57.

¹²² Arie S. Hutagalung, *Op.Cit.*, Hal 332.

2. Asas Pemisahan Horizontal;

Dalam asas ini seorang pemilik bangunan dan atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah di atas suatu bidang tanah belum tentu sama dengan pemilik tanah itu.

3. Title Search;

a. Pengecekan mengenai legalitas sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan hutang, apakah asli palsu, atau aspal.

b. Apakah di atas tanah tersebut terdapat beban-beban lain seperti adanya Hak Tanggungan lain, blokir, atau sedang dalam sengketa.

4. Persetujuan suami atau istri untuk Indonesia;

Hal ini diperlukan khusus untuk jaminannya, karena adanya ketentuan Pasal 35 dan Pasal 36 ayat (2) dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang menyatakan bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama dan perbuatan hukum mengenai harta bersama harus mendapatkan persetujuan dari kedua belah pihak.

5. Persetujuan RUPS;

Bila Debitur Berbentuk badan hukum yakni Perseroan Terbatas harus diperhatikan, apakah untuk menggunakan tanah yang merupakan asset Perseroan tersebut harus mendapatkan persetujuan Komisaris atau pemegang saham, karena biasanya dalam Anggaran Dasar suatu Perseroan terbatas dinyatakan bahwa perbuatan hukum untuk meminjam dan menjaminkan asset perseroan terbatas harus ada persetujuan Komisaris atau Pemegang Saham.

6. Status pemilik dan calon pemilik tanah dan bangunan (asas nasionalitas);

Dalam hal ini pemilik atau calon pemilik tanah dan bangunan yang dijaminakan mempunyai istri berkewarganegaraan asing, maka menurut Pasal 35 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan *jo.* Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), tanah

menjadi tanah negara apabila dalam jangka waktu 1 tahun tidak dialihkan atau dilepaskan.

2.4 KRONOLOGIS KASUS AKTA

Adapun latar belakang kasus yang diangkat penulis sebagai berikut, bangunan yang berada pada kompleks pergudangan dan kantor “Sentra Industri Terpadu Pantai Indah Kapuk”. Jalan Pantai Indah Kapuk Blok D1 Nomor 38, Kotamadya Jakarta Utara adalah merupakan Hak Guna Bangunan yang berada di atas Hak Pengelola. Pemegang hak dari tanah hak pengelolanya adalah PT.W dengan Surat Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 11333/IMB/2006 tentang Izin Mendirikan Bangunan dan untuk pemasarannya PT.W menyerahkan kepada pihak PT.Z sebagai perusahaan marketing pemasaran yang bertugas memasarkan bangunan gudang dan kantor di Komplek Pergudangan dan Kantor “Sentra Industri Terpadu Pantai Indah Kapuk”

Pada mulanya Tuan Q membeli 1(satu) unit gudang dan kantor secara angsuran pada tanggal 27 Agustus 2006 dan pembayaran angsuran dilakukan sebanyak 20 kali sebesar Rp 30.015.551,- (tiga puluh juta lima belas ribu lima ratus lima puluh satu) dan angsuran tersebut telah dilunasi oleh Tuan Q pada tanggal 25 April 2008, dikarenakan Tuan Q bermaksud untuk berinvestasi dan menjualnya lagi maka Tuan Q ingin menjualnya kembali dengan harga lebih tinggi maka dalam hal ini setelah komplek pergudangan dan perkantoran telah jadi dan sudah dilunasi oleh Tuan Q, maka kepemilikan hak atas gudang dan perkantoran tersebut belum dibalik nama oleh Tuan Q.

Dalam hal penjualan gudang dan kantor tersebut Tuan Q meminta bantuan kepada PT.Z selaku perusahaan yang ditunjuk PT.W untuk marketing pemasaran menjual harga lebih tinggi jika terjadi penjualan atas gudang dan bangunannya hal ini dikarenakan sertifikat tanah hak atas gudang dan kantor belum dipecah dan diberikan atas nama kepemilikan Tuan Q sehingga PT.Z bertindak selaku penjual dari Tuan Q.

Pada bulan Juni Tuan Q menemukan Pembeli yang ingin membeli gudang dan perkantoran miliknya yakni PT.Y karena para pihak sudah sepakat maka Tuan Q

meminta bantuan PT.Z selaku perusahaan marketing pemasaran “Sentra Industri Terpadu Pantai Indah Kapuk” untuk mengadakan kesepakatan dengan PT.Y pada tanggal 26 Juni 2008. Kesepakatan tersebut dituangkan dalam perjanjian Kesepakatan Jual Beli dibawah tangan Nomor 0064/DI-38/SIT-PIK/KJB/WAI/VI/2008, hal ini dilakukan juga dengan pembuatan Surat Pernyataan Pengalihan Pemesanan Gudang dan Kantor dari Tuan Q ke PT.Y . Dengan dibuatnya Surat Pernyataan Pengalihan Pemesanan Gudang dan Kantor tersebut. PT.Z mengeluarkan Surat Pemesanan Tanah untuk PT.Y selaku pembeli Gudang dan Kantor.

Dalam Kesepakatan Jual Beli Nomor 0064/DI-38/SIT-PIK/KJB/WAI/VI/2008 yang dibuat pada tanggal 26 Juni 2008 tersebut dijelaskan bahwa pihak PT.Y melakukan pembelian objek sebidang tanah seluas 252 M2 (dua ratus lima puluh dua meter persegi), berikut bangunan perkantoran, pergudangan, dan industri seluas 252 M2 (duaratus lima puluh dua meter persegi) yang didirikan di atasnya, terletak di jalan Pantai Indah Kapuk Blok D1 Nomor 38, Pantai Indah Kapuk, Kotamadya Jakarta Utara, dengan harga 857.587.500,- (delapan ratus lima puluh tujuh juta lima ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), dengan syarat diangsur dan dijelaskan juga bahwa Pembeli pertama Tuan Q telah melunasi pembayaran pembelian gudang dan kantor pada tanggal 25 April 2008 dan pada tanggal 26 Juni 2008 dialihkan kepada PT.Y, sehingga PT.Y sebagai pembeli berkewajiban membayar secara angsur dengan ketentuan :

1. Pembayaran *booking fee* sebesar Rp. 25.000.000,- yang harus dibayar sebelum ditandatangani kesepakatan jual beli, hal ini berlaku sebagai tanda bukti penerimaan yang sah.
2. Pembeli wajib membayar downpayment (DP-I) sebesar Rp. 39.319.063,- (tiga puluh sembilan juta tiga ratus sembilan belas ribu enam puluh tiga rupiah) pada tanggal 4 Juni 2008 dan DP-II, DP-III, DP-IV sebesar Rp. 64.311.063,- (enam puluh empat juta tiga ratus sembilan belas ribu enam puluh tiga rupiah) dengan dibuka giro mundur mulai dari tanggal 27 Juni 2008 sebelum ditandatangani kesepakatan jual beli.

3. Dalam hal sisa pembayaran sebesar Rp. 600.311.248,- (enam ratus juta tiga ratus sebelas ribu dua ratus empat puluh delapan rupiah) wajib dibayar pembeli secara mengangsur selama 20 bulan dengan angsuran ke-1 sampai 19 per bulan sebesar Rp. 30.015.563,- (tiga puluh juta lima belas ribu lima ratus enam puluh tiga rupiah) dan angsuran ke-20 sebesar Rp. 30.015.551,- (tiga puluh juta lima belas ribu lima ratus lima puluh satu rupiah) dibayar setiap tanggal 27 bulan berjalan dimulai tanggal 27 Agustus 2008 dimana pembayaran tersebut telah dibayar lunas oleh pembeli pertama pada tanggal 25 April 2008 dan dilakukan pengalihan kepada PT.Y pada tanggal 26 Juni 2008.

Seperti yang sudah dijelaskan bahwa pembelian tanah dan bangunan gudang dan perkantoran tersebut masih dalam tahap pengangsuran yaitu pembayaran biaya *booking* dan *Down Payment* tahap pertama.

Dalam memenuhi kebutuhan investasi keuangan perusahaan maka PT.Y membutuhkan dana hal ini dilakukan untuk mendapatkan deviden dari perusahaan lain yang di beli sahamnya. Maka dari itu PT.Y mengajukan fasilitas kredit dalam bentuk Fasilitas *Term Loan* (TL) sebesar Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) kepada pihak Bank X (kreditur) untuk tujuan penggunaan kreditnya adalah pembelian saham dimana PT.Y diwakili oleh Direksi dan Bank X diwakili Direksi, *Supporting Unit* Perseroan Terbatas, dan Pihak Unit Bisnis Perseroan Terbatas.

Masing-masing pihak antara Bank X dengan PT.Y sepakat membuat perjanjian, perjanjian tersebut dituangkan dalam perjanjian kredit Nomor 29, pada tanggal 03 Juli 2008 dihadapan Notaris V, kredit tersebut beserta bunganya sebesar 12% (dua belas persen) per tahun harus dibayar lunas selambat-lambatnya dalam jangka waktu 60 (enam puluh) bulan atau 5 (lima) tahun terhitung sejak 03 Juli 2008 dengan angsuran sebesar Rp. 17.889.060,58 (tujuh belas juta delapan ratus delapan puluh ribu sembilan ratus enam puluh lima puluh rupiah lima puluh delapan perak) setiap bulannya, untuk menjamin pelunasan hutang atau kredit tersebut terdapat klausul tentang jaminan yang di cantumkan di Pasal 7 Ayat (2) Perjanjian Kredit dimana PT.Y menyerahkan jaminan kredit berupa sebidang tanah seluas 252 M2 (dua

ratus lima puluh dua meter persegi) yang didirikan terletak di Pantai Indah Kapuk, Kotamadya Jakarta Utara, yang dikenal sebagai kompleks pergudangan dan kantor “Sentra Industri Terpadu Pantai Indah Kapuk” Blok D1 Nomor 38 yang dimiliki debitur PT.Y berdasarkan Kesepakatan Jual beli Nomor 0064/DI-38/SIT-PIK/KJB/WAI/VI/2008 yang dibuat dibawah tangan, bermaterai cukup, tertanggal 26 Juni 2008, bersamaan dengan dibuatnya Perjanjian Kredit tersebut para pihak juga sepakat membuat Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa Nomor 30 serta Akta Kuasa Menjual Nomor 31, kedua akta tersebut merupakan tambahan berdasarkan hal yang diatur dalam Perjanjian Kredit. Semua akta tersebut dibuat di hadapan Notaris IS pada tanggal 03 Juli 2008.

Padahal objek jaminan kredit yang dijaminakan belum lunas dibayarkan oleh PT.Y berarti objek tersebut belum beralih kepemilikannya tetapi Notaris IS sesuai keterangan dan dokumen yang diserahkan para pihak memuatkan akta-akta yang berkaitan dengan pemrosesan kredit agar dimungkinkan hal ini tentunya berdasarkan keinginan para pihak dan informasi yang diterima dari para pihak.

PT.Y sebelum mengajukan kredit kepada pihak Bank meminta persetujuan PT. Z untuk mengeluarkan Surat Keterangan Nomor 039/KET/WAI/Dir/VI/2008. Hal ini guna keterangan mengenai jaminan tanah kepada pihak Bank, isi surat keterangan yang dikeluarkan yakni mengenai pemberitahuan Sertifikat Induk sedang dalam proses pemecahan yang sedang diurus di Badan Pertanahan Nasional dan menjanjikan apabila sertifikat pecahannya telah selesai akan diserahkan kepada Bank X pada bulan desember 2008 berikut dokumen pendukung sehubungan aktifitas transaksi.

Dikarenakan pada bulan Desember 2008 seperti yang dijanjikan PT.Z belum juga diserahkan, maka Bank Z memintakan kembali sertifikat yang dijadikan jaminan tersebut karena sesuai prosedur bahwa jaminan hutang yang berupa hak atas tanah harus dibuatkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan, hal ini agar Bank Z dapat mengikat jaminan debitur untuk pelunasan hutang Debitur PT.Y.

Pada Tanggal 23 Maret 2009 PT.Z mengirimkan Surat Keterangan dengan Nomor S.0015/KET/WAI/Dir/III/2009. yang isi dari surat keterangan tersebut

menjelaskan bahwa sertifikat induk Hak Pengelolaan Nomor 14/Kamal Muara masih sedang diproses pengurusan Pemecahan sertifikat Hak Guna Bangunan yang berada di atas Hak Pengelolaan dan PT.Z juga menjanjikan kembali kepada Bank X untuk menyerahkan sertifikat dan dokumen-dokumen pendukungnya paling lambat 3(tiga) bulan sejak ditanda tangannya surat ini.

Dalam hal ini kreditur yakni Bank X tidak dapat memproses jaminan hak atas tanah tersebut ke lembaga Hak Tanggungan, yang dilaksanakan dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan, akibat dari tidak diperolehnya sertifikat Hak Guna Bangunan milik Debitur PT.Y. Maka Bank X tidak dapat mengikat jaminan hak atas tanah yang sebagaimana dijelaskan dalam Perjanjian Kredit Nomor 29 yang dibuat di hadapan Notaris IS.

2.5 ANALISIS KASUS

2.5.1 Akibat Hukum Perjanjian Kredit Status Hukum Objek Hak Atas Tanahnya Belum Jelas.

Dalam hal kronologis kasus yang penulis paparkan sebelumnya bahwa antara pihak PT.Y dan Bank X mengadakan Perjanjian kredit dengan tujuan pembelian saham hal ini termasuk dalam jenis kredit produktif yang masuk kategori kredit investasi dikarenakan pinjaman dari kredit kepada Bank X digunakan PT.Y untuk membeli saham untuk memperoleh deviden yang akan di jadikan modal investasi bagi PT.Y. mengenai Perjanjian Kredit yang di sepakati dituangkan ke dalam bentuk Akta Perjanjian Kredit Nomor 29, telah sesuai dengan aturan perbankan dalam Instruksi Presidium Kabinet Nomor 15/EK/10 tanggal 3 Oktober 1996 *jo.* Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I Nomor 2/539/UPK/Pem Tanggal 8 Oktober 1966 yang menginstruksikan kepada masyarakat perbankan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun, Bank-bank wajib menggunakan akad Perjanjian Kredit. Akad Perjanjian Kredit Nomor 29 merupakan Akta Perjanjian Kredit Otentik yang dibuat dihadapan Notaris IS.

Dalam peraturan Pasal 8 Ayat (1) Undang-Undang Perbankan menjelaskan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan diperjanjikan.

Selain itu dalam Bank juga terdapat beberapa Prinsip-Prinsip yang wajib dipegang dalam hal pemberian kredit yakni Prinsip kepercayaan, Prinsip kehati-hatian, Prinsip 5C, Prinsip 5P, dan Prinsip 3R. Terkait aturan perbankan mengenai kredit terdapat aturan mengenai jaminan kredit yakni ketentuan Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang jaminan pemberian kredit bahwa yang dimaksud dengan jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Berdasarkan pada pengertian jaminan di atas, maka dapat dikemukakan bahwa fungsi utama dari jaminan adalah untuk meyakinkan bank atau kreditur bahwa debitur mempunyai kemampuan untuk melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakat bersama

Terkait dalam pinjaman kredit yang diberikan oleh Bank X kepada PT.Y yang dibuatkan dalam bentuk Akta Perjanjian Kredit Nomor 29 terdapat beberapa hal yang masih dinilai kurang cukup memberikan perlindungan kepada Bank X, dikarenakan dalam hal jaminan pelunasan hutang debitur PT. Y masih belum beralih menjadi milik debitur dikarenakan masih dalam kesepakatan jual beli dimana benda jaminan yang dijaminkan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 29 tersebut adalah milik Tuan Q yang sudah dibayar lunas pada tanggal 25 April 2008. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1131 KUHPdata menyatakan bahwa segala kebendaan milik berhutang (debitur) baik bergerak maupun tidak bergerak baik yang sudah ada maupun akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya”

Dalam hal ini benda objek jaminan yang belum di bayar lunas berarti belum menjadi kepemilikan debitur tetapi dalam hal ini dijaminan, seharusnya Bank X lebih teliti dalam menjalankan tugas jabatannya memeriksa serta membaca kembali Kesepakatan Jual Beli Nomor 0064/DI-38/SIT-PIK/KJB/WAI/VI/2008 dikarena dalam kesepakatan tersebut terdapat keterangan jelas mengenai keterangan kepemilikan pihak.

Dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang jaminan kredit dari keputusan tersebut menyatakan bahwa bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada siapapun tanpa adanya jaminan pemberian kredit.

Sesuai yang telah ditetapkan peraturan perundang-undangan, sehubungan dengan tingkat resiko yang terkandung dalam perkreditan bank, yakni prosedural pemberian kredit, seharusnya Pihak Bank X hendaknya menerapkan asas-asas perkreditan yang sehat dan prinsip kehati-hatian. Dalam prosedural tersebut. Seharusnya Pihak Bank X melakukan tahap analisis sebelum persetujuan permohonan kredit, pihak bank melakukan penyelidikan mengenai calon debitur yakni PT.Y, dalam hal ini terkait kondisi finansial dan survey lokasi pada objek yang akan dijadikan jaminan. Survey lokasi terkait dengan pengecekan dokumen-dokumen terkait jaminan PT.Y. karena analisis harus dilakukan secara cermat dan akurat sehingga tidak melanggar aturan pedoman analisa kelayakan kredit. Kekeliruan Bank X dalam analisis pemberian kredit dalam kasus ini dapat berdampak tinggi pada resiko kredit bermasalah dan dapat merugikan pihak Bank X sendiri dalam hal terjadi kredit macet.

Dalam posisi kasus Pihak Bank X tidak seharusnya percaya secara langsung dalam hal Surat Keterangan Nomor 039/KET/WAI/Dir/VI/2008 yang dikeluarkan PT.Z karena secara jelas dalam Kesepakatan Jual Beli Nomor 0064/DI-38/SIT-PIK/KJB/WAI/VI/2008 di jelaskan bahwa PT. Y belum melunasi angsuran tersebut sehingga benda jaminan yang dijaminan belum beralih kepemilikannya belum lagi dalam kesepakatan tersebut di tulis secara

jelas bahwa Pembeli pertama Tuan Q sudah membayar lunas bangunan tersebut. Sehingga kepemilikan sebenarnya adalah Tuan Q.

Pada dasarnya pihak Bank X mempunyai otoritas untuk menentukan dalam memberikan atau tidaknya kredit kepada debitur, karena salah satu fungsi bank adalah untuk menyalurkan kredit kepada masyarakat umum untuk tujuan pembangunan dan perekonomian. Pihak bank tentu sudah mempertimbangkan pemberian kredit dengan prinsip-prinsip pemberian kredit oleh bank seperti:

1. Prinsip kepercayaan yakni kepercayaan dari kreditur akan bermanfaatnya kredit bagi debitur, sekaligus kepercayaan oleh kreditur oleh debitur dapat membayar kreditnya.
2. Prinsip kehati-hatian yakni kreditur haruslah dilihat apakah calon debitur memenuhi berbagai kriteria yang biasanya diberlakukan terhadap pemberian suatu kredit, karena itu timbul prinsip kehati-hatian.
3. Prinsip 5C yakni *Character* (watak), *Capital* (modal), *Capacity* (kemampuan), *Collateral* (jaminan), dan *Condition Of Economy* (kondisi ekonomi).
4. Prinsip 5P yakni *Party* (para pihak), *Purpose* (tujuan), *Payment* (pembayaran), *Profitability* (perolehan laba), dan *Protection* (perlindungan).
5. Prinsip 3R yakni *returns* (Hasil yang diperoleh), *repayment* (Pembayaran kredit), dan *risk bearing ability* (Kemampuan menanggung resiko).

Setelah bank melakukan seleksi terhadap calon debitornya menggunakan prinsip-prinsip tersebut maka barulah bank dapat menentukan akan diberikan kredit atau tidak kepada calon debitur, apabila bank memberikan kredit itu artinya bank menilai bahwa pemberian kredit tersebut telah tepat sasaran dan tepat tujuan dengan resiko yang sangat minimal di pihak bank, namun jika bank tidak memberikan kredit itu artinya akan timbul resiko yang besar dalam pemberian kredit tersebut dikemudian hari.

Melihat bahwa terdapat syarat dalam pemberian jaminan PT.Y yang tidak terpenuhi dalam kasus diatas pihak Bank X telah melanggar prinsip kehati-hatian dan Prinsip 5 C yakni *Collateral* (jaminan) dalam memberikan kredit kepada debitur dimana kesepakatan jual beli sebenarnya tidak dapat dijadikan objek hak tanggungan, hal ini akan menimbulkan masalah jika suatu saat nanti terjadi wanprestasi pihak bank akan kesulitan dalam melakukan eksekusi jaminan tersebut dan pihak bank akan terkena sanksi dari bank indonesia jika terbukti bahwa pihak bank telah melakukan pemberian kredit tanpa menjalankan prinsip kehati-hatian.

Dalam hal Objek jaminan yang berupa sebidang tanah seluas 252 M2 berikut bangunan perkantoran, pergudangan, dan industri seluas 252 M2 yang akan didirikannya, terletak di Pantai Indah Kapuk, Kotamadya Jakarta Utara, yang dikenal sebagai komplek pergudangan dan kantor “Sentra Industri Terpadu Pantai Indah Kapuk” Blok D1 nomor 38 yang dimiliki debitur merupakan Objek Jaminan Hak Tanggungan berdasarkan UUHT, sehingga dalam proses seharusnya untuk dijadikan jaminan pelunasan Hutang PT.Y kepada pihak Bank X, maka jaminan tersebut harus dibuatkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan didaftarkan Hak Tanggungan. Agar pihak Bank X mendapatkan kepastian jaminan Jika PT.Y selaku debitur wanprestasi.

Jaminan kredit berdasarkan sifat yang diatur dalam UUHT memberikan kedudukan kreditur yang *Preference* (didahulukan). dalam hal ini Bank X kedudukannya tidak sebagai kreditur *Preference*, yang pelunasan utangnya didahulukan dari utang-utang lainnya melainkan status bank sebagai kreditur adalah kreditur *konkuren*, yang hak pelunasan utangnya disamakan dengan utang-utang debitur lainnya di luar utang-utang debitur yang *preference* (didahulukan dari yang lain). Pihak bank tetap akan mendapat jaminan pelunasan piutangnya karena memang benar sertifikat induk sedang dalam proses pemecahan dan balik nama yg dikuatkan dengan 2 kalinya dikeluarkan surat keterangan dari PT. Z untuk pihak bank yang berisikan keterangan bahwa pada saat ini sertifikat induk sedang dalam proses pengurusan di Badan Pertanahan Nasional serta janji apabila

proses sertifikat induk dan pemecahannya telah selesai akan diserahkan kepada Bank Ekonomi cabang Pluit untuk dibebankan Hak Tanggungan terhadap sertifikat tersebut.

Pihak bank juga tetap akan mendapat jaminan pelunasan piutangnya setelah dibuatkannya Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa serta Akta Kuasa Menjual yang dibuat oleh PT.Y untuk Bank X dihadapan Notaris IS pada tanggal 03 Juli 2008. karena pada saat setelah dibuatnya Akta Pemberian Jaminan Dan Kuasa serta Akta Kuasa Menjual, akta tersebut sudah seperti jaminan bagi bank atas kredit yang diberikan. Dalam hal ini dikarenakan debitur belum menyerahkan sertifikat bukti kepemilikan hak atas tanah yang dijadikan objek jaminan hak tanggungan maka dari itu bank membuat akta pemberian jaminan dan kuasa dengan maksud bila dikemudian hari sertifikat bukti kepemilikan tanah telah terbit, pihak bank dapat memintakan debitur untuk berjanji melaksanakan penandatanganan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan juga melarang debitur PT.Y mengubah atau juga memindah tangankan objek jaminan hak tanggungan.

Disamping itu akta kuasa menjual yang dibuat oleh debitur untuk kreditur tersebut dibuat guna memberikan kuasa kepada kreditur Bank X untuk dapat menjual atau memindahtangankan objek jaminan hak tanggungan, hal ini dilakukan apabila debitur PT.Y tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam hal pelunasan hutangnya.

Menurut penulis pada dasarnya pemberian kredit oleh Bank X yang diikuti oleh pemberian jaminan kredit oleh debitur dimaksudkan untuk memperkecil resiko bank dalam pemberian jaminan bila terjadi wanprestasi, dan karena pemberian jaminan kredit oleh debitur dimaksudkan sebagai kesanggupan debitur untuk melunasi segala hutang-hutangnya kepada kreditur. Dalam hal ini objek yang dapat di eksekusi dalam hal ini bukan milik debitur PT.Y.

Berdasarkan hasil analisis penulis status dari perjanjian kredit yang jaminannya berupa kesepakatan jual beli menurut UUHT, menurut pendapat penulis perjanjian kredit tersebut adalah tetap sah secara hukum. Perjanjian

kredit tersebut status hukumnya tetap sah secara hukum karena didalam UUHT tidak terdapat pengaturan yang menyebutkan akan batalnya suatu perjanjian kredit, jika perjanjian kredit yang dibuat tidak memenuhi syarat objektif hak tanggungan dikarenakan dalam UUHT hanya mengatur mengenai persyaratan-persyaratan dalam hal pembebanan hak tanggungan bukan mengatur mengenai syarat objek perjanjian kredit. Hal ini dikarenakan berdasarkan prinsip hukum yang berlaku menyatakan bahwa suatu perjanjian ikutan lahir dari perjanjian pokok, sehingga dengan hapusnya perjanjian pokok maka hapus pula perjanjian ikutan. Namun sebaliknya, hapusnya perjanjian ikutan tidak serta merta menyebabkan hapusnya perjanjian pokok. Perjanjian pokok masih ada (eksisting) sepanjang memang masih berlaku dan tidak terpengaruh dengan hapusnya perjanjian ikutan.

Apabila prinsip hukum tersebut diterapkan dalam kaitan hubungan antara Perjanjian Kredit dengan keberadaan Hak Tanggungan, maka perjanjian pengikatan Hak Tanggungan lahir dari adanya Perjanjian Kredit. Sehingga apabila oleh suatu sebab Perjanjian Kredit hapus (misalnya karena terjadinya pelunasan) maka hapus pula perjanjian pengikatan Hak Tanggungan. Namun tidak berlaku sebaliknya. Jika perjanjian pengikatan Hak Tanggungan hapus tidak berarti Perjanjian Kredit yang melahirkan perjanjian pengikatan Hak Tanggungan menjadi hapus.

Pada prakteknya, seringkali dijumpai pihak debitur yang tidak beritikad baik, demikian juga dalam hal penjaminan. Objek hak atas tanah yang diberikan jaminan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 29 bukanlah milik debitur PT.Y dikarenakan belum beralih berdasarkan kesepakatan jual beli. Dalam kasus seperti ini kadang ditemukan suatu bentuk kesengajaan pihak kreditur dan debitur dalam memberikan keterangan data dalam hal permohonan kredit. Kecurangan (*fraud*) : pemalsu, Penipuan, atau Pemberian gambaran , atau keterangan yang tidak sebenarnya dengan tujuan memperoleh keuntungan dengan menimbulkan kerugian materil bagi pihak lain.

Perbuatan kecurangan perkreditan ini dilihat dari kuantitas kejadiannya dilakukan karena adanya kerjasama antara pihak yang terkait dalam suatu kegiatan perbankan tersebut. Para oknum bank memberikan kemudahan kepada pelaku dengan melakukan penyimpangan atas ketentuan perkreditan, diantaranya terhadap ketentuan yang tertuang dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor SE 6/22/UPK/1973. Dimana oknum pihak bank telah menerima fasilitas dari pelaku tindak pidana tersebut guna memperlancar pencairan kreditnya sementara kredit tersebut kemudian tidak dapat dikembalikan pada waktunya.

Menyangkut tindakan tersebut tidak selalu terjadi karena adanya kolusi, tetapi dapat pula terjadi karena adanya ketidakmampuan Pihak Bank dalam menganalisis informasi dan data yang diajukan Debitur. Kondisi ketidakmampuan bank dalam melakukan pengkajian (*financial recasting*) di bidang perkreditan disebabkan sumber daya manusianya atau kekurangan profesionalnya pejabat perkreditan bank tersebut sehingga dokumen yang diberikan tidak diperhatikan oleh bank tidak terdeteksi. Dalam hal demikian jadi benar-benar sepenuhnya merupakan tindakan nasaah yang memalsukan data-data dan fakta tanpa bantuan dan kerja sama pejabat bank, nasabah demikian sudah secara dengaja dengan niat dan itikad tidak baik bertindak dan berbuat curang.

Mengenai bank yang menjadi objek tindak pidana berupa pelanggaran perkreditan, misalnya menyangkut pengajuan kredit dengan jaminan fiktif. Biasa penanganannya untuk kasus seperti itu biasanya digunakan ketentuan Pasal 378 KUHP yang menyatakan:¹²³

"Barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat ataupun dengan rangkaian kebohongan menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu benda kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama 4 tahun."

dalam kasus tersebut penanganannya dapat menggunakan KUHP Pasal 263 dan Pasal 264 KUHP.

¹²³ Kitab Undang-Undang Hukum Pidana [Wetboek van Strafrecht], diterjemahkan oleh Moelyatno, (Jakarta :Pradnya Parmita, 1976), Psl. 378.

Terkait kronologis kasus yang sudah dipaparkan apabila ternyata dalam hal pemberian kredit yang dilakukan Bank X kepada PT. Y memang mengandung unsur pidana maka jelas ini ada tindakan kerjasama antar para pihak untuk saling mempermudah kredit yang diberikan. Hal ini dapat dilihat terdapat tindakan pihak Debitur melakukan tindak pidana sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 378 KUHP yang dimana terdapat pihak debitur PT.Y memberikan keterangan bahwa objek jaminan tersebut adalah miliknya dengan dasar PPJB dan dibantu dengan keterangan dari PT.Z yang memberitahukan informasi kepemilikan sertifikat HGB yang akan diserahkan kepada bank guna pemenuhan proses dokumen yang harus dilengkapi. Dalam hal ini jelas dapat dilihat bahwa PT. Y belum sepenuhnya menjadi pemilik dari gedung dan perkantoran tersebut. Dapat dikatakan juga PT. Y sengaja memberikan keterangan palsu mengenai kepemilikan gedung dan kantor dengan bantuan PT.Z dengan surat keterangan di berikan kepada bank sebagai salah satu dokumen yang dapat menunjang proses pemberian kredit. Dalam hal ini tindakan tersebut guna memperoleh keuntungan agar PT. Y mendapatkan pinjaman dari Bank X, dalam hal ini selaku pihak beritikad baik Tuan Q dapat dirugikan.

Dalam hal ini jika dilihat dari tindakan yang dilakukan Debitur merupakan tindak pidana dimana dalam Pasal 1449 KUHPerdata menyatakan perikatan yang dibuat dengan paksaan, penyesatan atau penipuan, menimbulkan tuntutan untuk membatalkan. Mengenai hal tersebut maka pihak Bank dimana selaku pihak kreditur yang berikan informasi keliru dengan keterangan palsu dapat menuntut pembatalan, tapi dalam pelaksanaannya perjanjian kredit tersebut tetap berjalan dan pihak Bank X tidak melakukan tuntutan pembatalan.

Dalam hal apabila para debitur melakukan kecurangan dalam melakukan Perjanjian Kredit hal ini jelas dapat dikenakan pidana sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 385 KUHP yang menyatakan :

“Diancam Pidana dengan pidana penjara paling lama empat tahun:
Ke 1 Barang siapa dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menjual, menukarkan atau membebani dengan *Crediet Verband* sesuatu hak tanah Indonesia, sesuatu gedung,

bangunan, penanaman, atau pembenihan di atas tanah dengan hak Indonesia, padahal diketahui bahwa yang mempunyai atau turut mempunyai hak atasnya adalah orang lain;....”

Jika dilihat dari ketentuan tersebut jelas pihak Debitur melakukan tindakan sebagaimana dirumuskan dalam ketentuan Pidana Pasal 385 KUHP tersebut dalam hal ini membebani dengan crediet Verband atas tanah yang milik orang lain hal ini jelas debitur dapat dihukum penjara paling lama 4 tahun.

Menurut Pasal 1365 KUHPPerdata menentukan bahwa: “Setiap perbuatan yang melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.” Dalam hal ini jika tindakan PT. Y menimbulkan kerugian kepada pihak lain yakni Tuan Q, maka PT.Y wajib membayar ganti rugi kepada Tuan Q seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1365 KUHPPerdata karena PT.Y telah memenuhi ketentuan unsur perbuatan melawan hukum yakni:

1. Harus ada perbuatan yang dimaksud dengan perbuatan baik bersifat positif maupun bersifat negatif. Dalam kasus PT.Y berdasarkan Surat Keterangan dari PT.Z memberikan keterangan kepada Pihak Bank Z bahwa gudang dan kantor yang dijaminkan seolah-olah adalah milik PT.Y
2. Perbuatan itu harus melawan hukum. Dalam hal ini jelas perbuatan itu melawan hukum secara tidak bertentangan dengan ketentuan mengenai objek jaminan yang dijaminkan sesuai ketentuan Pasal 1131 KUHPPerdata bahwa objek jaminan belum milik si berhutang dan apabila dalam kenyataannya pihak Debitur PT.Y melakukan tindak pidana memberikan keterangan Palsu maka jelas melanggar ketentuan pidana sebagaimana dijelaskan Pasal 378 KUHP dan 385 KUHP.
3. Adanya kerugian. Mengenai kerugian jelas perbuatan yang dilakukan PT. Y jika mengalami wanprestasi dapat mengakibatkan kerugian kepada pihak Bank X dan terlebih lagi pihak Tuan Q.
4. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian. Jelas dalam hal ini dikarenakan jaminan PT.Y belum

lunas dan dijadikan jaminan kepada Bank X, apabila debitur PT.T wanprestasi maka objek jaminan akan di eksekusi dan yang akan mengalami kerugian adalah Tuan Q. disisi lain Bank X juga mengalami kesulitan dalam hal eksekusi karena dalam hal ini objek jaminan belum beralih sepenuhnya kepada PT.Y.

5. Adanya kesalahan (*Schuld*). Dalam kasus tersebut jelas terdapat kesalahan bahwa Objek Jaminan tersebut harusnya tidak dapat dijamin karena belum berpindah kepemilikannya. Tetapi dalam hal ini Objek jaminan tersebut bisa di pasangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor:29.

Sedangkan pihak Bank X sendiri mempermudah pemberian kredit kepada PT. Y dengan cukup bukti surat keterangan, seakan-akan benar sedang diproses pengurusan sertifikatnya HGBnya di Badan Kantor Pertanahan Nasional. Dalam hal pengikatan jaminan ini membuat kedudukan kreditur yakni Bank X tidak dapat mengikatkan jaminan kreditnya. Sehingga apabila kreditur wanprestasi Bank X dapat mengalami kerugian karena tidak terpenuhinya penlunasan hutang dengan jaminan yang diberikan tidak dapat di eksekusi.

Kausa yang halal merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian, artinya perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Tindakan hukum yang mengandung kausa terlarang atau kausa palsu, diatur dalam KUHPerdara, yakni Pasal 1335 KUHPerdara yang menjelaskan suatu persetujuan tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.

Dalam Pasal 1337 KUHPerdara suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Suatu perjanjian dilarang oleh undang-undang, dapat ditinjau dari 3 aspek yaitu substansial perjanjian yang dilarang oleh undang-undang, pelaksanaan perjanjian yang dilarang oleh undang-undang, atau dilarang oleh undang-undang.

Suatu perjanjian yang dibuat dengan motivasi untuk menyeludupi peraturan-peraturan baik perundang-undangan maupun ketentuan-ketentuan lain yang mengatur hal terkait dengan pemberian kredit dapat digolongkan perjanjian kredit simulasi yaitu perjanjian dimana para pihak menyatakan keadaan yang berbeda dengan perjanjian yang dilakukan sebelumnya.

Itikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Lingkup dan hak-hak yang disebut sebagai itikad baik tidak diatur secara jelas dalam suatu peraturan perundang-undangan tapi merupakan norma tidak tertulis.

Dengan dibuatnya Perjanjian Kredit yang objek jaminannya hak atas tanahnya belum jelas, hal ini dimaksudkan pihak yang tidak berwenang yang bertindak (PT.Y) sebagai penjamin gedung dan perkantoran. Maka hal tersebut mengindikasikan adanya itikad tidak baik Pihak debitur sendiri. Hal tersebut bukan merupakan kelalaian atau keawaman hukum tapi merupakan suatu kesengajaan untuk mengelabui pihak kreditur dan Notaris guna memperoleh jaminan kredit tanpa memberikan jaminan utang yang sah sehingga dapat dikenakan tuntutan perdata berupa biaya, bunga dan ganti rugi serta tuntutan pidana atas dasar pemalsuan surat keterangan yang menyatakan sertifikat HGB yang akan dijaminakan akan dikeluarkan atas nama PT.Y.

Sesuai Pasal 263 KUHP menyatakan :

“(1) barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan suatu hak, perikatan, atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat dengan pidana paling lama enam tahun.

(2) diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.”

Pendapat penulis dengan dikeluarkan surat keterangan dari PT.Z mengenai keterangan pemecahan sertifikat yang nanti hasilnya akan diserahkan kepada Bank X, ini digunakan PT.Y untuk memperoleh kredit. Padahal

sebenarnya baik surat keterangan maupun sertifikat HGB tersebut dapat diberikan kepada PT. Y apabila angsuran PT. Y untuk gedung dan kantor telah lunas dibayarkan. Hal ini jelas dapat menimbulkan kerugian kepada pihak Tuan Q dan Bank X.

Berdasarkan karakteristiknya Perjanjian Kredit merupakan perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Maka perjanjian jaminan adalah assessor-nya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokoknya. Mengenai perjanjian kredit antara Bank X dengan PT. Y merupakan suatu perjanjian maka dalam prosedur pembuatannya, Perjanjian Kredit harus memenuhi 4 (empat) syarat untuk sahnya suatu perjanjian sesuai yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yakni :

1. Kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri;

Sepakat yang dimaksud adalah dari para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus ada sepakat mengenai hal yang diperjanjikan, dengan demikian disyaratkan adanya persesuaian mengenal isi perjanjian antara kedua belah pihak yang mengadakannya.

Pengertian “sepakat” atau persetujuan dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan itu harus sepakat, atau seia sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjiannya apa yang dikehendakinya oleh pihak yang satu, maka pihak yang lain menghendaki hal yang sama secara timbal balik. Dalam hal kata sepakat itu tidak boleh ada yang cacat, sebab kalau perjanjian atau kesepakatan itu cacat dapat pula diminta pembatalannya di pengadilan, dan apa yang dikatakan cacat itu adalah seperti apa yang ditentukan oleh pasal mengenai penipuan yang dimaksud adalah apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan akal-akalan yang cerdas (tipu muslihat) untuk membujuk pihak lawannya.

Penipuan terjadi bila salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan palsu dan tidak benar disertai akal cerdas atau

tipu muslihat untuk membujuk pihak lawan agar memberikan persetujuannya. Pihak yang menipu bertindak aktif untuk menjerumuskan pihak lawan. Penipuan terjadi tidak saja jika suatu fakta tertentu dengan sengaja disembunyikan atau tidak diungkapkan, tetapi juga bila suatu informasi yang keliru sengaja diberikan atau bisa juga terjadi dengan tipu daya lainnya.

Secara limitatif cacat kehendak disebabkan karena penipuan. Perjanjian-perjanjian yang mengandung cacat kehendak tetap sah dan mengikat hanya memberikan hak untuk menuntut pembatalan melalui pengadilan, bukan batal demi hukum, dalam hal ini ditegaskan dalam Pasal 1449 KUHPerdara yang menyatakan “perikatan yang dibuat dengan paksaan, penyesatan atau penipuan, menimbulkan tuntutan untuk membatalkannya.” Hal ini menegaskan bahwa ada cacat kehendak tidak membawa akibat batal demi hukum tapi pembatalannya harus dituntut dimuka Pengadilan.

Jika melihat perjanjian kredit yang dibuat antara Bank X sebagai kreditur dan PT. Y selaku debitur, perjanjian tersebut telah memenuhi jika pihak debitur secara sepihak melakukan tindakan penipuan atau memberikan keterangan palsu berupa dokumen-dokumen keterangan yang dibutuhkan dalam proses pemberian kredit maka perjanjian ini menjadi cacat kehendak, dan kreditur mendapatkan hak untuk memintakan pembatalan perjanjian kredit tersebut melalui pengadilan dikarenakan adanya tindak pidana pihak debitur yang terkait dengan Pasal 378 KUHP syarat pertama yakni kata sebagai kata sepakat mereka yang mengikatkan diri.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Setiap orang yang sudah dewasa atau baliqh dan sehat akalnya adalah cakap menurut hukum. Orang tidak cakap membuat perjanjian disebut dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

- a. Orang yang belum dewasa;
- b. Mereka yang berada dibawah pengampuan;
- c. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Jika melihat perjanjian kredit yang dibuat antara Bank X sebagai kreditur dan PT.Y selaku debitur, perjanjian tersebut telah memenuhi syarat kedua yakni para pihak dalam membuat perjanjian kredit telah cakap hukum menurut KUHPerdara dan Undang-Undang Nomor 40 tahun tentang Perseroan Terbatas. Sehingga dengan demikian telah sah syarat subyektif dari perjanjian kredit tersebut karena telah terpenuhinya kedua klausula di atas.

3. Suatu hal tertentu;

Pengertian ini artinya prestasi ini harus diperinci sehingga dapat diketahui dengan jelas dari perjanjian tersebut. Jadi hak dan kewajiban kedua belah pihak ini harus jelas sehingga apabila terjadi perselisihan, bisa ditentukan perincian serta maksud objek yang diperjanjikan.

Jika melihat pada isi perjanjian antara PT. Bank Ekonomi dengan PT. Bumiloka Tegarperkasa, maka yang menjadi suatu hal tertentu dalam perjanjian antara para pihak yakni kredit. Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2008 tentang Perbankan, pengertian 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 meminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Suatu hal tertentu dalam perjanjian ini telah terpenuhi yaitu kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank X dan PT. Y yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga yang telah disepakati dengan Bank X.

4. Suatu sebab yang halal

Sebab dalam hal ini bukan ditafsirkan sebagai sesuatu yang menimbulkan akibat yang dimaksudkan dengan yang halal. Namun isi dari perjanjian tersebut haruslah tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Melihat dari isi perjanjian antara Bank X dan PT. Y, yang menjadi isi perjanjian tersebut adalah kredit. Kredit yang diberikan oleh Bank X telah memenuhi syarat suatu sebab yang halal karena kredit tersebut diberikan bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Yakni dalam hal ini pihak Bank X tidak memperhatikan Ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan yakni Bank X menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan yang baik karena tidak memperhatikan sisi jaminan milik debitur dalam hal ini bank tidak menerapkan prinsip kehati-hatiannya dan prinsip 5 C dalam hal *Collateral* (jaminan) memilih kreditur. Hal ini terkait dengan jaminan milik orang lain yang bukan merupakan hak PT. Y dalam hal menjaminkan sehingga dapat merugikan pihak ketiga yakni Tuan Q yang sebenarnya dapat dikatakan pemilik gedung dan kantor yang dijadikan jaminan hutang kepada Bank X.

Sesuai ketentuan Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang jaminan pemberian kredit menyatakan bahwa bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada siapapun tanpa adanya jaminan pemberian kredit. Dalam hal ini PT. Y secara tidak langsung tidak memberikan jaminan dalam permohonan kreditnya sehingga kedudukan Bank X sangat lemah dalam hal terjadi kredit macet.

Dan jika dalam hal ini terdapat kausa terlarang didalamnya seperti jelaskan bila para pihak atau salah satu pihak melakukan perbuatan yang terkait tindak pidana perbankan dalam hal pemberian

kredit maka jelas hal ini sesuai dengan pemaparan penulis dapat dikenakan Pasal 385 KUHP dikarenakan debitur PT.Y menjaminkan kepemilikan gedung dan perkantoran yang sebenarnya masih belum miliknya tapi milik Tuan Q. Ditambah lagi dengan surat keterangan dari PT. Z Surat Keterangan Nomor 039/KET/WAI/Dir/VI/2008 dan Surat Keterangan dengan Nomor S.0015/KET/WAI/Dir/III/2009 yang menyatakan bahwa sertifikat sedang diproses untuk keperluan kredit PT.Y, yang tidak belum diserahkan dengan alasan pengurusan pemecahan sertifikat HGB di Badan Pertanahan Nasional, jelas ini mengecohkan kreditur maupun Notaris dalam hal keterangan sebagai pihak yang memiliki secara penuh atas gedung dan kantor yang notabene nya sudah dibayar lunas oleh Tuan Q sebagaimana dijelaskan dalam Kesepakatan Jual beli Nomor 0064/DI-38/SIT-PIK/KJB/WAI/VI /2008 yang dibuat dibawah tangan dan dioperkan kepada PT. Y yang akan dibayar secara angsur.

Hal ini jelas tindakan Debitur sesuai dengan ketentuan Pasal 385 KUHP dapat dikatakan tindakan melawan hukum yang dapat merugikan pihak Tuan Q.

Terlebih lagi dalam hal pembuatan kuasa dalam Akta Kuasa Menjual Nomor 31 yang dibuat sebagai tambahan dalam ketentuan Pasal 14 Akta Perjanjian Kredit Nomor 29 yakni mengenai Kreditur (Bank X) mendapatkan kuasa mutlak yang menenyampingkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang termasuk Pasal 1813 KUHPerduta dalam hal kreditur mengalami wanprestasi. Hal ini jelas ketika terjadi wanprestasi maka pihak ketiga Tuan Q sebagai pemilik yang telah membayar lunas dan mengoperkan hak kepemilikannya secara angsur kepada PT. Y dapat dirugikan dalam proses eksekusi, karena pembayaran angsuran yang dilakukan PT. Y belum lunas.

Dalam pemberian kuasa mutlak jelas di larang oleh Peraturan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1992 tentang

larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah. Sedangkan pengalihan Barang Jaminan kepada Kreditur dalam hal debitur wanprestasi/lalai, dilarang oleh Undang-Undang Pasal 1145 KUHPerdara dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999. Apalagi dalam hal ini benda jaminan belum sepenuhnya kepemilikannya beralih kepada PT.Y.

Dalam hal jaminan kebendaan juga terdapat unsur perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara dimana seandainya debitur PT. Y wanprestasi maka hal tersebut dapat menimbulkan kerugian kepada Pihak lain dalam hal ini Tuan Q karena gudang dan bangunan yang sudah di bayar lunas olehnya bisa menjadi sengketa dan objek eksekusi pelunasan hutang bagi pihak PT.Y kepada Pihak Bank X.

Menurut analisa penulis melihat dari teori syarat sahnya suatu perjanjian yang terdapat dalam KUHPerdara, maka perjanjian kredit walaupun tidak memenuhi syarat objek jaminan hak atas tanah tidak membatalkan perjanjian kredit tersebut, karena Pembebanan jaminan untuk lembaga hak tanggungan hanya sebagai perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian pokok. Dalam hal ini ketentuan-ketentuan mengenai akta kuasa mutlak tersebut tidak dapat berlaku karena dilarang.

Dalam hal akta kuasa menjual tersebut batal demi hukum karena bertentangan dengan Peraturan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1992 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah. Sedangkan pengalihan Barang Jaminan kepada Kreditur dalam hal Debitur wanprestasi/lalai, dilarang oleh Undang-Undang Pasal 1145 KUHPerdara dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999.

Sehingga dalam kasus ini, Perjanjian Kredit yang dibuat oleh para pihak tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian dalam KUHPerdara yakni syarat

ke empat mengenai sebab yang halal Maka menurut penulis Perjanjian Kredit yang dibuat tidak memenuhi syarat objektif perjanjian. Sehingga Perjanjian Kredit yang dibuat tidak memenuhi syarat objektif perjanjian karena bertentangan dengan undang-undang dan ketertiban umum sehingga akta perjanjian kredit tersebut batal demi hukum, dianggap bahwa dari awal tidak terjadi perjanjian.

Tetapi menurut penulis dengan batal demi hukumnya perjanjian tidak serta merta menghapusnya hutang yang ada karena dalam hal ini jika tidak terdapat permasalahan mengenai kredit macet dan penunggakan hutang yang dilakukan PT. Y selaku debitur dan juga debitur memang beritikad baik mau melunasi pinjaman kredit yang diberikan dengan tepat waktu maka Perjanjian Kredit tersebut masih tetap berlaku bagi para pihak. Seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, persetujuan-persetujuan tersebut tidak dapat ditarik kembali sesuai dengan kesepakatan para pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Sehingga apabila memang debitur beritikad baik dalam memenuhi prestasi Perjanjian Kredit tersebut maka perjanjian tersebut menjadi undang-undang para pihak yang mengikat para pihak baik hak dan kewajibannya.

2.5.2 Peran dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Perjanjian Kredit Yang Status Hukum Objek Jaminan Hak Atas Tanahnya Belum Jelas

Profesi Notaris merupakan suatu profesi yang memberikan pelayanan kepada masyarakat untuk pembuatan alat bukti berupa akta otentik. Sifat pekerjaan jabatan notaris sebagai pejabat umum yang melaksanakan sebagian fungsi publik dari Negara khususnya dalam bidang Hukum Perdata dan bidang Hukum Publik memiliki karakteristik tersendiri dan dapat menimbulkan resiko tinggi jika dalam hal kecermatan dan ketelitian dalam menjalankan jabatannya sebagaimana mestinya. Faktor kepercayaan yang diberikan oleh masyarakat kepada Notaris jika tidak

dilindungi dan diawasi secara berkala dan ketat, terutama dalam hal membuat akta otentik yang dijadikan sebagai adanya perbuatan hukum para pihak yang membuatnya dan juga menjelaskan adanya suatu hak dan kewajiban bagi pembuatnya.

Notaris di dalam menjalankan tugas sebagai pejabat umum, merupakan lembaga kepercayaan yang tidak boleh terlepas dari rambu-rambu aturan yang ada yakni UUJN. Di dalam UUJN telah memuat aturan-aturan yang harus dijadikan pedoman bagi para Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik.

Dalam hal keluhuran budi dan moral yang baik dari seorang Notaris adalah suatu persyaratan yang sangat penting dan tidak dapat ditawar lagi. Hal ini didasarkan pemikiran bahwa tidak mungkin masyarakat memberikan kepercayaan kepada Notaris, apabila sebagai Notaris tidak mempunyai moral yang baik atau tidak dapat dipercaya dalam menjalankan jabatannya.

Setiap masyarakat membutuhkan seseorang yang dapat memberikan keterangan-keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercaya, yang tanda tangannya serta segel (capnya) memberikan jaminan dan bukti yang kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasehat hukum yang tidak ada cacatnya, dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindunginya dihari-hari yang akan datang. Berbeda dengan seorang advokat membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, maka Notaris dalam hal ini harus berusaha mencegah terjadinya kesulitan.¹²⁴

Sekiranya dapat dipahami, bahwa seorang Notaris di dalam menjalankan jabatannya, sekalipun ia telah memiliki keterampilan hukum yang cukup, akan tetapi tidak dilandasi tanggung jawab dan tanpa adanya penghayatan terhadap keluhuran dari martabat dan/atau tugas jabatannya serta nilai-nilai dan ukuran etika, tidak dapat diharapkan akan dapat menjalankan tugas jabatannya sebagaimana yang dituntut daripadanya oleh oknum hukum dan kepentingan masyarakat umum.¹²⁵

¹²⁴ Tan Thong Kie, *Op.Cit.*, hal. 162.

¹²⁵ Komar Andasmita, *Peraturan Jabatan, Kode Etik dan Asosiasi Notaris/Notariat, Cet. Ke 3*, (Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Jawa Barat,1991), hal. 256.

Di dalam menjalankan jabatannya profesi Notaris yang memerlukan kepercayaan dari masyarakat, agar masyarakat bersedia dan tidak ragu menggunakan jasa dari Notaris berlaku asas keseksamaan ini tercermin dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a yang menyatakan, dalam menjalankan jabatannya Notaris berkewajiban :

- a. Bertindak jujur;
- b. Seksama;
- c. Mandiri;
- d. Tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum.

Demikian juga tercermin pada Pasal 3 ayat (4) Kode Etik Notaris yang menyatakan Notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan notaris wajib :

“bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab berdasarkan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan notaris”

Guna menunjang asas keseksamaan tersebut sesuai dengan Pasal 3 ayat (5) Kode Etik Notaris, Notaris harus meningkatkan ilmu pengetahuan yang dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan dan kenotariatan. Dalam hal yang di jelaskan mengenai kewajiban Notaris sesuai undang-undang yang berlaku menuntut Notaris dalam melaksanakan tugasnya harus seksama dan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia kata Seksama mempunyai arti cermat dan teliti sedangkan jika diartikan lagi kata “Cermat” dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia mengandung arti mengerjakan sesuatu dengan penuh minat atau perhatian. Sehingga berdasarkan arti-arti tersebut menjelaskan bahwa seorang Notaris dalam melaksanakan pekerjaannya harus cermat yaitu dengan penuh minat dan perhatian disamping itu harus teliti sehingga dapat terhindar dari kesalahan-kesalahan dalam melaksanakan pekerjaannya.

Dalam kronologis kasus yang telah dipaparkan sebelumnya dapat dilihat bahwa tindakan Notaris IS dalam membuat akta perjanjian kredit yakni kurang cermat dan teliti, dikarenakan dalam hal jaminan pelunasan hutang debitur PT.Y masih belum beralih menjadi milik debitur dikarenakan masih dalam kesepakatan jual beli dimana benda jaminan yang dijaminakan dalam perjanjian kredit akta Nomor

29 tersebut adalah milik tuan Q yang sudah dibayar lunas pada tanggal 25 April 2008. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara menyatakan bahwa segala kebendaan milik berhutang (Debitur) baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya”

Dalam hal ini benda objek jaminan yang belum di bayar lunas berarti belum menjadi kepemilikan debitur tetapi dalam hal ini dijaminan, seharusnya Notaris IS lebih teliti dalam menjalankan tugas jabatannya memeriksa serta membaca kembali Kesepakatan Jual Beli Nomor 0064/DI-38/SIT-PIK/KJB/WAI/VI/2008 di karena dalam kesepakatan tersebut terdapat keterangan jelas mengenai keterangan kepemilikan pihak. Sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN jika dikaitkan maka Notaris IS sendiri kurang teliti dalam membuat Akta terutama dalam hal penulisan ketentuan jaminan sebagaimana dituliskan dalam Pasal 7 ayat (2) Perjanjian kredit dimana hak atas sebidang tanah yang di jaminan tidak ditulis secara lengkap jelas ini mengakibatkan tidak jelasnya hak atas tanah yang dijaminan debitur PT.Y, karena dalam hal ini seharusnya dijelaskan dengan jelas jenis hak atas tanah yang dijaminan Hak Guna Bangunan, dan juga dalam segi pembuktian kepemilikan hak atas tanah tersebut hanya berdasarkan Kesepakatan Jual Beli di Bawah Tangan, bermaterai cukup. Mengenai Kesepakatan Jual Beli tersebut jelas belum dapat dijadikan jaminan apalagi belum dibayar lunas oleh Debitur PT.Y. seharusnya Notaris IS melakukan pengecekan langsung sebelum dibuat akta karena berdampak pada kedudukan kreditur Bank X yang dapat mengakibatkan resiko besar pada saat kredit macet dalam hal eksekusi jaminan atas hak tanah tersebut yang masih belum jelas.

Hal ini merupakan bukti kecermatan dan ketelitian harus diperhatikan oleh Notaris IS, karena jika terjadi kesalahan dalam pembuatan akta dapat merugikan pihak Bank sebagai kreditur dan juga Tuan Q pihak yang sebelumnya telah membayar lunas sebagai pembeli pertama gudang dan perkantoran tersebut. Ini mungkin pada akhirnya dapat merugikan reputasi Notaris IS sendiri karena tidak menerapkan prinsip kehati-hatian.

Seperti yang dijelaskan dalam Pasal 38 ayat (3) huruf c UUJN ditegaskan bahwa isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak penghadap yang datang menghadap Notaris. Dengan demikian isi akta tersebut merupakan kehendak atau keinginan para penghadap sendiri, bukan keinginan atau kehendak Notaris, melainkan Notaris hanya meringkaskannya dalam bentuk akta Notaris sesuai UUJN.

Menurut pengamatan penulis terdapat keteledoran dari pihak Bank X yang memudahkan pemberian kredit kepada PT Y, dalam hal ini pihak Notaris IS sendiri juga kurang mengecek jaminan tersebut sesuai yang telah ditetapkan peraturan perundang-undangan, sehubungan dengan tingkat resiko yang terkandung dalam perkreditan bank, dalam prosedural pemberian kredit, pihak kreditur atau Bank X hendaknya menerapkan asas perkreditan yang sehat dan prinsip kehati-hatian.

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang berkaitan dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam akta. Dalam hal ini Notaris IS seharusnya bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku dan memberikan kepastian kepada para pihak, bahwa akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris IS telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi permasalahan, akta Notaris IS dapat dijadikan pedoman bagi para pihak. Dalam hal ini Notaris IS jelas melanggar ketentuan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang jaminan kredit dari keputusan tersebut menyatakan bahwa bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada siapapun tanpa adanya jaminan pemberian kredit. Hal ini beresiko besar bagi Bank X sendiri.

Disamping itu Notaris IS melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN dikarenakan kurang teliti mengenai benda jaminan yang dimasukkan dalam perjanjian kredit. Dalam hal ini Notaris IS seharusnya dalam mengambil suatu tindakan harus dipersiapkan dan didasarkan aturan hukum yang berlaku. Meneliti semua bukti yang diperlihatkan kepada Notaris IS sendiri dan mendengarkan keterangan atau pernyataan para pihak wajib dilakukan sebagai dasar untuk dituangkan dalam akta.

Asas kecermatan ini merupakan penerapan dari Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, antara lain dalam menjalankan tugas jabatannya Notaris IS wajib bertindak seksama pelaksanaan asas kecermatan dan prinsip kehati-hatian dilakukan dalam pembuatan akta dengan memberikan saran kepada para pihak bahwa resiko yang dilakukan sangatlah besar dikarenakan jaminan hak atas tanah milik debitur PT.Y belum dapat diikat sebagai jaminan karena masih dalam proses jual beli dan belum lunas, pihak Notaris IS seharusnya memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut karena dalam hal ini surat-surat dinilai masih kurang mengenai jaminan yang dijamin dalam Perjanjian kredit.

Dalam menjalankan profesinya Notaris IS harus melakukannya dengan profesional sesuai dengan Pasal 16 ayat 1 huruf d UUJN, Notaris wajib memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam UUJN, kecuali ada alasan untuk menolaknya. Alasan ini mengutamakan keahlian (keilmuan) Notaris dalam menjalankan jabatannya, berdasarkan UUJN dan Kode Etik Jabatan Notaris. Tindakan profesional Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya diwujudkan dalam melayani masyarakat dan akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris.

Terkait dengan ketentuan Pasal 16 ayat 1 huruf d UUJN, seharusnya Notaris IS menolak Pembuatan Akta Perjanjian Kredit yang hendak dibuat antara kreditur Bank X dan debitur PT.Y dikarenakan terdapat alasan yang ditentukan oleh undang-undang mengenai jaminan kebendaan yang akan dijamin kepada Bank X, karena setiap akta yang dibuat dihadapan Notaris harus mempunyai alasan dan fakta yang mendukung untuk akta yang bersangkutan atau ada pertimbangan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak atau penghadap dan juga dalam Pasal 16 ayat 1 huruf a UUJN menerangkan Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib bertindak menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum atau dalam menjalankan tugas jabatan Notaris, wajib mengutamakan adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak yang menghadap Notaris.

Seharusnya Notaris IS memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak sebelum menuangkan dalam Akta Perjanjian Kredit, dikarenakan banyak hal-hal yang dimungkinkan juga para pihak tidak mengetahuinya sehingga perlu dijelaskan oleh

Notaris IS agar dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam menjalankan tugas dan jabatannya profesi Notaris harus mempunyai tanggung jawab terkait dengan kasus maka penulis mencoba menganalisis beberapa kemungkinan perihal tanggung jawab yang dapat dimintakan kepada Notaris IS terkait pembuatan Akta Perjanjian Kredit yang dibuatnya.

Dalam hal tanggung jawab Notaris IS apabila tidak menjalankan jabatannya sesuai dengan Pasal 16 ayat 1 huruf a UUJN. Mengenai sanksi yang dijatuhkan kepada Notaris sebagai pribadi menurut Pasal 85 UUJN dapat berupa :

1. Teguran lisan;
2. Teguran tertulis;
3. Pemberhentian sementara;
4. Pemberhentian dengan hormat; atau
5. Pemberhentian dengan tidak hormat

Sanksi yang terdapat dalam Pasal 85 UUJN dapat dikategorikan sebagai *Sanksi Administratif*. Sanksi yang terdapat dalam Pasal 84 dan 85 UUJN ini, merupakan sanksi terhadap Notaris yang berkaitan dengan akta yang dibuat dihadapan dan oleh Notaris. Artinya ada persyaratan tertentu atas tindakan tertentu yang tidak dilakukan atau tidak dipenuhi oleh Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya, berupa kewajiban dan larangan yang tercantum dalam UUJN, Kode Etik Notaris, perilaku Notaris yang dapat merendahkan kehormatan dan martabat Notaris.

Sedangkan Kode Etik Notaris Pasal 6 menetapkan sanksi yang dikenakan terhadap anggota perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang melakukan pelanggaran kode etik dapat berupa:

- a) Teguran.
- b) Peringatan.
- c) *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan.
- d) *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan.
- e) Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan.

Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak yang dirugikan akibat ketidak cermatan Notaris:

1. Apabila ada pihak yang merasa dirugikan akibat ketidak cermatan Notaris dalam menjalankan jabatannya maka pihak tersebut dapat menuntut ganti rugi, biaya-biaya, dan bunga dengan mengajukan gugatan ke pengadilan negeri.
2. Upaya hukum lainnya yaitu melaporkan ke Majelis Pengawas Daerah agar Notaris yang bersangkutan dikenakan sanksi

Selain sanksi administratif jika tindakan Notaris tersebut dapat mengakibatkan kerugian maka Notaris IS dapat dimintakan tanggung jawabnya secara perdata. Berdasar teori Roscoe Pound di yang sudah dijelaskan, sehubungan dengan sumber dari tanggung jawab, maka tanggung jawab yang harus dipikul oleh Notaris ini bersumber dari perbuatan melanggar atau melawan hukum. Dalam Pasal 1365 KUHPerdata, dimana orang yang menyebabkan kerugian yang diderita oleh orang lain karena perbuatan melanggar hukum haruslah mengganti kerugian tersebut (tanggung jawab dengan unsur kesalahan). Dalam hal ini, tindakan Notaris dalam membuat akta perjanjian kredit harus sesuai dengan kewenangan dan kewajibannya. Jika ternyata di kemudian hari terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur, maka akta yang dibuat oleh notaris tersebut harus dapat dipergunakan untuk melakukan permohonan eksekusi terhadap barang agunan yang dijaminkan oleh debitur. Akan tetapi, jika sampai akta tersebut tidak dapat digunakan oleh kreditur atau bank untuk melakukan permohonan eksekusi, tentu saja pembuat akta itu atau dengan kata lain Notaris harus bertanggungjawab terhadap perbuatannya dalam pembuatan akta tersebut. Hal itu dapat dilakukan dengan mengganti kerugian yang diderita oleh kreditur sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata.

Prinsip-prinsip tanggung jawab antara lain yaitu:¹²⁶

1. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*)

¹²⁶ Shidarta. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*,(Jakarta : Grasindo, 2006), hal. 72-80.

Merupakan prinsip umum yang berlaku dalam hukum perdata sesuai Pasal 1365-1367 KUHPerdata. Pada prinsip ini dijelaskan bahwa seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawaban secara hukum bila ada unsur kesalahan yang dilakukan. Pada Pasal 1365 KUH Perdata (sering dikenal sebagai pasal tentang perbuatan melawan hukum) mengharuskan dipenuhinya 4 unsur pokok bagi adanya suatu perbuatan melawan hukum, sebagai berikut:

- a. adanya perbuatan;
 - b. adanya unsur kesalahan;
 - c. adanya kerugian yang diderita;
 - d. adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian;
2. Prinsip praduga selalu bertanggungjawab (*presumption of liability principle*)
 Pada prinsip ini menyatakan bahwa tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah, sehingga beban pembuktian ada pada tergugat. Prinsip ini bertentangan dengan prinsip "*presumption of innocence*" karena dasar dari prinsip ini adalah seseorang dianggap bersalah sampai yang bersangkutan dapat membuktikan sebaliknya.
 3. Prinsip praduga selalu tidak bertanggungjawab (*presumption of non liability*)
 Prinsip ini hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang terbatas (biasanya dalam hukum pengangkutan).
 4. Prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*), ada 2 yaitu:
 - a. Bahwa kesalahan ini bukan merupakan faktor yang menentukan tetapi ada perkecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab misalnya keadaan force majeure
 - b. Konsumen (penggugat) bila ada kerugian hanya perlu menunjukkan hubungan kausalitas antara perbuatan pelaku usaha (produsen) dan kerugian yang dideritanya, berarti ada hubungan perjanjian Prinsip ini biasanya digunakan untuk menjerat pelaku usaha, khususnya produsen barang yang memasarkan produknya yang merugikan konsumen.
 5. Prinsip pembatasan tanggung jawab (*limitation of liability*)

Prinsip ini merupakan prinsip tanggung jawab dengan pembatasan, dimana ada klausula eksonerasi sehingga pelaku usaha dapat membebaskan diri dari tanggung jawab. Prinsip ini sangat merugikan konsumen jika ditetapkan sepihak oleh pelaku usaha. Prinsip ini seringkali digunakan oleh pelaku usaha untuk dicantumkan sebagai klausula eksonerasi dalam perjanjian baku yang dibuatnya.

Dari kelima prinsip tanggung jawab, prinsip yang paling tepat digunakan sehubungan dengan tanggung jawab Notaris adalah prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*). Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan merupakan prinsip umum yang berlaku dalam hukum pidana dan perdata. Prinsip ini mendasarkan pada ketentuan pasal 1365-1367 KUHPerdata. Prinsip ini secara "*common sense*" dapat diterima karena adil bagi orang yang berbuat salah untuk mengganti kerugian bagi pihak korban. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan sejalan dengan asas *audi et alteram*, dimana hakim memberikan para pihak beban yang seimbang dan patut, sehingga masing-masing memiliki kesempatan yang sama untuk memenangkan perkara. Sehingga dalam prinsip ini, keempat unsur adanya perbuatan melawan hukum tersebut harus dibuktikan oleh pihak penggugat maupun tergugat.

Tanggung jawab yang harus dipikul oleh Notaris berhubungan dengan tindakan Notaris dalam menjalankan kewenangan dan kewajibannya, apakah tindakan-tindakannya tersebut sudah sesuai dengan aturan-aturan yang telah ditentukan atau tidak. Dalam hal ini, dapat dipergunakan prinsip tanggung jawab (prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan/*liability based on fault*). Notaris dapat dimintakan pertanggungjawabannya bila ada unsur kesalahan yang dilakukan. Untuk membuktikannya, perlu dibuktikan adanya perbuatan, kesalahan, kerugian dan hubungan kausalitas. Pada saat terjadi wanprestasi terhadap akta perjanjian kredit, tentu saja kreditur dapat mempergunakan akta perjanjian kredit yang dibuat oleh Notaris sebagai alat bukti untuk melakukan permohonan eksekusi barang jaminan. Dalam hal ini, pengadilan harus melakukan pemeriksaan terhadap akta perjanjian kredit, yaitu apakah ada/tidak ada keberatan terhadap permohonan eksekusi atau

apakah dalam pembuatan akta perjanjian kredit tersebut Notaris telah menjalankan kewenangan dan kewajibannya sesuai yang telah diatur dalam UUJN atau tidak. Dalam hal ini, pihak penggugat maupun tergugat harus dapat membuktikan tentang adanya hak yang mereka miliki. Bila tidak dapat dibuktikan bahwa ada hal-hal yang dilanggar oleh Notaris dalam pembuatan akta perjanjian kredit maka Notaris tidak dapat dimintai pertanggungjawaban. Akan tetapi jika ada keberatan terhadap permohonan eksekusi tersebut dan setelah diketemukan bukti bahwa diketahui ada hal-hal yang dilanggar oleh Notaris dalam pembuatan akta perjanjian kredit tersebut sehingga menimbulkan kerugian bagi kreditur, maka Notaris dapat dimintakan pertanggungjawabannya sesuai dengan kesalahan yang telah dilakukannya.

Dalam hal ini Notaris IS kurang cermat dan teliti dalam menerapkan arutan hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan Jabatan Notaris berdasarkan UUJN, dan juga dalam menerapkan aturan hukum yang berkaitan dengan isi akta sehingga akta tersebut terancam batal demi hukum. Sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang terdapat dalam perjanjian tersebut.

Sesuai analisa penulis bila terdapat kemungkinan bahwa dalam kasus tersebut terdapat unsur pidana terkait berupa perjanjian kredit simulasi dimana para pihak sengaja mengadakan perjanjian secara kerja sama antara pihak Bank X , PT. Y, dan direalisasikan oleh Notaris IS sendiri kedalam bentuk akta Perjanjian Kredit maka Notaris IS tersebut dapat jatuhkan hukuman pidana. Dalam kasus jika benar terdapat unsur Pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 385 angka 1 KUHP mengenai tindak pidana dimana dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum membebani dengan *Crediet Verband* atas suatu hak atas Tanah padahal diketahui bahwa yang mempunyai hak atas tanah tersebut adalah orang lain yakni Tuan Q dan mengakibatkan kerugian kepada Bank X dan Tuan Q. Dalam hal tindakan Notaris IS membantu memformulasikan akta perjanjian kredit dimana pihak Notaris IS seharusnya mengecek seluruh dokumen-dokumen yang ada dan dalam dokumen-dokumen yang diberikan terdapat suatu keganjilan dimana tanah tersebut terdapat sedikit keganjilan dimana objek kepemilikan tersebut belum berpindah, maka tindakan Notaris IS dalam membuat akta Perjanjian Kredit

merupakan bagian dari penyertaan, jelas terdapat lebih dari satu orang yang melakukan tindak pidana. Orang yang melakukan dan orang yang membantu tindak pidana, sebagaimana yang terdapat di dalam Pasal 56 KUHP, yaitu mereka yang dengan sengaja memberi bantuan pada saat tindak pidana dilakukan, dan mereka memberi bantuan pada saat tindak pidana dilakukan, dan mereka yang dengan sengaja memberikan kesempatan sarana maupun keterangan untuk melakukan tindak pidana.¹²⁷

Membantu melakukan merupakan kesengajaan membantu melakukan tindak pidana, sehingga setiap tindakan yang telah dilakukannya dapat membuat orang tersebut dituntut dan dihukum karena dengan sengaja telah membantu orang lain, pada saat orang lain tersebut melakukan tindak pidana. Adapun bentuk lainnya adalah sengaja memberikan bantuan kepada orang lain untuk mempermudah orang tersebut melakukan tindak pidana.

Menurut Wirjono Prodjodikoro, membantu melakukan adalah memberikan bantuan pada waktu tindak pidana dilakukan dan membantu melakukan sebelum pelaku utama bertindak dengan cara memberikan kesempatan, sarana maupun keterangan.

Dalam hal seorang penghadap memberikan keterangan kepada Notaris mengenai hal-hal yang bertentangan dengan kebenaran, dan Notaris tersebut membuat akta sesuai dengan apa yang diberitahukan oleh penghadap, dalam hal ini penghadap tidak melakukan perbuatan membujuk Pasal 55 Ayat (1) dan (2), maupun Notaris memberikan bantuan (Pasal 56 KUHP), karena Notaris tersebut hanya memuat apa yang disampaikan oleh penghadap. Notaris tersebut tidak mengetahui bahwa keterangan-keterangan yang ia masukan ke dalam akta tersebut tidak benar. Dengan demikian perbuatan yang dilakukan oleh penghadap adalah menyuruh memasukkan keterangan-keterangan yang ia masukkan ke dalam akta tersebut tidak benar. Dengan demikian perbuatan yang dilakukan oleh penghadap adalah menyuruh memasukkan keterangan-keterangan palsu ke dalam akta otentik.

¹²⁷ Loebby Logman, *Percobaan, Penyertaan dan Gabungan Tindak Pidana*, (Jakarta: Universitas Tarumanagara, 1995), hal.77.

Pasal 55 ayat (2) KUHP disebutkan bahwa “mereka yang memberi atau menjanjikan sesuatu, dengan kekerasan, ancaman atau penyesatan, atau memberikan kesempatan, saran atau keterangan, sengaja menggerakkan orang lain supaya melakukan tindak pidana”

Berkenaan dengan kasus ini, Pelaku bisa melakukan berbagai cara meminta kepada Notaris tersebut untuk membuat akta yang dikehendaknya, baik dengan cara memberikan sesuatu, memberikan janji, menyalahgunakan kekuasaan, menyalahgunakan martabat, maupun dengan cara penyesatan, memberikan kesempatan, memberikan sarana, memberikan keterangan, akan tetapi apapun upaya yang ditempuh oleh pelaku tidak seharusnya Notaris membuat akta tersebut, tidak seharusnya Notaris bisa terkena tipu daya (maupun terbujuk sebagaimana dalam kasus ini) dan lain-lain. Seorang Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya yang mana di dalamnya terdapat kepercayaan publik yang begitu besar, seharusnya senantiasa berhati-hati, jujur dan amanah, sehingga sebelum ia memenuhi permintaan penghadap untuk membuat Akta Perjanjian Kredit dan akta-akta yang berkaitan dengan perjanjian pokoknya, seharusnya terlebih dahulu dibuktikan kebenaran mengenai keterangan yang disampaikan penghadap. Hal ini sesuai dengan kewajiban Notaris dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a dimana Notaris dalam menjalankan jabatannya harus bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Tanggung jawab Notaris IS terhadap akta melekat sesuai dengan Pasal 65 UUJN dimana menjelaskan bahwa Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris.

Dalam hal ini jika Notaris IS dengan sengaja secara sadar membantu para pihak dalam pembuatan akta maka Notaris IS dapat dikenakan Sanksi Pidana sesuai dengan ketentuan Pasal 385 KUHP dimana dapat dikenakan sanksi berupa hukuman pidana penjara paling lama empat tahun.

BAB III

PENUTUP

3.1 KESIMPULAN

1. Peran dan Tanggung jawab Notaris dalam Perjanjian Kredit yang status hukum objek jaminan hak atas tanah yang belum jelas adalah sebagai berikut :
 - a. Peran Notaris dalam perjanjian kredit yang objek jaminan hak atas tanahnya belum jelas yakni, Notaris harus menjalankan tugas dan jabatannya harus saksama sebagaimana dimaksudkan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN yaitu antar lain melaksanakan pekerjaannya dengan saksama. Saksama berarti cermat atau teliti, serta memperhatikan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan juga di dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya, Notaris dituntut untuk memperhatikan dokumen-dokumen dan kenyataan yang terjadi di lapangan berhubungan dengan akta Perjanjian Kredit yang dibuatnya, sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi para pihak yang membuat akta tersebut. Dalam hal ini menurut ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf d UUJN yakni Notaris dapat menolak pembuatan Akta Perjanjian Kredit tersebut dengan alasan bahwa bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku. Penolakan yang dilakukan Notaris ini merupakan bentuk dan tanggung jawab Notaris sebagai pejabat publik yang harus menjaga kepentingan negara dan masyarakat sesuai dengan sumpah dan jabatan Notaris.
 - b. Dalam hal Notaris lalai menjalankan kewajibannya dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a dikarenakan Notaris IS tidak teliti dan seksama dalam pembuatan akta Perjanjian Kredit tersebut sehingga dapat menyebabkan

kerugian terhadap kreditur yakni Bank X dan Pihak ketiga yakni Tuan Q maka terhadap Notaris IS dapat dimintakan pertanggung jawaban yaitu berupa sanksi Administratif sesuai dengan Pasal 85 UUJN yakni berupa sanksi berupa teguran lisan sampai dengan pemberhentian tidak terhormat tergantung besarnya kesalahan Notaris IS tersebut dan Pasal 6 Kode Etik Notaris berupa sanksi dari organisasi perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia, dan untuk sanksi Perdata berupa ganti kerugian akibat kelalaiannya mengakibatkan akta Perjanjian Kreditnya batal demi hukum karena memiliki causa tidak halal yang terdapat dalam Pasal 1337 KUHPerdata dan menimbulkan kerugian kepada pihak Bank dan Tuan Q, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 84 UUJN pihak yang dirugikan dapat memintakan penggantian biaya, ganti kerugian, dan bunga kepada Notaris. Disamping pula apabila Notaris IS tersebut dalam hal ini dengan sengaja atau secara sadar membuat akta Perjanjian Kredit tersebut maka Notaris IS dapat dikenakan sanksi pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 385 angka (1) KUHP yaitu Notaris IS melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat dipidana penjara paling lama 4 tahun.

2. Akibat Hukum Perjanjian Kredit apabila status hukum objek hak atas tanahnya belum jelas menjadi batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat causa yang halal dalam Pasal 1320 KUHPerdata, bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dapat merugikan pihak lain dalam hal objek jaminan belum berpindah kepemilikan sehingga dapat beresiko pada saat terjadi wanprestasi, tetapi apabila debitur dan kreditur masih sepakat dalam melaksanakan perjanjian dengan itikad baik maka perjanjian kredit tersebut dapat mengikat kedua belah pihak dan masih dapat dilaksanakan agar tidak merugikan pihak Bank X dalam hal pelunasan kreditnya. Dalam hal Perjanjian Kredit yang dibuat para pihak mengakibatkan kedudukan kreditur tidak preferen atau didahulukan melainkan kedudukan kreditur menjadi konkuren dikarenakan tidak ada jaminan sama sekali dalam perjanjian guna pelunasan hutang debitur walaupun perjanjian ini berlaku bagi para pihak yang

mengadakannya. Sehingga yang dapat dieksekusi yaitu seandainya pihak debitur wanprestasi yakni aset-aset yang dimiliki perusahaan PT.Y sebagai jaminan pelunasan hutangnya.

3.2 SARAN

Berdasarkan kesimpulan yang telah dipaparkan oleh penulis sehubungan dengan permasalahan yang telah dijelaskan sebelumnya, maka penulis akan menguraikan beberapa saran berhubungan dengan kesimpulan yang telah diberikan. Adapun saran-saran yang akan diuraikan adalah sebagai berikut :

1. Notaris dalam membuat perjanjian kredit seharusnya terlebih dahulu memberikan penyuluhan hukum kepada para penghadap atas resiko yang dapat terjadi apabila dalam hal pemberian objek jaminan kredit berupa tanah yang haknya belum jelas kepada Bank.
2. Notaris lebih bersikap berhati-hati dalam pembuatan akta perjanjian kredit yang tidak ada objek jaminannya. Sebaik Notaris menolak pembuatan akta perjanjian kredit tersebut dikarenakan beresiko tinggi, apabila terdapat hal-hal mencurigakan lebih baik Notaris tersebut menunda pembuatan akta dan bertanya dulu kepada pihak-pihak terkait agar tidak terjadi kesalahan yang fatal.

DAFTAR REFERENSI

1. BUKU-BUKU

- Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama, 2008.
- Adjie, Habib. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama, 2009.
- Andasmita, Komar. *Peraturan Jabatan, Kode Etik dan Asosiasi Notaris/Notariat, Cet. Ke 3*, Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Jawa Barat, 1991.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, Yogyakarta: UII Press, 2009.
- Badruzaman, Mariam Darus. *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung: Alumni, 1989.
- _____. *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Yogyakarta: Liberty, 1979.
- Bahsan, M. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Buku kedua, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010.
- Djumhana, Muhammad. *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.
- Effendi, Lutfi. dan Sri Kustina. *Hukum Administrasi (Administratief Recht)*, Malang: Biro Konsultasi dan Bantuan Hukum, 2000.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- H.S., Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, cet.3, Jakarta: Raja Grafindo, 2004.
- Hadisoeparto, Hartono. *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta: Liberty, 1989.

- Hadjon, Philipus M. dkk. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2002.
- Halim, Aridwan. *Pengantar Ilmu Hukum dalam tanya jawab*, Bogor : Ghalia Indonesia, 2005.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya)*. Jilid 1. Edisi Revisi. Cetakan ke-9, Jakarta : Penerbit Djambatan, 2003.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Edisi Revisi, Cet. 6, Jakarta: Kencana, 2011.
- Hutagalung, Arie S. *Tebaran Pemikiran Seputar Hukum Tanah*, Cet.1, Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Kelsen, Hans. *Teori Hukum Murni*, diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, Bandung: Nuansa & Nusamedia, 2006.
- Kie, Tan Thong. *Buku I Studi Notariat-Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000.
- Logman, Loebby. *Percobaan, Penyertaan dan Gabungan Tindak Pidana*, Jakarta: Universitas Tarumanagara, 1995.
- Mamudji, Sri. *et. al., Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Marbun, S.F. *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administratif di Indonesia*. Yogyakarta : Liberty. 1997.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cet.1, Yogyakarta: Liberty, 2006.
- Muhammad, Abdulkadir. *Etika Profesi Hukum*, Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2006.
- Parlindungan, A.P. *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, Bandung: Mandar Maju, 1989.
- Pound, Roscoe. *Pengantar Filsafat Hukum (An Introduction to the Philosophy of Law)*, diterjemahkan oleh Mohammad Radjab. Jakarta: Bhratara Niaga Media, 1996.
- Prodjohamidjojo, Martiman. *Penyelidikan dan Penyidikan*, Jakarta: Ganesa Indonesia, 1985.

- Rahman, Hasanuddin. *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- Ridwan, HR. *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Sadjijono. *Memahami Beberapa Bab Pokok Hukum Administrasi*, Yogyakarta: Laks Bang Pressindo, 2008.
- Saliman, Abdul R. Ahmad Jalis dan Hermansyah., *Esensi Hukum Bisnis Indonesia (Teori dan Contoh Kasus)*, cet.1, Jakarta :Kencana, 2004.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993.
- _____. *Hukum Jaminan, Hak-Hak Kebendaan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993.
- _____. *Hukum Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.
- Shidarta. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta : Grasindo, 2006.
- Simatupang, Victor. dan Cormentya Sitanggang, *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekutorial*, cet.1, Jakarta: Rineka Cipta,1993.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993.
- Soekanto, Soerjono. *Metode Penelitian Hukum*, cetakan ke-3, Jakarta: UI Press, 1984.
- Soewarso, Indrawati. *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, cet.3, Jakarta: Institusi Bankir Indonesia, 2002.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta, Librety Offset,1980.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa,2001.
- Suharnoko. *Hukum Perjanjian (Teori dan Kasus)*, cet.2, Jakarta: Kencana, 2004.
- Suparmono, Gatot. *Perbankan Dan Masalah Kredit (Suatu tinjauan Yuridis)*, Cetakan ke-2, Jakarta: Djambatan, 1996.
- Susanto, Herry. *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Kepatutan Dalam Kontrak*, Yogyakarta: FH UII Press, 2010.

Sutarno. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Jakarta: Alfabeta, 2003.

Suyatno, Thomas. dkk. *Dasar-Dasar Perkreditan*, Edisi ke-3. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1993.

Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, 1999.

Widyadharma, Ignatius Ridwan. *Hukum Profesi tentang Profesi Hukum*, Semarang: CV. Ananta, 1994.

2. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Ikatan Notaris Indonesia. *Kode Etik Notaris*. Bandung: 27 Januari 2005.

Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945*.

_____, *Undang - Undang Hak Tanggungan*, UU No. 4 Tahun 1996. LN No. 42 Tahun 1996; TLN 3632.

_____, *Undang-Undang Perbankan*, UU No. 10 Tahun 1998. LN No.183 Tahun 1998; TLN No. 3790.

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

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramitha, 1999.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana [Wetboek van Strafrecht]. Diterjemahkan oleh Moelyatno. Jakarta: Pradnya Paramitha, 1976.

3. JURNAL/MAKALAH

Diktat Perkuliahan *Kode Etik* pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Harsono, Boedi. Sudaryanto Wirjodarsono, “ *Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan*” (Makalah disampaikan dalam Seminar Nasional Undang-Undang Hak Tanggungan yang diselenggarakan oleh kelompok Pengkajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, di Hotel Horizon Bandung, 27 Mei 1996.

Soeprapto, Heru. “*Hak Tanggungan Sebagai Pengaman Kredit Perbankan*” (Makalah disampaikan dalam seminar Nasional Undang-Undang Hak

Tanggung jawab yang diselenggarakan oleh kelompok pengkajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, di Hotel Horizon Bandung, 27 Mei 1996.

Yudara, N.G.. *Perjanjian Kredit Bank – Pemberian Jaminan Pengikatan dan Permasalahannya*, Makalah disajikan dalam Seminar Perkreditan Perbankan. Bank Rakyat Indonesia. Surabaya, 12 September 2001.

4. KAMUS

Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2002.

Kansil, C.S.T. *Kamus Istilah Aneka Hukum*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2004.

5. INTERNET

Welinkusuma, “*Profesi Notaris*” (online) [Http://welinkusuma.blogspot.com/2008/05/profesinotaris.html](http://welinkusuma.blogspot.com/2008/05/profesinotaris.html) , Diunduh tanggal 20 Februari 2012.



LAMPIRAN

PERJANJIAN KREDIT

Nomor : 29.

-Pada hari ini, Kamis, tanggal tiga Juli duaribu delapan (3-7-2008).-----

-Pukul 11.30 WIB (sebelas lewat tigapuluh menit Waktu Indonesia bagian Barat). --

-Hadir di hadapan saya, Doktor _____, Sarjana Hukum, Magister Sains, Notaris di Jakarta, dengan dihadiri para saksi yang telah dikenal oleh saya, Notaris dan nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini : -----

I. Tuan _____, Sarjana Ekonomi, Lahir di Surabaya, pada tanggal sebelas Mei seribu sembilanratus tujuh puluh satu (11-5-1971), Warga Negara Indonesia, Direktur perseroan terbatas yang akan disebut dibawah ini, bertempat tinggal di Tangerang, Jalan Trulek II Blok HG.14/18, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 008, Kelurahan Parigi, Kecamatan Pondok Aren ; -----

- pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3603241105710003.-----

- untuk sementara berada di Jakarta. -----

- Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya seperti tersebut diatas, dari dan demikian mewakili Direksi, oleh karenanya untuk dan atas nama serta sah mewakili perseroan terbatas PT. _____

_____, berkedudukan di Jakarta, berkantor di Jalan Kebayoran Baru Centre Blok A/10, Kebayoran Lama Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, yang anggaran dasarnya telah dimuat dalam Berita Negara Republik Indonesia, tertanggal empat Pebruari seribu sembilanratus sembilanpuluh empat (4-2-1994) nomor 10 Tambahan nomor 665/1995, bertalian dengan perubahan-perubahannya yaitu : -----

- akta Pernyataan Keputusan Rapat, tertanggal tiga September seribu sembilanratus sembilanpuluh delapan (3-9-1998) nomor 11, yang dibuat dihadapan ABDULLAH ASHAL, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dalam surat keputusannya, tertanggal tigapuluh Nopember seribu sembilanratus sembilanpuluh

sembilan (30-11-1999), nomor C-19420.HT.01.04.TH.99 ; -----

- akta Pernyataan Rapat, tertanggal dua Oktober duaribu (2-10-2000) nomor 3, yang dibuat dihadapan ABDULLAH ASHAL, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dalam surat keputusannya, tertanggal enam Nopember duaribu tiga (6-11-2003) nomor C-26620 HT.01.04.TH.2003 ; -----

Dan anggaran dasar tersebut pada saat ini telah disesuaikan dengan Undang-undang Republik Indonesia, nomor 40 tahun 2007, tentang Perseroan Terbatas, demikian berdasarkan akta Pernyataan Keputusan Rapat, tertanggal duapuluh lima Juni duaribu delapan (25-6-2008) nomor 27, yang dibuat dihadapan CATHERINA SITUMORANG, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut Perseroan). -----

- Yang untuk melakukan tindakan hukum menurut akta ini telah mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris Perseroan, yaitu : -----

- Tuan Doktorandus _____ ditulis juga _____, Lahir di Teluk Betung, pada tanggal enambelas Mei seribu sembilanratus limapuluh tiga (16-5-1953), Warga Negara Indonesia, Komisaris Perseroan, bertempat tinggal di Jakarta Utara, Sunter Indah VI.HI.2 nomor 3, Rukun Tetangga 012, Rukun Warga 012, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok ; -----

- pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 09.5103.160553.0201, yang turut hadir dan menandatangani akta ini. -----

- Selanjutnya disebut : -----

-----DEBITUR dan/atau PEMILIK JAMINAN -----

III.a. Nyonya _____, Lahir di Bogor, pada tanggal delapanbelas Nopember seribu sembilanratus enampuluh (18-11-1960), Warga Negara Indonesia, Supporting Unit perseroan terbatas yang akan disebut dibawah ini, bertempat tinggal di Jakarta Pusat, Karang Anyar Utara IV/23-A, Rukun Tetangga 014, Rukun Warga 009, Kelurahan Karang Anyar,

Kecamatan Sawah Besar ;-----

- pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 09.5002.581160.2003.-----

b. Nona [redacted], Lahir di Padang, pada tanggal sembilan September seribu sembilanratus tujuh puluh (9-9-1970), Warga Negara Indonesia, Unit Bisnis perseroan terbatas yang akan disebut dibawah ini, bertempat tinggal di Jakarta Barat, Jalan Tangki GG Langgar, Rukun Tetangga 013, Rukun Warga 007, Kelurahan Tangki, Kecamatan Taman Sari ;-----

- pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 09.5203.490970.0258.-----

- menurut keterangan mereka dalam hal ini bertindak bersama-sama berdasarkan Surat Kuasa yang dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup, tertanggal sembilanbelas Maret duaribu delapan (19-3-2008), nomor 010/DIR/PRJ/JKT-PST/III/2008, yang disimpan pada minuta akta Penyimpanan (Depot) tertanggal tiga April duaribu delapan (3-4-2008) nomor 79, yang dibuat dihadapan saya, Notaris, demikian selaku Kuasa dari :-----

1. Tuan [redacted], Lahir di Jakarta, pada tanggal tujuh Juli seribu sembilanratus limapuluh sembilan (7-7-1959), Warga Negara Indonesia, Wakil Direktur Utama perseroan terbatas yang akan disebut dibawah ini, bertempat tinggal di Jakarta Utara, Pluit Utara I nomor 11, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 005, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan ;-----

-pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 09.5102.070759.0127.-----

2. Tuan [redacted], Lahir di Tulung Agung, pada tanggal tujuh April seribu sembilanratus enampuluh dua (7-4-1962), Warga Negara Indonesia, Direktur perseroan terbatas yang akan disebut dibawah ini bertempat tinggal di Jakarta Utara, Jalan Janur Elok II Blok Q-8 nomor 12, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 006, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading;-----

-pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 09.5106.070462.0472.-----

yang diwakili dalam jabatan mereka masing-masing seperti tersebut diatas,

dari dan demikian mewakili Direksi, dan karenanya untuk dan atas nama serta sah mewakili perseroan terbatas PT. _____,

Tbk., berkedudukan di Jakarta, yang perubahan seluruh anggaran dasarnya dimuat dalam akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, tertanggal duapuluh lima Oktober duaribu tujuh (25-10-2007) nomor 140, yang dibuat oleh saya, Notaris, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dalam surat keputusannya, tertanggal tigapuluh satu Oktober duaribu tujuh (31-10-2007) nomor C-01814 HT.01.04-TH.2007. -----

- Selanjutnya disebut : -----

-----BANK-----

-Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris.-----

-Para penghadap masing-masing bertindak sebagaimana tersebut di atas ----- menerangkan terlebih dahulu :-----

-bahwa DEBITUR pada saat ini telah mengajukan permohonan kepada BANK untuk memperoleh fasilitas kredit dalam bentuk fasilitas Term Loan (TL), sebesar Rp. 800.000.000,00 (delapanratus juta rupiah), dengan menyediakan dan menyerahkan jaminan seperti yang akan diuraikan pada pasal 7 ayat 2 didalam akta ini. -----

- bahwa BANK menyetujui untuk memberikan fasilitas tersebut di atas. Dan selanjutnya DEBITUR mengaku telah berhutang uang kepada BANK sebagaimana tersebut diatas. -----

- Maka, berhubung dengan hal-hal tersebut di atas, para penghadap masing-masing bertindak sebagaimana tersebut diatas menerangkan bahwa para pihak dalam perjanjian ini telah saling setuju dan mupakat untuk membuat perjanjian ini dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----

-----PASAL 1-----

-----JUMLAH FASILITAS KREDIT DAN JANGKA WAKTU PEMBAYARAN-----

1.1. BANK telah menyetujui untuk memberikan fasilitas kredit dalam bentuk fasilitas Term Loan (TL) sampai jumlah setinggi-tingginya sebesar -----

Rp. 800.000.000,00 (delapanratus juta rupiah) dengan ketentuan bahwa kredit tersebut beserta bunganya harus dibayar lunas selambat-lambatnya dalam jangka waktu 60 (enampuluh) bulan atau 5 (lima) tahun, terhitung sejak tanggal tiga Juli duaribu delapan (3-7-2008) sehingga menjadi paling lambat sampai dengan tanggal tiga Juli duaribu tigabelas (3-7-2013) dengan angsuran sebesar Rp. 17.889,060,58 (tujuhbelas juta delapanratus delapan puluh sembilan ribu enampuluh rupiah limapuluh delapan sen) setiap bulannya, untuk pertama kalinya pada tanggal tiga Agustus duaribu delapan (3-8-2008) satu dan lain sesuai dengan jadwal angsuran seperti tercantum dalam Daftar Pembayaran Angsuran yang dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup, yang aslinya dilekatkan pada minuta akta ini dengan mengindahkan jangka waktu pembayaran tersebut. Daftar Pembayaran angsuran mana dapat berubah sesuai perubahan suku bunga dan atau pembayaran yang dipercepat. -----

- 1.2. Pada tanggal-tanggal pelunasan yang disebutkan diatas DEBITUR harus sudah membayar lunas seluruh hutang DEBITUR kepada BANK, pelunasan mana meliputi hutang pokok, bunga, provisi dan biaya-biaya lainnya. -----
- 1.3. Semua pencairan dana atas fasilitas kredit yang diberikan oleh BANK kepada DEBITUR wajib dilakukan melalui Rekening atas nama DEBITUR yang ada pada BANK. -----
- 1.4. Ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam perjanjian ini dengan surat-surat lainnya dan segala lampiran serta perubahan-perubahan yang berhubungan dengannya dianggap tercantum juga dalam perjanjian ini, dan karenanya menjadi satu bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian menurut akta ini. -----

-----PASAL 2-----

----- PENGAKUAN HUTANG DAN TUJUAN PENGGUNAAN -----

-----KREDIT SERTA KELALAIAN-----

2.1. PENGAKUAN HUTANG. -----

Jumlah kredit tersebut dapat diterima oleh DEBITUR dari BANK dengan cara

pemindahbukuan ke rekening DEBITUR yang ada di BANK segera setelah berlakunya perjanjian ini, dan berdasarkan perjanjian kredit ini DEBITUR diperbolehkan untuk dihitung mulai hari pembukaan kredit ini dan selama perjanjian kredit ini berlaku, mengambil uang dari dan karenanya berhutang kepada BANK, sejumlah Rp. 800.000.000,00 (delapanratus juta rupiah) tidak termasuk bunga dan provisi serta biaya-biaya administrasi lainnya. -----

2.2. TUJUAN PENGGUNAAN KREDIT. -----

Tujuan penggunaan kredit yang diberikan oleh BANK kepada DEBITUR berdasarkan perjanjian kredit ini adalah untuk Pembelian Saham.-----

2.3. KELALAIAN. -----

BANK dengan ini mengikatkan diri untuk memberikan fasilitas kredit kepada DEBITUR sebagaimana tersebut di atas, dengan ketentuan bahwa BANK setiap waktu berhak untuk menarik kembali fasilitas kredit tersebut, dan jumlah hutang pokok atau sisanya setelah dicicil ditambah dengan bunganya dapat ditagih secara sekaligus dengan tidak mengindahkan peraturan-peraturan pembayaran yang telah ditetapkan, antara lain : -----

- a. bilamana DEBITUR tidak membayar 2 (dua) kali angsuran pokok dan bunganya dan/atau tidak memenuhi salah satu dari kewajiban-kewajiban itu telah cukup menjadi bukti akan kelalaian dan/atau kesalahannya, sehingga peringatan dengan surat juru sita atau surat-surat lain serupa itu tidak diperlukan lagi. -----
- b. bilamana antara BANK dan DEBITUR tidak tercapai persetujuan tentang besarnya bunga yang harus dibayar oleh DEBITUR kepada BANK berdasarkan perjanjian ini; -----
- c. bilamana sesuatu hutang pokok atau bunga atau lain-lain jumlah yang terhutang berdasarkan perjanjian ini, tidak dibayar lunas pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam perjanjian ini, dalam hal mana lewatnya waktu saja merupakan bukti yang sah dan cukup bahwa DEBITUR telah melalaikan kewajibannya; -----
- d. bilamana menurut BANK, DEBITUR lalai memenuhi atau tidak

memenuhi/belum cukup memenuhi syarat-syarat lain dalam perjanjian ini (dan/atau perubahannya dan/atau pembaharuannya) dan/atau terjadi pelanggaran terhadap tujuan penggunaan kredit atau kealpaan menurut syarat-syarat yang tertera dalam perjanjian-perjanjian jaminan yang dibuat berkenaan dengan perjanjian ini; -----

- e. bilamana sesuatu keterangan, pernyataan, surat keterangan atau dokumen yang diberikan dalam perjanjian ini (dan/atau perubahannya dan/atau pembaharuannya) dan/atau dalam perjanjian jaminan yang berhubungan dengan perjanjian ini ternyata tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan sebenarnya, sehingga dapat menimbulkan kerugian bagi BANK.-----
- f. bilamana DEBITUR berdasarkan perjanjian ini (dan/atau perubahannya dan/atau pembaharuannya) mengajukan permohonan untuk dinyatakan dalam keadaan pailit dan/atau meminta Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) kepada instansi yang berwenang atau tidak membayar hutangnya kepada pihak ketiga yang telah dapat ditagih (jatuh waktu), atau karena sebab apapun tidak berhak lagi menguasai kekayaannya atau dinyatakan pailit atau suatu permohonan atau tuntutan untuk kepailitan telah diajukan terhadap DEBITUR oleh pihak ketiga kepada instansi yang berwenang; -----
- g. bilamana kekayaan DEBITUR seluruhnya atau sebagian disita oleh pihak pengadilan dan/atau pihak lain; -----
- h. bilamana DEBITUR telah lalai atau melanggar sesuatu ketentuan dalam sesuatu perjanjian lain yang mengenai atau berhubungan dengan pinjaman uang atau pemberian kredit dimana DEBITUR adalah sebagai pihak yang meminjam atau menanggung/menjamin (borg) dan bilamana kelalaian atau pelanggaran tersebut mengakibatkan atau memberikan hak kepada pihak yang lain dalam perjanjian tersebut untuk menyatakan bahwa hutang atau kredit yang diberikan dalam perjanjian tersebut menjadi harus dibayar atau dibayar kembali dengan seketika dan

sekaligus lunas sebelum tanggal jatuh waktu pembayaran yang telah disepakati bersama. -----

- i. bilamana barang jaminan yang diserahkan sebagai jaminan pada BANK, untuk pembayaran dan pembayaran kembali hutang hutang DEBITUR kepada BANK berdasarkan perjanjian ini (termasuk perubahan-perubahan dan atau pembaharuan-pembaharuannya) disita oleh pihak lain, baik untuk sebagian maupun untuk seluruhnya atau harganya atau keadaannya menurun sedemikian rupa.-----
- j. bilamana DEBITUR lalai untuk mengasuransikan atau memperpanjang asuransi barang jaminan sesuai dengan syarat-syarat dan kondisi-kondisi yang disebut dalam perjanjian ini; -----
- k. bilamana terjadi kerusakan atau kehancuran baik untuk sebagian maupun untuk seluruhnya atas barang jaminan yang diberikan sebagai jaminan untuk fasilitas kredit berdasarkan perjanjian ini; -----

Dalam hal demikian itu terjadi, maka DEBITUR baik sekarang atau nantinya akan selalu menyetujui dan karenanya tidak akan melakukan tuntutan atau keberatan apapun pada BANK atas hal tersebut. -----

-----PASAL 3-----

-----BUNGA, PROVISI DAN BIAYA-BIAYA-----

3.1. BUNGA.-----

Atas fasilitas kredit yang diberikan oleh BANK tersebut, DEBITUR berkewajiban membayar bunga kepada BANK sebesar 12 % (duabelas persen) pertahun.-----

- a. DEBITUR wajib membayar bunga tersebut kepada BANK yaitu setiap tanggal 3 (tiga) dan untuk pertama kalinya pada tanggal tiga Agustus duaribu delapan (3-8-2008) dan/atau bersamaan dengan pembayaran angsuran.-----
- b. Pada saat timbulnya kewajiban untuk pinjaman atau angsuran atas fasilitas Term Loan (TL), maka dengan ini BANK diberi kuasa oleh DEBITUR untuk mendebet langsung rekening DEBITUR dan DEBITUR

wajib mencadangkan dana sejumlah kewajiban yang harus dibayar tersebut pada rekeningnya di kantor BANK 1 (satu) hari sebelum tanggal pembayaran pokok dan/atau bunga pinjaman atau angsuran yang tercantum pada Daftar Pembayaran Angsuran (Anuitas), dan apabila tanggal tersebut jatuh pada hari libur resmi di Indonesia atau pada hari hari bank-bank ditutup berdasarkan ketentuan Bank Indonesia, maka pencadangan dana harus dilakukan pada 1 (satu) hari kerja----- sebelumnya.-----

- c. Besarnya suku bunga yang harus dibayar oleh DEBITUR setiap bulannya dapat berubah setiap waktu, dan BANK dengan sepengetahuan atau pemberitahuan terlebih dahulu kepada DEBITUR, setiap waktu dapat merubah dan menetapkan besarnya suku bunga atas fasilitas kredit yang diberikan kepada DEBITUR, tingkat suku bunga yang berlaku pada BANK. -----
- d. Apabila DEBITUR tidak setuju atas perubahan suku bunga tersebut, maka BANK dapat menghentikan perjanjian kredit ini dan DEBITUR baik sekarang dan atau nanti pada waktunya akan selalu menyetujui hal tersebut dan karenanya harus segera melunasi seluruh hutangnya, baik hutang pokok beserta bunganya dan segala sesuatu yang menjadi beban DEBITUR, terhitung sejak pemberitahuan oleh BANK. -----
- e. Bunga tersebut dihitung secara harian atas dasar pembagi tetap 360 (tiga ratus enam puluh) hari dalam setahun.-----

3.2. PROVISI. -----

Selain kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam ayat 3.1 tersebut di atas, DEBITUR juga berkewajiban membayar provisi kepada BANK, sebesar 1 % (satu persen) flat, yang jumlahnya akan dipungut oleh BANK pada saat mulai berlakunya jangka waktu fasilitas kredit ini. -----

3.3. BIAYA-BIAYA.-----

-DEBITUR berjanji dan mengikat diri kepada BANK untuk membayar biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan fasilitas kredit ini dan/atau perjanjian-

perjanjian lain yang menjadi satu kesatuan/berkaitan dengan perjanjian ini termasuk dan tidak terbatas pada biaya pembuatan perjanjian ini juga biaya untuk menagih hutang, sebagaimana tersebut dalam akta ini serta biaya pelaksanaan eksekusi jaminannya, maka seluruhnya menjadi tanggungan dan dibayar oleh DEBITUR.-----

-Dalam hal DEBITUR lalai memenuhi kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam akta ini dan BANK menyerahkan penagihannya tersebut kepada kuasanya dan atau pengacara atau wakil lain, maka segala biaya yang timbul akibat penagihan di luar atau dengan perantaraan pengadilan, demikian pula biaya kuasa, pengacara atau wakil BANK tersebut harus ditanggung oleh DEBITUR sendiri. -----

-Selain biaya-biaya diatas DEBITUR dengan ini berjanji untuk membayar biaya administrasi sebesar Rp. 500.000,00 (limaratus ribu rupiah), jumlah mana harus dibayar pada saat berlakunya jangka waktu fasilitas kredit ini. ---

-----PASAL 4-----

-----PRASYARAT PENARIKAN FASILITAS KREDIT-----

4.1. Semua pengeluaran dan penerimaan DEBITUR mengenai perdagangannya dan/atau perusahaan-perusahaannya yang lain sedapat mungkin dilakukan dengan perantaraan BANK atau dikirimkan melalui BANK. -----

4.2. Penyerahan pinjaman uang oleh BANK kepada DEBITUR berdasarkan perjanjian ini dapat dilakukan bilamana persediaan dana pada BANK (dengan memperhatikan pembatasan-pembatasan oleh yang berwajib) mencukupi dan setelah syarat-syarat berikut dipenuhi secara memuaskan bagi BANK : -----

- a. DEBITUR telah memenuhi semua ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh BANK untuk menerima pinjaman ini; ---
- b. BANK telah menerima sebelum atau pada tanggal sesuatu jumlah pinjaman diberikan/diserahkan kepada DEBITUR, surat-surat yang isi dan bentuknya disetujui oleh BANK sebagai berikut : -----

1. Perjanjian-perjanjian jaminan yang disyaratkan dalam pasal 7.2 dibawah ini ;-----

2. Surat-surat yang isi dan bentuknya telah disetujui oleh BANK yang disyaratkan dalam perjanjian ini. -----

c. Pada waktu itu DEBITUR tidak dalam keadaan lalai dan tidak melakukan suatu kelalaian dalam melakukan pembayaran atas bunga dan/atau pokok pinjaman pada waktu yang ditentukan dalam perjanjian ini dan atau perjanjian-perjanjian lain yang dibuat sehubungan dengan perjanjian ini. -----

-----PASAL 5-----

-----DEBIT REKENING-----

Untuk lebih menjamin ketertiban pembayaran kembali atas segala apa yang terhutang oleh DEBITUR pada BANK yang timbul berdasarkan akta ini dan/atau berdasarkan perjanjian-perjanjian lainnya, baik yang telah dan/atau akan dibuat antara DEBITUR pada BANK termasuk perubahannya dan/atau pembaharuannya yang mungkin ada serta baik karena hutang-hutang pokok, bunga dan biaya-biaya lain sehubungan dengan hutang dimaksud, maka DEBITUR sekarang untuk nanti pada waktunya dengan ini memberi kuasa yang tidak dapat dicabut kembali karena sebab apapun juga kepada BANK untuk mendebet rekening DEBITUR di BANK, guna membayar kewajiban DEBITUR kepada BANK dan bertindak atas nama DEBITUR menjual atau mengalihkan jaminan dengan cara apapun kepada pihak ketiga atas segala kekayaan DEBITUR apapun bentuknya yang diadministrasikan oleh BANK atau untuk membebaskan rekening atas nama DEBITUR, dengan nomor rekening 232.186.0098, pada BANK, termasuk apabila terdapat perubahan nomor atas rekening tersebut hal mana apabila terjadi DEBITUR wajib memberitahukan kepada BANK yang juga diadministrasikan oleh BANK guna keperluan pembayaran lunas hutang-hutang DEBITUR kepada BANK.

-----PASAL 6-----

-----KEWAJIBAN-KEWAJIBAN DEBITUR-----

6.1. DEBITUR berkewajiban untuk mematuhi segala peraturan-peraturan serta kebiasaan BANK, baik yang sekarang ada maupun yang akan diadakan atau berlaku dikemudian hari oleh BANK berkenaan dengan pemberian fasilitas

kredit. tersebut dalam akta ini, antara lain : -----

- a. DEBITUR wajib memenuhi kewajiban-kewajibannya berdasarkan akta ini dan/atau melakukan pembayaran-pembayaran untuk melunasi atau mengangsur hutang-hutangnya kepada BANK menurut sebagaimana mestinya, di kantor BANK, kecuali BANK secara tertulis menentukan lain, pada hari kerja dan jam kerja, dengan mendapat tanda pembayarannya.-
- b. Apabila suatu pembayaran jatuh pada waktu hari libur resmi di Indonesia atau pada hari-hari bank-bank ditutup berdasarkan ketentuan Bank Indonesia, maka pembayaran harus dilakukan 1 (satu) hari sebelumnya.-
- c. Semua pembayaran dan penerimaan yang dilakukan oleh DEBITUR akan dicatat dalam Rekening Koran DEBITUR yang ada pada BANK, dan dengan ini pula DEBITUR memberi kuasa kepada BANK untuk mendebet Rekening Koran DEBITUR sehubungan dengan pembayaran pembayaran yang harus dilakukan oleh DEBITUR berkenaan dengan pemberian fasilitas kredit termaksud.-----
- d. Jika DEBITUR dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari setelah menerima salinan/kutipan Rekening Koran tidak mengajukan keberatannya secara tertulis kepada BANK, maka DEBITUR dianggap menyetujui atas apa yang tertulis dalam Rekening Koran tersebut, dengan catatan bahwa bilamana terjadi kekeliruan pada BANK, maka BANK setiap waktu dapat dengan ini diberi kuasa untuk mengadakan pembetulan-pembetulan pada Rekening Koran tersebut dengan dibebaskan dari segala ganti rugi berupa apapun bila ada sehubungan dengan kekeliruan tersebut dan DEBITUR melepaskan haknya untuk menolak pembetulan yang dilakukan oleh BANK. -----

6.2. DEBITUR dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk melakukan hal-hal sebagai berikut : -----

- a. mempergunakan kredit yang diberikan oleh BANK sesuai dengan tujuan penggunaan kredit sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 ayat 2.-----
- b. mendahulukan pembayaran-pembayaran apapun yang terhutang

- berdasarkan akta ini dari pembayaran-pembayaran lainnya yang karena apapun juga wajib dibayar oleh DEBITUR terhadap siapapun juga; -----
- c. membayar semua kewajiban pajak dan beban-beban lainnya yang ditetapkan oleh Pemerintah menurut sebagaimana mestinya; -----
 - d. mengizinkan pegawai atau wakil-wakil BANK pada waktu (waktu) yang layak (sebagaimana akan ditetapkan oleh BANK dan akan diberitahukan kepada DEBITUR) untuk masuk kedalam bangunan guna memeriksa keadaan barang jaminan yang dijaminkan kepada BANK tersebut; -----
 - e. memberitahukan kepada BANK dengan segera tiap-tiap kejadian yang mempunyai pengaruh buruk kepada usaha DEBITUR atau menyebabkan keterlambatan DEBITUR untuk membayar bunga atau hutang pokok dari fasilitas kredit ini; -----
 - f. memberitahukan secara tertulis kepada BANK bilamana DEBITUR meminjam dari atau meminjamkan uang kepada pihak ketiga siapapun, selain yang bertalian dengan usaha sehari-hari dari DEBITUR; -----

6.3. Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BANK, DEBITUR tidak akan melakukan hal-hal sebagai berikut : -----

- a. bertindak sebagai penjamin (borg) atas hutang pihak ketiga; -----
- b. menjaminkan kepada bank lain dan/atau pihak lain ketiga manapun juga barang-barang yang telah diserahkan sebagai jaminan kepada BANK untuk fasilitas kredit ini; -----
- c. meminjamkan atau menyewakan kepada pihak lain ketiga manapun juga, barang-barang yang telah diserahkan sebagai jaminan kepada BANK untuk fasilitas kredit ini; -----
- d. merubah bentuk dan/atau status hukum Perseroan. -----

PASAL 7 -----

PERNYATAAN DAN JAMINAN -----

7.1. PERNYATAAN. -----

DEBITUR dengan ini menyatakan kepada BANK bahwa : -----

- a. DEBITUR tidak tersangkut dalam suatu perkara atau sengketa berupa

apapun ; -----

- b. DEBITUR tidak mempunyai tunggakan kepada Negara (Pemerintah Republik Indonesia) yang sedemikian rupa sehingga apabila tidak dibayar menurut sebagaimana mestinya dapat membahayakan usaha usaha atau perusahaan-perusahaan DEBITUR atau kekayaan DEBITUR yang dijamin untuk menjamin hutang sebagaimana diuraikan dalam perjanjian ini; -----
- c. DEBITUR tidak berada dalam keadaan dibubarkan/dilikuidasi ; -----
- d. Anggaran dasar DEBITUR pada saat ini telah dimuat dalam Berita Negara Republik Indonesia, tertanggal empat Pebruari seribu sembilan ratus sembilanpuluh empat (4-2-1994) nomor 10 Tambahan nomor 665/1995, bertalian dengan perubahan-perubahan yaitu : -----
- akta Pernyataan Keputusan Rapat, tertanggal tiga September seribu sembilanratus sembilanpuluh delapan (3-9-1998) nomor 11, yang dibuat dihadapan ABDULLAH ASHAL, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dalam surat----- keputusannya, tertanggal tigapuluh Nopember seribu sembilanratus sembilanpuluh sembilan (30-11-1999), ----- nomor C-19420.HT.01.04.TH.99 ; -----
 - akta Pernyataan Rapat, tertanggal dua Oktober duaribu (2-10-2000) nomor 3, yang dibuat dihadapan ABDULLAH ASHAL, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dalam surat keputusannya, tertanggal enam Nopember duaribu tiga (6-11-2003), nomor ----- C-26620 HT.01.04.TH.2003. Dan anggaran dasar tersebut pada saat ini telah disesuaikan dengan Undang-undang Republik Indonesia, nomor 40 tahun 2007, tentang Perseroan Terbatas, demikian berdasarkan akta Pernyataan Keputusan Rapat, tertanggal duapuluh

lima Juni duaribu delapan (25-6-2008) nomor 27, yang dibuat dihadapan CATHERINA SITUMORANG, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta. -----

- Anggaran Dasar DEBITUR tersebut diatas pada saat ini tidak/belum diadakan perubahan atau tambahan lagi berupa apapun juga, baik yang telah maupun yang belum memperoleh persetujuan dari pihak yang berwenang.-----

e. bahwa pada waktu ini susunan anggota pengurus DEBITUR adalah sebagai berikut : -----

DIREKSI : -----

- Direktur : Tuan _____, Sarjana Ekonomi ; -----

DEWAN KOMISARIS : -----

- Komisaris : Tuan Doktorandus _____ ditulis juga -----

dan tidak ada orang lain yang menjadi anggota Direksi dan Komisaris DEBITUR. -----

f. bahwa susunan para pemegang saham dari DEBITUR adalah sebagai berikut : -----

a. Tuan Doktorandus _____, pemegang dari 500 (lima ratus) saham atau sebesar Rp. 250.000.000,00 (duaratus lima puluh juta rupiah) ; -----

b. Tuan _____, Sarjana Ekonomi, pemegang dari 500 (limaratus) saham atau sebesar Rp. 250.000.000,00 (dua ratus limapuluh juta rupiah) ; -----

dengan demikian jumlah keseluruhannya menjadi 1.000 (seribu) saham atau sebesar Rp. 500.000.000,00 (limaratus juta rupiah). -----

-DEBITUR dengan ini menyatakan bahwa selain pemegang saham tersebut di atas tidak ada orang lain/pihak lain yang menjadi pemegang

saham DEBITUR. -----

- Demikian berdasarkan akta Pernyataan Keputusan Rapat, tertanggal duapuluh lima Juni duaribu delapan (25-6-2008) nomor 27, yang dibuat dihadapan CATHERINA SITUMORANG, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta. -----

7.2. JAMINAN. -----

Untuk menjamin agar DEBITUR membayar hutangnya kepada BANK menurut sebagaimana mestinya, baik hutang yang tersebut dalam perjanjian ini maupun hutang-hutang yang akan timbul/dibuat dikemudian hari oleh DEBITUR pada BANK termasuk perubahannya dan/atau ----- penambahannya dan/atau pembaharuannya dan/atau perpanjangannya yang mungkin ada, serta baik karena hutang pokok, bunga, provisi dan biaya-biaya lain sehubungan dengan hutang dimaksud, maka dengan ini ----- PEMILIK JAMINAN tersebut di atas, menyediakan dan menyerahkan jaminan berupa : -----

- Sebidang tanah seluas 252 M2 (duaratus limapuluh dua meter persegi) berikut bangunan Perkantoran, Pergudangan, dan Industri seluas ----- 252 M2 (duaratus limapuluh dua meter persegi), yang akan didirikannya, terletak di Pantai Indah Kapuk, Kotamadya Jakarta Utara, yang dikenal sebagai Komplek Pergudangan dan Kantor "Sentra Industri Terpadu Pantai Indah Kapuk" Blok D 1 nomor 38. -----

-berikut pula segala sesuatu yang sekarang ada maupun kelak dikemudian hari akan berada dan/atau diperoleh atas bidang tanah hak itu, yang menurut sifat peruntukannya atau yang berdasarkan Undang-Undang dan peraturan yang berlaku dapat dianggap sebagai benda tetap. -----

- Yang dimiliki oleh DEBITUR, berdasarkan Kesepakatan Jual Beli, yang dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup, tertanggal duapuluh enam Juni duaribu delapan (26-6-2008) ----- nomor 0064/D1-38/SIT-PIK/KJB/ WAI/VI/2008. -----

- Bahwa sertifikat hak atas Tanah tersebut pada saat ini dalam proses pensertipikatan pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara, sebagaimana ternyata dalam Surat Keterangan yang dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup, tertanggal duapuluh enam Juni duaribu delapan (26-6-2008), nomor 039/KET/WAI/Dir/VI/2008, yang dikeluarkan oleh PT. WAHANA AGUNG INDONESIA.-----

- Satu dan lain sebagaimana pengikatan jaminannya akan diberikan oleh PEMILIK JAMINAN berupa akta Pemberian Jaminan dan Kuasa, tertanggal hari ini, nomor 30, yang dibuat dihadapan saya, Notaris. -----

- PEMILIK JAMINAN dengan ini memberi kuasa kepada BANK untuk membebaskan/memberikan dan mendaftarkan Hak Tanggungan peringkat pertama, kedua, ketiga dan seterusnya hingga jumlah-jumlah yang setiap kali akan ditetapkan oleh BANK serta kuasa untuk menjual jaminan tersebut di atas. -----

-PEMILIK JAMINAN dengan ini menyatakan bahwa : -----

- a. Ia adalah satu-satunya pemilik bangunan berikut hak atas tanahnya tersebut diatas dan bukan merupakan milik bersama dengan pihak lainnya. -----
- b. Bangunan berikut hak atas tanahnya sekarang ini tidak disita, tidak dibebani dengan beban-beban apapun juga serta tidak tersangkut dalam suatu perkara. -----

-----PASAL 8-----

-----DENDA-----

8.1 DEBITUR dengan ini menyatakan persetujuannya apabila dalam batas berlakunya pinjaman ini belum melunasi hutang pokok dan biaya-biaya lainnya, maka BANK berhak untuk memperhitungkan denda-denda (penalty overdue) terhadap DEBITUR sebesar 4 % (empat persen) untuk tiap-tiap bulan dari jumlah hutang yang belum dilunasi. -----

8.2 Bilamana DEBITUR lalai membayar lunas kepada BANK sesuatu jumlah uang yang telah wajib dibayar berdasarkan perjanjian ini, baik jumlah

hutang pokok, bunga atau jumlah uang lain pada tanggal pembayarannya, maka DEBITUR wajib membayar denda bunga atas jumlah yang terhutang itu sejak (dan termasuk) tanggal jumlah tersebut, sudah harus dibayar lunas sampai dengan tanggal jumlah tersebut dibayar seluruhnya yaitu sebesar --- 4 % (empat persen) perbulan demikian pula denda untuk setiap keterlambatan pembayaran kembali hutang pokok serta bunga atas fasilitas kredit yang tertunggak adalah sebesar 4 % (empat persen) perbulan dan DEBITUR wajib membayar denda tersebut pada saat menerima pemberitahuan tertulis dari BANK. -----

-BANK berhak sewaktu-waktu untuk merubah suku bunga denda tersebut satu dan lain semata-mata menurut pertimbangan situasi dan kondisi bunga yang berlaku di pasar uang di Indonesia. -----

-Jumlah-jumlah kewajiban tersebut akan dibebankan oleh BANK kedalam Rekening DEBITUR yang ada pada BANK. -----

PASAL 9-----

ASURANSI-----

9.1. Selama DEBITUR masih mempunyai kewajiban terhadap BANK, maka DEBITUR harus mengasuransikan barang jaminan yang dijaminan tersebut terhadap bahaya kebakaran dan resiko lainnya pada Perusahaan Asuransi yang ditunjuk oleh BANK sesuai standar Asuransi Indonesia, dengan premi untuk asuransi ditanggung oleh DEBITUR, dan tanda pelunasan premi dan polis yang memuat Banker's Clause pada BANK, disimpan oleh BANK. -----

9.2. BANK dengan ini diberi kuasa oleh DEBITUR untuk : -----

a. Setiap kali memperpanjang jangka waktu asuransi. Walaupun BANK berhak dan/atau diberi kuasa untuk mengasuransikan/memperpanjang jangka waktu asuransi atas barang jaminan, akan tetapi apabila BANK tidak menggunakan kekuasaan yang diberikan kepadanya tersebut DEBITUR dengan ini membebaskan BANK dari segala tuntutan mengenai tidak digunakan kekuasaan tersebut. -----

b. Bila terjadi resiko atas barang jaminan yang telah ditutup dengan

asuransi tersebut, BANK berhak mengajukan klaim, mengadakan perundingan, menerima ganti kerugian asuransi, selanjutnya melakukan tindakan apapun juga tanpa ada yang dikecualikan. -----

- c. Menggunakan ganti rugi itu untuk memperbaiki kerusakan atau untuk diperhitungkan pembayaran kembali hutang DEBITUR, dan sisanya (bila ada) harus segera diserahkan kepada DEBITUR. -----

-----PASAL 10-----

-----E K S E K U S I-----

10.1 Bilamana BANK menjalankan hak-haknya dan hak-hak istimewanya yang timbul berdasarkan akta ini dan/atau perubahannya dan/atau----- penambahannya dan/atau pembaharuannya dan/atau perpanjangannya serta perjanjian lainnya yang dibuat oleh BANK dan DEBITUR kemudian, maka BANK berhak untuk menetapkan sendiri jumlah-jumlah hutang DEBITUR pada BANK yang timbul berdasarkan perjanjian ini dan/atau berdasarkan perjanjian-perjanjian lainnya baik yang telah dan/atau akan dibuat antara DEBITUR dan BANK termasuk perubahannya dan/atau penambahannya dan/atau pembaharuannya dan/atau perpanjangannya baik yang dibuat secara notariil maupun yang dibuat secara dibawah tangan yang mungkin ada serta baik karena hutang-hutang pokok, bunga, provisi dan biaya-biaya lain menurut pembukuan BANK dan dalam menjalankan hak-haknya dan hak-hak istimewanya tersebut untuk mendapatkan kembali pinjaman DEBITUR berikut bunga dan biaya-biaya yang berkenaan, maka BANK diberi kuasa oleh DEBITUR dan karenanya berhak untuk menjual atau mengalihkan jaminan dengan cara apapun kepada pihak ketiga manapun, baik dimuka umum atau dibawah tangan dengan harga jual dan syarat/ketentuan yang tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku, serta untuk menerima, menahan dan mempergunakan hasil penjualan jaminan untuk membayar jumlah yang ditetapkan BANK dan DEBITUR dengan ini melepaskan semua haknya untuk mengajukan suatu keberatan/sanggahan maupun bantahan berupa apapun juga terhadap perhitungan-

perhitungan BANK tersebut. -----

10.2 Apabila dalam pelaksanaan penjualan pasal 10.1 di atas terdapat kelebihan setelah dilakukan perhitungan dengan sisa kewajiban DEBITUR pada BANK, maka BANK wajib mengembalikan kelebihan tersebut tanpa dikenakan ganti rugi berupa apapun juga jika terdapat keterlambatan pada pengembalian tersebut. -----

10.3 Dalam hal hasil penjualan/eksekusi barang jaminan jumlahnya kurang dari jumlah hutang yang telah ditetapkan oleh BANK, maka DEBITUR wajib melunasi kekurangan tersebut selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah permintaan pertama diajukan oleh BANK. -----

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

-----SURAT HUTANG-----

11.1 DEBITUR dengan ini memberi kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dan dengan hak substitusi kepada BANK, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama, khusus, untuk dan atas nama DEBITUR membuat dan-----menandatangani Surat Hutang DEBITUR kepada BANK mengenai jumlah yang telah ditarik secara riil oleh DEBITUR beserta semua perubahan-perubahannya, yang diperlukan untuk memenuhi pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui atau pasal 258 Reglemen untuk luar Jawa dan madura berdasarkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang dianggap baik oleh BANK. -----

11.2 Surat Hutang meliputi jumlah hutang yang diterima DEBITUR dari BANK yang besarnya ditetapkan berdasarkan pembukuan yang dibuat BANK sehubungan dengan perjanjian yang merupakan bukti yang sempurna dan mengikat DEBITUR dihadapan semua badan peradilan dimanapun juga. ----

11.3 DEBITUR dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk mengesahkan semua tindakan-tindakan hukum BANK dan tidak akan menuntut atau menggugat BANK dan membebaskan BANK dari segala tuntutan dan/atau gugatan dari pihak manapun sehubungan dengan pembuatan dan pelaksanaan Surat Hutang tersebut diatas. -----

11.4 BANK berhak mensubstitusikan wewenang yang diberikan kepadanya kepada orang lain yang ditunjuk olehnya. -----

-----PASAL 12-----

-----KETENTUAN UMUM-----

12.1 DEBITUR menyetujui bahwa pembukuan BANK selalu akan menjadi satu-satunya dasar untuk menetapkan jumlah-jumlah uang yang terhutang oleh DEBITUR pada BANK dan DEBITUR melepaskan haknya untuk mengajukan keberatan atas pembukuan tersebut. -----

12.2 Apabila terjadi suatu perubahan Undang-Undang atau peraturan perundang-undangan yang berlaku, atau keputusan penguasa/pejabat yang berwenang mengakibatkan tidak sahnya bagi BANK, atau menjadikan BANK dari segi pertimbangan finansial menjadi tidak layak untuk mempertahankan dan/atau melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian ini, maka kewajiban BANK untuk memberikan kredit dengan segera berakhir dan DEBITUR wajib membayar kembali kepada BANK semua jumlah yang terhutang, termasuk hutang pokok, bunga, denda dan kewajiban-kewajiban lainnya yang harus dibayar oleh DEBITUR kepada BANK berdasarkan perjanjian ini. -----

12.3 Perjanjian ini berlaku bagi para pihak, ahli waris para pihak dan para pengganti hak dari masing-masing pihak dengan ketentuan bahwa DEBITUR tidak dapat mengalihkan suatu hak dan kewajibannya berdasarkan perjanjian ini kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BANK. -----

12.4 Hal-hal yang belum atau belum cukup diatur dalam akta ini akan diatur kemudian oleh BANK baik dalam bentuk surat menyurat atau keputusan lainnya dari BANK dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini. -----

-----PASAL 13-----

-----LAIN-LAIN-----

13.1. Masing-masing pihak setiap waktu dapat mengakhiri perjanjian ini asal saja

memberitahukan kehendaknya tersebut sekurang-kurangnya 14 (empat belas) hari sebelumnya kepada pihak lainnya, dan terhitung mulai berakhirnya perjanjian ini karena apapun juga, maka : -----

- a. BANK tidak diwajibkan lagi memberi kredit/pinjaman kepada DEBITUR;
- b. segala hutang-hutang DEBITUR pada BANK berikut bunga-bunga dan ongkos-ongkos lainnya yang timbul berdasarkan perjanjian ini, harus dibayar lunas seketika dan sekaligus oleh DEBITUR kepada BANK. ----
- c. Pada saat perjanjian ini berakhir baik karena waktu yang disebutkan pada awal perjanjian ini telah lampau maupun salah satu sebab dalam pasal 2 diatas, maka BANK berhak untuk menghentikan dengan seketika fasilitas kredit yang diberikan kepada DEBITUR, dalam kejadian mana seluruh hutang-hutangnya DEBITUR yang timbul berdasarkan perjanjian ini maupun hutang yang akan timbul/dibuat dikemudian hari oleh DEBITUR pada BANK termasuk perubahannya dan/atau pembaharuannya yang mungkin ada, serta baik karena hutang pokok, bunga, provisi dan biaya-biaya lainnya sehubungan dengan hutang dimaksud yang jumlahnya ditetapkan berdasarkan pembukuan BANK, dapat dengan segera ditagih dan harus dibayar lunas oleh DEBITUR pada BANK dengan seketika dan sekaligus.-----

13.2. Sehubungan dengan apa yang diuraikan di atas, BANK dan DEBITUR dengan ini melepaskan ketentuan pasal 1266 dan 1267 dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga untuk menghentikan fasilitas kredit sebagaimana diuraikan diatas, tidak diperlukan keputusan atau penetapan apapun juga dari instansi pengadilan yang berwenang. -----

13.3. Bilamana DEBITUR dibubarkan/dilikuidasi maka seluruh hutang dan kewajiban DEBITUR yang timbul berdasarkan perjanjian ini berikut semua perubahannya dan/atau penambahannya dan/atau perpanjangannya dan/atau pembaharuannya dan/atau hutang-hutang yang akan timbul/ dibuat dikemudian hari oleh DEBITUR pada BANK, merupakan hutang dan kewajiban (para) penerima hak/DEBITUR dan kewajiban mana

pelunasannya tidak dapat dibagi-bagi diantara (para) penerima hak/
DEBITUR. -----

13.4. Semua surat menyurat atau pemberitahuan antara para pihak dilakukan
melalui facsimile atau pos tercatat atau dikirim dengan disertai bukti tanda
terima khusus ke alamat para pihak tersebut di bawah ini :-----

DEBITUR : PT. _____, berkedudukan di -----
Jakarta ;-----

Alamat : Jalan Kebayoran Baru Centre Blok A/10, Kebayoran Lama-----
Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.-----

Telepon : 021-7245149 ;-----

Facsimile : 021-7245121 ;-----

BANK : PT. _____, Tbk, berkedudukan -----
di Jakarta melalui cabangnya di Pluit.-----

Alamat : Jalan Pluit Kencana Raya Nomor 85 C-D, Blok B Kaveling-----
6, Pluit, Penjaringan, Jakarta 14450.-----

Telepon : 021- 66606567 ;-----

Facsimile : 021- 66606821 ;-----

atau ke alamat lain yang ditentukan secara tertulis oleh salah satu pihak.
BANK tidak bertanggung jawab atas segala akibat yang timbul oleh karena
perubahan alamat/telepon/facsimile DEBITUR yang tidak diberitahukan
kepada BANK.-----

PASAL 14

K U A S A

-Kuasa-kuasa yang tersebut dalam akta ini serta kuasa-kuasa yang akan diberikan
oleh DEBITUR/PEMILIK JAMINAN tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan
gugur serta diberikan dengan melepaskan aturan-aturan yang dimuat dalam
peraturan perundang-undangan termasuk tetapi tidak terbatas pada pasal 1813
KUH Perdata, yaitu selama perjanjian-perjanjian hutang antara DEBITUR pada
BANK belum selesai seluruhnya dan merupakan bagian penting yang tidak dapat
dipisahkan dari perjanjian ini dan/atau perjanjian-perjanjian lainnya, baik yang

telah atau akan dibuat antara DEBITUR dengan BANK termasuk perubahannya dan/atau pembaharuannya yang mungkin ada, yang mana dengan tidak adanya kuasa-kuasa dimaksud perjanjian tersebut tidak akan dibuat. -----

-Apabila dalam pelaksanaan kuasa-kuasa yang dimaksud dalam perjanjian ini diperlukan suatu kuasa yang bersifat khusus, maka kuasa tersebut kata demi kata dianggap telah tercantum dalam perjanjian ini. -----

-----PASAL 15-----

-----DOMISILI-----

-Menegenai perjanjian ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya DEBITUR memilih tempat tinggal yang tetap dan seumumnya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, akan tetapi demikian itu dengan tidak mengurangi hak BANK untuk melakukan penuntutan dan/atau mengenai pelaksanaan eksekusinya DEBITUR di Pengadilan-Pengadilan Negeri lainnya di dalam wilayah Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. -----

-Para penghadap dengan ini menyatakan dan menjamin sepenuhnya akan kebenaran identitas dari para penghadap, yaitu sesuai dengan tanda pengenal serta data-data yang disampaikan kepada saya, Notaris. -----

-Para penghadap dengan ini pula menyatakan telah mengerti dan memahami sepenuhnya atas seluruh dan setiap isi perjanjian dalam akta ini, sehingga sehubungan dengan hal tersebut diatas maka para penghadap dengan ini menyatakan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut serta ----- membebaskan Notaris yang merealisasikan isi dalam akta ini, atas segala dan setiap akibat yang timbul.-----

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

-Dibuat dan diresmikan sebagai minuta di Jakarta, pada hari dan tanggal seperti pada awal akta ini, dengan dihadiri para saksi : -----

1. Tuan HANDOKO BAMBANG, Sarjana Hukum, Lahir di Jember, pada tanggal duapuluh tujuh Maret seribu sembilanratus tujuhpuluh tujuh ----- (27-3-1977), Warga Negara Indonesia, swasta, bertempat tinggal di Jember, Bumi Este Muktisari M 16, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 006,

Kelurahan Tegalbesar, Kecamatan Kaliwates ; -----

-pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3509192703770004. -----

2. Nona HERLINA, Lahir di Jakarta, pada tanggal sebelas Agustus seribu sembilan ratus tujuh puluh delapan (11-8-1978), Warga Negara Indonesia, swasta, bertempat tinggal di Tangerang, Villa Mutiara Blok VV nomor 1A, Rukun Tetangga 03, Rukun Warga 04, Kelurahan Sawah Baru, Kecamatan Ciputat ; -----

- pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 19.14.2017/0005/0510878. -----

- Keduanya pegawai pada Kantor Notaris dan untuk sementara berada di Jakarta.
- Setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris, kepada para penghadap, para saksi, maka segera akta ini ditandatangani oleh para penghadap, para saksi dan saya, Notaris. -----

- Dibuat dengan enam tambahan, satu coretan dan tiga penggantian. -----

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

-----DIBERIKAN SEBAGAI SALINAN YANG SAMA BUNYINYA.-----

- 3 JUL 2008



PEMBERIAN JAMINAN DAN KUASA

Nomor : 30.

-Pada hari ini, Kamis, tanggal tiga Juli duaribu delapan (3-7-2008).-----

-Pukul 11.40 WIB (sebelas lewat empatpuluh menit Waktu Indonesia bagian Barat).-----

-Hadir di hadapan saya, Doktor, Sarjana Hukum, Magister Sains, Notaris di Jakarta, dengan dihadiri para saksi yang telah dikenal oleh saya, Notaris dan nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini : -----

- Tuan, Sarjana Ekonomi, Lahir di Surabaya, pada tanggal sebelas Mei seribu sembilanratus tujuh puluh satu (11-5-1971), Warga Negara Indonesia, Direktur perseroan terbatas yang akan disebut dibawah ini, bertempat tinggal di Tangerang, Jalan Trulek II Blok HG.14/18, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 008, Kelurahan Parigi, Kecamatan Pondok Aren ; -----

- pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3603241105710003.-----

- untuk sementara berada di Jakarta. -----

- Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya seperti tersebut diatas, dari dan demikian mewakili Direksi, oieh karenanya untuk dan atas nama serta sah mewakili perseroan terbatas PT.

....., berkedudukan di Jakarta, berkantor di Jalan Kebayoran Baru Centre Blok A/10, Kebayoran Lama Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, yang anggaran dasarnya telah dimuat dalam Berita Negara Republik Indonesia, tertanggal empat Pebruari seribu sembilanratus sembilanpuluh empat (4-2-1994) nomor 10 Tambahan nomor 665/1995, bertalian dengan perubahan-perubahannya yaitu : -----

- akta Pernyataan Keputusan Rapat, tertanggal tiga September seribu sembilanratus sembilanpuluh delapan (3-9-1998) nomor 11, yang dibuat dihadapan ABDULLAH ASHAL, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dalam surat keputusannya,

tertanggal tigapuluh Nopember seribu sembilanratus sembilanpuluh sembilan (30-11-1999), nomor C-19420.HT.01.04.TH.99 ; -----

- akta Pernyataan Rapat, tertanggal dua Oktober duaribu (2-10-2000) nomor 3, yang dibuat dihadapan ABDULLAH ASHAL, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dalam surat keputusannya, tertanggal enam Nopember duaribu tiga (6-11-2003) nomor C-26620 HT.01.04.TH.2003 ; -----

Dan anggaran dasar tersebut pada saat ini telah disesuaikan dengan Undang-undang Republik Indonesia, nomor 40 tahun 2007, tentang Perseroan Terbatas, demikian berdasarkan akta Pernyataan Keputusan Rapat, tertanggal duapuluh lima Juni duaribu delapan (25-6-2008) nomor 27, yang dibuat dihadapan CATHERINA SITUMORANG, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut Perseroan). -----

- Yang untuk melakukan tindakan hukum menurut akta ini telah mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris Perseroan, yaitu : -----

- Tuan Doktorandus _____, ditulis juga _____, Lahir di Teluk Betung, pada tanggal enambelas Mei seribu sembilanratus limapuluh tiga (16-5-1953), Warga Negara Indonesia, swasta, bertempat tinggal di Jakarta Utara, Sunter Indah VI.HI.2 nomor 3, Rukun Tetangga 012, Rukun Warga 012, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok ; -----

- pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 09.5103.160553.0201, yang turut hadir dan menandatangani akta ini. -----

- Selanjutnya disebut : -----

-----PEMILIK JAMINAN-----

-Para Penghadap telah dikenal oleh saya,Notaris. -----

-Para Penghadap dengan bertindak sebagaimana tersebut diatas menerangkan terlebih dahulu : -----

-bahwa oleh dan antara Perseroan tersebut diatas (selanjutnya disebut DEBITUR)

dengan perseroan terbatas PT., Tbk., berkedudukan di Jakarta (selanjutnya disebut BANK) telah dibuat suatu perjanjian, sebagaimana ternyata dalam akta Perjanjian Kredit, tertanggal hari ini, nomor 29, yang dibuat dihadapan saya, Notaris.-----

-Selanjutnya sehubungan dengan hal tersebut, maka PEMILIK JAMINAN dengan bertindak sebagaimana tersebut di atas menerangkan, bahwa guna menjamin lebih jauh ketertiban pembayaran lunas dengan sebagaimana mestinya dari hutangnya DEBITUR kepada BANK yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut di atas, berikut dengan segala perubahan, penambahan, pembaharuan dan/atau perpanjangannya yang dibuat kemudian baik karena hutang pokok maupun bunga dan biaya-biaya lainnya, maka PEMILIK JAMINAN dengan ini menyediakan dan menyerahkan jaminan kepada BANK berupa : -----

- Sebidang tanah seluas 252 M2 (duaratus limapuluh dua meter persegi) berikut bangunan Perkantoran, Pergudangan, dan Industri seluas ----- 252 M2 (duaratus limapuluh dua meter persegi), yang akan didirikannya, terletak di Pantai Indah Kapuk, Kotamadya Jakarta Utara, yang dikenal sebagai Komplek Pergudangan dan Kantor "Sentra Industri Terpadu Pantai Indah Kapuk" Blok D 1 nomor 38. -----

-berikut pula segala sesuatu yang sekarang ada maupun kelak dikemudian hari akan berada dan/atau diperoleh atas bidang tanah hak itu, yang menurut sifat peruntukannya atau yang berdasarkan Undang-Undang dan peraturan yang berlaku dapat dianggap sebagai benda tetap. -----

- Yang dimiliki oleh DEBITUR, berdasarkan Kesepakatan Jual Beli, yang dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup, tertanggal duapuluh enam Juni duaribu delapan (26-6-2008) nomor 0064/D1-38/SIT-PIK/KJB/ WAI/VI/2008.

-Bahwa Asli Sertipikat beserta surat-surat lainnya pada saat ini masih dalam proses pengurusan Balik Nama ke atas nama PEMILIK JAMINAN, satu dan lain sebagaimana ternyata dari Surat Keterangan, yang dibuat dibawah tangan, tertanggal duapuluh enam Juni duaribu delapan (26-6-2008) nomor 039/KET/WAI/Dir/VI/2008, yang dikeluarkan oleh PT.

- Selanjutnya disebut : -----

-----Tanah dan Bangunan-----

-Selanjutnya penyerahan jaminan ini, dilakukan oleh PEMILIK JAMINAN kepada BANK dengan : -----

- A. Membatasi kewenangan PEMILIK JAMINAN untuk menyewakan Tanah dan Bangunan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BANK; -----
- B. Membatasi kewenangan PEMILIK JAMINAN untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Tanah dan Bangunan, kecuali dengan Persetujuan tertulis lebih dahulu dari BANK; -----
- C. Apabila ternyata dikemudian hari tanah yang menjadi obyek dalam perjanjian ini dan/atau sertifikat (tanda bukti hak atas tanahnya) telah tertulis atas nama DEVELOPER, maka PEMILIK JAMINAN dengan ini menyatakan dan berjanji akan segera melaksanakan akta Jual Beli secara resmi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang yang juga ditunjuk oleh pihak BANK. Dalam hal PEMILIK JAMINAN berhalangan atau tidak melaksanakan Jual Beli tersebut dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena alasan apapun juga, maka PEMILIK JAMINAN dengan iri memberi hak dan kuasa penuh kepada BANK untuk mewakili PEMILIK JAMINAN selaku Pembeli guna melaksanakan Jual Beli termaksud. -----
- D. Memberikan kewenangan kepada BANK untuk menyelamatkan obyek Tanah dan Bangunan, jika hal itu diperlukan untuk Pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi Tanah dan Bangunan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang, serta kewenangan untuk mengajukan permohonan memperpanjang jangka waktu dan/atau memperbaharui Hak atas tanah yang menjadi obyek Tanah dan Bangunan; -----

berdasarkan perjanjian kredit tersebut di atas oleh DEBITUR, BANK selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari PEMILIK JAMINAN. ----

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Tanah dan Bangunan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian ; -----
 - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan; -----
 - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi ; -----
 - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada Pembeli yang bersangkutan ;
 - e. mengambil dari uang hasil penjual itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi Hutang DEBITUR tersebut di atas; dan -----
 - f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat BANK perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut. -----
- I. BANK sebagai Pemegang Hak Tanggungan pertama atas Tanah dan Bangunan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan dari PEMILIK JAMINAN sebagai Pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusikan untuk pelunasan piutang BANK. -----
- J. Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BANK, PEMILIK JAMINAN tidak akan melepaskan haknya atas obyek Tanah dan Bangunan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan DEBITUR/PEMILIK ---- JAMINAN; -----
- K. Dalam hal Tanah dan Bangunan dilepaskan haknya oleh PEMILIK JAMINAN atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak PEMILIK JAMINAN atas Tanah dan Bangunan berakhir, BANK dengan akta ini oleh PEMILIK JAMINAN diberi dan menyatakan menerima wewenang, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari

- E. Dalam hal DEBITUR sungguh-sungguh cidera janji, BANK oleh PEMILIK --- JAMINAN dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk mengelola obyek Tanah dan Bangunan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Tanah dan Bangunan yang bersangkutan. -----
- F. PEMILIK JAMINAN dengan ini menyatakan dan berjanji akan melaksanakan penandatanganan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan/atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas obyek yang dijadikan jaminan berdasarkan akta ini untuk kepentingan BANK. -----
- G. Dalam hal : -----
1. PEMILIK JAMINAN ternyata memperoleh sesuatu hak yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan ; -----
 2. Terjadinya kelalaian dari pemenuhan kewajiban-kewajiban yang ditetapkan dalam akta ini, yang harus dipenuhi oleh DEBITUR ; -----
- maka DEBITUR diwajibkan untuk membayar dengan seketika kepada BANK seluruh jumlah yang terhutang oleh DEBITUR pada saat tersebut pada BANK berikut bunga dan biaya biaya lainnya, sehubungan dengan hal tersebut, maka DEBITUR menerangkan dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk dan dengan seketika atas penagihan yang pertama dari BANK, membayar secara tanggung renteng kepada BANK apa yang harus dibayar oleh DEBITUR yaitu seluruh yang terhutang oleh DEBITUR pada saat tersebut berikut bunga dan biaya-biaya lainnya. -----
- H. PEMILIK JAMINAN menerangkan dengan ini menjamin BANK, bahwa PEMILIK JAMINAN berjanji dan mengikat diri untuk menyerahkan sertipikat asli hak atas tanahnya (JAMINAN) berikut Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB)nya kepada BANK, segera setelah sertipikat dan/atau Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tersebut selesai dan telah dikeluarkan atas nama PEMILIK JAMINAN oleh instansi yang bersangkutan.-----
- Jika DEBITUR tidak memenuhi kewajiban untuk melunas utangnya,

Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh BANK serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya. -----

- L. Selama hutangnya DEBITUR kepada BANK belum dilunasi seluruhnya, PEMILIK JAMINAN diwajibkan untuk mengasuransikan Tanah dan Bangunan tersebut diatas sampai jumlah yang dianggap cukup oleh BANK terhadap bahaya kebakaran dan/atau bahaya-bahaya lainnya yang dipandang perlu oleh BANK, dengan syarat-syarat yang lazim dipergunakan oleh BANK terutama Banker's Clause. -----

-Jika dalam waktu yang ditetapkan oleh asuransi itu belum dilaksanakan, maka BANK berhak dan dengan ini dikuasakan oleh PEMILIK JAMINAN untuk mengasuransikan sendiri Tanah dan Bangunan tersebut. -----

-Premi-premi asuransi tersebut dibayar oleh DEBITUR/PEMILIK JAMINAN, sedangkan polisnya harus diserahkan kepada dan disimpan oleh BANK.----

- M. BANK dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu diberi kuasa atas biaya PEMILIK JAMINAN, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan obyek Tanah dan Bangunan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Tanah dan Bangunan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-Undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi obyek Tanah dan Bangunan; -----

- N. Jika BANK mempergunakan kekuasaanya untuk menjual obyek Tanah dan Bangunan, PEMILIK JAMINAN akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat obyek Tanah dan Bangunan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh BANK dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan obyek Tanah

dan Bangunan tersebut kepada BANK atau pihak yang ditunjuk oleh BANK (dalam arti tidak ditempati oleh siapapun) dalam waktu selambat-lambatnya 30 (tigapuluh) hari setelah DEBITUR/PEMILIK JAMINAN menerima pemberitahuan dari BANK dan tanpa ada kewajiban dari BANK untuk membayar kompensasi kepada siapapun untuk memungkinkan BANK menyerahkan Tanah dan Bangunan tersebut kepada pihak ketiga. ---

-Untuk setiap hari kelambatan penyerahan rumah berikut tanahnya tersebut kepada BANK. PEMILIK JAMINAN menerangkan dengani ini berjanji dan mengikat diri dan oleh karena itu diwajibkan untuk membayar denda kepada BANK uang sebesar Rp. 500.000,00 (limaratus ribu rupiah) per hari keterlambatan pengosongan tanpa mengurangi hak BANK untuk menggunakan upaya hukum lainnya yang dibenarkan oleh Undang-Undang, denda mana wajib dibayar dengan seketika dan sekaligus. Apabila keterlambatan penyerahan Tanah dan Bangunan tersebut mencapai 7 (tujuh) hari, maka BANK berhak dan dengan ini dikuasakan sepenuhnya oleh PEMILIK JAMINAN untuk mengosongkan dan menguasai sendiri rumah berikut tanahnya tersebut, jika perlu dengan pertolongan dari alat alat kekuasaan negara, sedang biaya-biaya untuk itu menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh PEMILIK JAMINAN. -----

- O. Kekuasaan-kekuasaan yang tercantum dalam akta ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akta ini, dan Perjanjian Kredit tersebut diatas, dan karenanya kekuasaan tersebut selama DEBITUR belum melunasi seluruh hutangnya pada BANK dan/atau selama pembuatan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan/atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagaimana dimaksudkan dalam sub F diatas belum dilaksanakan, kekuasaan-kekuasaan tersebut tidak dapat diakhiri dengan alasan apapun juga dan tidak akan berakhir dengan alasan apapun juga dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang ditetapkan dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. -----

-Akhirnya para penghadap dengan bertindak sebagaimana tersebut menerangkan,

bahwa mengenai akta ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya, memilih tempat tinggal yang tetap dan seumumnya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara. -----

-Para penghadap dengan ini menyatakan dan menjamin sepenuhnya akan kebenaran identitas dari para penghadap, yaitu sesuai dengan tanda pengenal serta data-data yang disampaikan kepada saya, Notaris.-----

-Para penghadap dengan ini pula menyatakan telah mengerti dan memahami sepenuhnya atas seluruh dan setiap isi perjanjian dalam akta ini, sehingga sehubungan dengan hal tersebut diatas maka para penghadap dengan ini menyatakan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut serta membebaskan Notaris yang merealisasikan isi dalam akta ini atas segala dan setiap akibat yang timbul. -----

-Turut menghadap kepada dan telah dikenal oleh saya, Notaris : -----

I. Nyonya, Lahir di Bogor, pada tanggal delapanbelas Nopember seribu sembilanratus enampuluh (18-11-1960), Warga Negara Indonesia, Supporting Unit perseroan terbatas yang akan disebut dibawah ini, bertempat tinggal di Jakarta Pusat, Karang Anyar Utara IV/23-A, Rukun Tetangga 014, Rukun Warga 009, Kelurahan Karang Anyar, Kecamatan Sawah Besar ;-----

- pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 09.5002.581160.2003.-----

II. Nona, Lahir di Padang, pada tanggal sembilan September seribu sembilanratus tujuh puluh (9-9-1970), Warga Negara Indonesia, Unit Bisnis perseroan terbatas yang akan disebut dibawah ini, bertempat tinggal di Jakarta Barat, Jalan Tangki GG Langgar, Rukun Tetangga 013, Rukun Warga 007, Kelurahan Tangki, Kecamatan Taman Sari ;-----

- pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 09.5203.490970.0258.-----

- menurut keterangan mereka dalam hal ini bertindak bersama-sama berdasarkan Surat Kuasa yang dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup, tertanggal sembilanbelas Maret duaribu delapan (19-3-2008), nomor 010/DIR/PRJ/JKT-PST/III/2008, yang disimpan pada minuta akta

Penyimpanan (Depot) tertanggal tiga April duaribu delapan (3-4-2008) nomor 79, yang dibuat dihadapan saya, Notaris, demikian selaku Kuasa dari : -----

1. Tuan (), Lahir di Jakarta, pada tanggal tujuh Juli seribu sembilanratus limapuluh sembilan (7-7-1959), Warga Negara Indonesia, Wakil Direktur Utama perseroan terbatas yang akan disebut dibawah ini, bertempat tinggal di Jakarta Utara, Pluit Utara I nomor 11, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 005, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan ; -----

- pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 09.5102.070759.0127. ----

2. Tuan (), Lahir di Tulung Agung, pada tanggal tujuh April seribu sembilanratus enampuluh dua (7-4-1962), Warga Negara Indonesia, Direktur perseroan terbatas yang akan disebut dibawah ini bertempat tinggal di Jakarta Utara, Jalan Janur Elck II Blok Q-8 nomor 12, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 006, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading ; -----

-pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 09.5106.070462.0472. ----

yang diwakili dalam jabatan mereka masing-masing seperti tersebut diatas, dari dan demikian atas nama serta sah mewakili perseroan terbatas -----

PT. (), Tbk., berkedudukan di Jakarta, yang perubahan seluruh anggarannya dimuat dalam akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, tertanggal duapuluh lima Oktober duaribu tujuh (25-10-2007) nomor 140, yang dibuat oleh saya, Notaris, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dalam surat keputusannya, tertanggal tigapuluh satu Oktober duaribu tujuh (31-10-2007) nomor C-01814 HT.01.04-TH.2007. -----

- yang mengetahui dan menyetujui serta menerima kuasa dalam akta ini. ---

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

- Dibuat dan diresmikan sebagai minuta di Jakarta, pada hari dan tanggal seperti

pada awal akta ini, dengan dihadiri para saksi :-----

1. Tuan HANDOKO BAMBANG, Sarjana Hukum, Lahir di Jember, pada tanggal dua puluh tujuh Maret seribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh ----- (27-3-1977), Warga Negara Indonesia, swasta, bertempat tinggal di Jember, Bumi Este Muktisari M 16, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 006, Kelurahan Tegalbesar, Kecamatan Kaliwates ; -----

-pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3509192703770004. -----

2. Nona HERLINA, Lahir di Jakarta, pada tanggal sebelas Agustus seribu sembilan ratus tujuh puluh delapan (11-8-1978), Warga Negara Indonesia, swasta, bertempat tinggal di Tangerang, Villa Mutiara Blok VV nomor 1A, Rukun Tetangga 03, Rukun Warga 04, Kelurahan Sawah Baru, Kecamatan Ciputat ; -----

-pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 19.14.2017/0005/0510878. -----

-Keduanya pegawai pada Kantor Notaris dan untuk sementara berada di Jakarta.--

-Setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris, kepada para penghadap, para saksi, maka segera akta ini ditandatangani oleh para penghadap, para saksi dan saya, Notaris. -----

- Dibuat dengan dua tambahan, tanpa coretan dan satu penggantian.-----

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

-----DIBERIKAN SEBAGAI SALINAN YANG SAMA BUNYINYA.-----

- 3 JUL 2008



KUASA MENJUAL

Nomor : 31.

- Pada hari ini, Kamis, tanggal tiga Juli duaribu delapan (3-7-2008).-----

- Pukul 11.50 WIB (sebelas lewat limapuluh menit Waktu Indonesia bagian Barat).-

- Hadir di hadapan saya, Doktor _____, Sarjana Hukum, Magister Sains, Notaris di Jakarta, dengan dihadiri para saksi yang telah dikenal oleh saya, Notaris dan nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini : -----

- Tuan _____, Sarjana Ekonomi, Lahir di Surabaya, pada tanggal sebelas Mei seribu sembilanratus tujuh puluh satu (11-5-1971), Warga Negara Indonesia, Direktur perseroan terbatas yang akan disebut dibawah ini, bertempat tinggal di Tangerang, Jalan Trulek II Blok HG.14/18, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 008, Kelurahan Parigi, Kecamatan Pondok Aren ; -----

- pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3603241105710003.-----

- untuk sementara berada di Jakarta. -----

- Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya seperti tersebut diatas, dari dan demikian mewakili Direksi, oleh karenanya untuk dan atas nama serta sah mewakili perseroan terbatas PT. _____

_____, berkedudukan di Jakarta, berkantor di Jalan Kebayoran Baru Centre Blok A/10, Kebayoran Lama Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, yang anggaran dasarnya telah dimuat dalam Berita Negara Republik Indonesia, tertanggal empat Pebruari seribu sembilanratus sembilanpuluh empat (4-2-1994) nomor 10 Tambahan nomor 665/1995, bertalian dengan perubahan-perubahannya yaitu : -----

- akta Pernyataan Keputusan Rapat, tertanggal tiga September seribu sembilanratus sembilanpuluh delapan (3-9-1998) nomor 11, yang dibuat dihadapan _____, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dalam surat keputusannya, tertanggal tigapuluh Nopember seribu sembilanratus sembilanpuluh sembilan (30-11-1999), -----

nomor C-19420.HT.01.04.TH.99 ; -----

- akta Pernyataan Rapat, tertanggal dua Oktober duaribu (2-10-2000) nomor 3, yang dibuat dihadapan ABDULLAH ASHAL, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dalam surat keputusannya, tertanggal enam Nopember duaribu tiga (6-11-2003) nomor C-26620 HT.01.04.TH.2003 ; -----

Dan anggaran dasar tersebut pada saat ini telah disesuaikan dengan Undang-undang Republik Indonesia, nomor 40 tahun 2007, tentang Perseroan Terbatas, demikian berdasarkan akta Pernyataan Keputusan Rapat, tertanggal duapuluh lima Juni duaribu delapan (25-6-2008) nomor 27, yang dibuat dihadapan _____, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut Perseroan). -----

- Yang untuk melakukan tindakan hukum menurut akta ini telah mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris Perseroan, yaitu : -----

- Tuan Doktorandus _____ ditulis juga J. HIMAWAN, Lahir di Teluk Betung, pada tanggal enambelas Mei seribu sembilanratus limapuluh tiga (16-5-1953), Warga Negara Indonesia, swasta, bertempat tinggal di Jakarta Utara, Sunter Indah VI.HI.2 nomor 3, Rukun Tetangga 012, Rukun Warga 012, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok ; -----

- pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 09.5103.160553.0201, yang turut hadir dan menandatangani akta ini. -----

- Selanjutnya disebut : -----

-----Pemberi Kuasa-----

- Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris. -----

- Para penghadap dengan ini menerangkan terlebih dahulu : -----

- Bahwa para penghadap dengan ini memberi kuasa kepada perseroan terbatas PT. _____, Tbk., berkedudukan di Jakarta. -----

- Selanjutnya disebut : -----

-----Penerima Kuasa-----

-----K H U S U S-----

-Untuk menjual, mengalihkan, memindahtangankan dan/atau melepaskan hak dan menyerahkan atas : -----

- Sebidang tanah seluas 252 M2 (duaratus limapuluh dua meter persegi) berikut bangunan Perkantoran, Pergudangan, dan Industri seluas 252 M2 (duaratus limapuluh dua meter persegi), yang akan didirikannya, terletak di Pantai Indah Kapuk, Kotamadya Jakarta Utara, yang dikenal sebagai Komplek Pergudangan dan Kantor "Sentra Industri Terpadu Pantai Indah Kapuk" Blok D 1 nomor 38. -----

-berikut pula segala sesuatu yang sekarang ada maupun kelak dikemudian hari akan berada dan/atau diperoleh atas bidang tanah hak itu, yang menurut sifat peruntukannya atau yang berdasarkan Undang-Undang dan peraturan yang berlaku dapat dianggap sebagai benda tetap. -----

- Yang dimiliki oleh DEBITUR, berdasarkan Kesepakatan Jual Beli, yang dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup, tertanggal duapuluh enam Juni duaribu delapan (26-6-2008) nomor 0064/D1-38/SIT-PIK/KJB/ WAI/VI/2008.

- Bahwa sertipikat hak atas Tanah tersebut pada saat ini dalam proses pensertipikatan pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara, sebagaimana ternyata dalam Surat Keterangan yang dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup, tertanggal duapuluh enam Juni duaribu delapan (26-6-2008), Nomor 039/KET/WAI/Dir/VI/2008, yang dikeluarkan oleh -----

PT. -----

- Selanjutnya disebut : -----

-----Tanah dan Bangunan-----

Untuk itu Penerima Kuasa berhak : -----

- Menjual, memindahtangankan dan/atau melepaskan hak pada siapapun juga termasuk juga pada Penerima Kuasa sendiri ; -----
- Menyerahkan Tanah dan Bangunan tersebut diatas dalam keadaan kosong dari penghuni dan barang-barang penghuni ; -----

- Menetapkan harga dan syarat-syarat penjualan, pemindahtanganan dan/atau pelepasan hak dan menerima uang hasil penjualan dan/atau uang ganti rugi serta memberikan tanda terima (kwitansi) yang sah ; -----
- Menghadap pada pejabat-pejabat yang berwenang, menandatangani surat-surat/akta-akta termasuk Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta melakukan semua tindakan yang dipandang baik dan berguna tanpa ada suatu tindakanpun yang dikecualikan.
- Turut hadir di hadapan saya, Notaris dengan dihadiri oleh para saksi yang sama, yaitu : -----

I. Nyonya _____, Lahir di Bogor, pada tanggal delapanbelas Nopember seribu sembilanratus enampuluh (18-11-1960), Warga Negara Indonesia, Supporting Unit perseroan terbatas yang akan disebut dibawah ini, bertempat tinggal di Jakarta Pusat, Karang Anyar Utara IV/23-A, Rukun Tetangga 014, Rukun Warga 009, Kelurahan Karang Anyar, Kecamatan Sawah Besar ;-----

- pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 09.5002.581160.2003.-----

II. Nona _____, Lahir di Padang, pada tanggal sembilan September seribu sembilanratus tujuh puluh (9-9-1970), Warga Negara Indonesia, Unit Bisnis perseroan terbatas yang akan disebut dibawah ini, bertempat tinggal di Jakarta Barat, Jalan Tangki GG Langgar, Rukun Tetangga 013, Rukun Warga 007, Kelurahan Tangki, Kecamatan Taman Sari ;-----

- pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 09.5203.490970.0258.-----

- menurut keterangan mereka dalam hal ini bertindak bersama-sama berdasarkan Surat Kuasa yang dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup, tertanggal sembilanbelas Maret duaribu delapan (19-3-2008), nomor 010/DIR/PRJ/JKT-PST/III/2008, yang disimpan pada minuta akta Penyimpanan (Depot) tertanggal tiga April duaribu delapan (3-4-2008) nomor 79, yang dibuat dihadapan saya, Notaris, demikian selaku Kuasa dari : -----

1. Tuan _____, Lahir di Jakarta, pada tanggal tujuh Juli seribu

sembilanratus limapuluh sembilan (7-7-1959), Warga Negara Indonesia, Wakil Direktur Utama perseroan terbatas yang akan disebut dibawah ini, bertempat tinggal di Jakarta Utara, Pluit Utara I nomor 11, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 005, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan ; -----

-pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 09.5102.070759.0127. -----

2 Tuan _____, Lahir di Tulung Agung, pada tanggal tujuh April seribu sembilanratus enampuluh dua (7-4-1962), Warga Negara Indonesia, Direktur perseroan terbatas yang akan disebut dibawah ini bertempat tinggal di Jakarta Utara, Jalan Janur Elok II Blok Q-8 nomor 12, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 006, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading; -----

-pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 09.5106.070462.0472. -----

yang diwakili dalam jabatan mereka masing-masing seperti tersebut diatas, dari dan demikian mewakili Direksi, dan karenanya untuk dan atas nama serta sah mewakili perseroan terbatas PT. _____,

Tbk., berkedudukan di Jakarta, yang perubahan seluruh anggaran dasarnya dimuat dalam akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, tertanggal duapuluh lima Oktober duaribu tujuh (25-10-2007) nomor 140, yang dibuat oleh saya, Notaris, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dalam surat keputusannya, tertanggal tigapuluh satu Oktober duaribu tujuh (31-10-2007) nomor C-01814 HT.01.04-TH.2007. -----

- yang menerangkan mengetahui dan menyetujui serta menerima kuasa dalam akta ini. -----

- Para penghadap dengan ini menyatakan dan menjamin sepenuhnya akan kebenaran identitas dari para penghadap, yaitu sesuai dengan tanda pengenal serta data-data yang disampaikan kepada saya, Notaris.-----

- Para penghadap dengan ini pula menyatakan telah mengerti dan memahami sepenuhnya atas seluruh dan setiap isi perjanjian dalam akta ini, sehingga

sehubungan dengan hal tersebut diatas maka para penghadap dengan ini menyatakan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut serta membebaskan Notaris yang merealisasikan isi dalam akta ini, atas segala dan setiap akibat yang timbul.-----

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

- Dibuat dan diresmikan di Jakarta, pada hari dan tanggal seperti tersebut pada bagian awal akta ini dengan dihadiri para saksi : -----

1. Tuan HANDOKO BAMBANG, Sarjana Hukum, lahir di Jember, pada tanggal duapuluh tujuh Maret seribu sembilanratus tujuh puluh tujuh (27-3-1977), Warga Negara Indonesia, swasta, bertempat tinggal di Jember, Bumi Este Muktisari M 16, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 006, Kelurahan Tegalbesar, Kecamatan Kaliwates ; -----

- pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3509192703770004.-----

2. Nona HERLINA, lahir di Jakarta, pada tanggal sebelas Agustus seribu sembilanratus tujuh puluh delapan (11-8-1978), Warga Negara Indonesia, swasta, bertempat tinggal di Tangerang, Villa Mutiara Blok VV Nomor 1A, Rukun Tetangga 03, Rukun Warga 04, Kelurahan Sawah Baru, Kecamatan Ciputat ; -----

- pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 19.14.2017/0005/0510 878.-----

- Keduanya pegawai pada Kantor Notaris dan untuk sementara berada di Jakarta.

- Setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris kepada para penghadap dan para saksi, maka segera akta ini ditandatangani oleh para penghadap, para saksi dan saya, Notaris. -----

- Dibuat dengan dua tambahan, tanpa coretan dan tiga penggantian. -----

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

-----DIBERIKAN SEBAGAI SALINAN YANG SAMA BUNYINYA.-----

- 3 JUL 2008



KESEPAKATAN JUAL BELI
Nomor : 0064/D1-38/SIT-PIK/KJB/WAI/VI/2008

Pada hari ini, Kamis tanggal Dua puluh enam bulan Juni tahun dua ribu delapan (26-06-2008) yang bertanda tangan dibawah ini :

- I. - [REDACTED], dalam hal ini bertindak atas jabatannya selaku Direktur Utama.
- [REDACTED], dalam hal ini bertindak atas jabatannya selaku Direktur Operasional.

- Keduanya bertindak untuk dan atas nama " PT. [REDACTED] " yang berkedudukan di Jakarta dan untuk selanjutnya disebut sebagai "Pihak Pertama"

II. Nama : PT.

Alamat : Jl. Keb. Baru Center Blok A/10 Rt/Rw : 009/001 Kel. Kebayoran lama Utara –

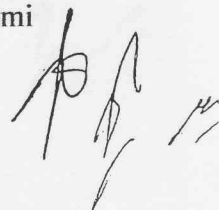
Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.

No. NPWP : 01.885.117.0-013.000

- Untuk selanjutnya disebut sebagai "Pihak Kedua"

Kedua belah pihak menerangkan dengan ini:

- ◆ Bahwa Pihak Pertama adalah suatu perusahaan yang memiliki HGB diatas HPL atas Tanah dan Bangunan Perkantoran, Pergudangan dan Industri yang didirikan diatasnya yang akan diuraikan lebih lanjut dibawah ini :
- ◆ Bahwa Pihak Pertama hendak menjual HGB diatas HPL selama 30 tahun dan dapat diperpanjang lagi berikut bahagiannya dan turutan-turutannya kepada Pihak Kedua yang bermaksud untuk membelinya dari Pihak Pertama, akan tetapi berhubungan bangunan dan segenap bahagiannya dan turut-turutannya tersebut berhubungan bangunan dan segenap bahagiannya dan turut-turutannya tersebut sampai saat ini masih dalam tahap pembangunan dan disamping itu pembayaran harga pembelian atas tanah dan bangunan tersebut masih belum dilunasi seluruhnya oleh pihak kedua, maka jual beli resmi



dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas tanah dan bangunan yang dimaksud saat ini belum dapat dilaksanakan dan sementara menunggu selesainya pembangunan serta pelunasan harga pembelian atas tanah dan bangunan tersebut, maka kedua belah pihak telah semufakat untuk melangsungkan kesepakatan pengikatan diri untuk melakukan jual beli diantara mereka.

- ◆ Agar kemudian hari para pihak tidak mengingkarinya, maka dengan ini Pihak Pertama dengan pembeli pertama bersepakat dan mengikatan diri akan menjual dan menyerahkan kepada pihak kedua yang dengan ini bersepakat untuk mengikatkan diri untuk membeli serta menerima penyerahan dari Pihak Pertama, yakni atas :

- Sebidang tanah seluas 252 m² (dua ratus lima puluh meter persegi), berikut bangunan Perkantoran, Pergudangan, dan Industri seluas 252 m² (dua ratus lima puluh meter persegi) yang akan didirikan di atasnya, terletak di Pantai Indah Kapuk, Kotamadya Jakarta Utara yang dikenal sebagai Komplek Pergudangan dan Kantor "Sentra Industri Terpadu Pantai Indah Kapuk" Blok D1 Nomor 38 (tiga puluh delapan) Jakarta Utara.
- Yang demikian berikut dengan segenap bahagian dan turut-turutannya, termasuk aliran listrik dari Perusahaan Listrik Negara (PLN) dengan daya 6.600 Watt, sambungan air bersih dari Perusahaan Air Minum (PAM) dan 2 (dua) line telepon.
- Untuk selanjutnya kesemuanya itu cukup disebut dengan "**Tanah dan Bangunan**"

- ◆ Selanjutnya para pihak menerangkan bahwa kesepakatan pengikatan diri untuk melakukan jual beli ini dilakukan dan diterima diantara kedua belah pihak dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

Pasal 1

- 1.1 Pihak pertama dengan ini bersepakat dan mengikatkan diri sekarang untuk nantinya ada waktu menjual dan menyerahkan kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua dengan ini bersepakat dan mengikatkan diri untuk nantinya pada waktunya membeli dan menerima penyerahan dari Pihak Pertama atas Tanah dan Bangunan, yang peta lokasi, gambar dan spesifikasi bangunannya telah disetujui oleh kedua belah pihak.
- 1.2 Apabila Pihak Kedua menghendaki suatu perubahan dan/tambahan atas tanah dan bangunan tersebut di atas, maka syarat dan ketentuan berkenaan dengan perubahan dan/ tambahan tersebut akan dituangkan dalam suatu "Kesepakatan Tambahan" yang merupakan bagian yang sah dan tidak terpisahkan dari kesepakatan ini.

Pasal 2

- 2.1 Harga pembelian atas Tanah dan Bangunan adalah sebesar Rp 857.587.500,- (delapan ratus lima puluh tujuh juta lima ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) yang didalamnya telah termasuk biaya-biaya pengurusan dan perolehan :

Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)

Biaya pengurusan sertifikat HGB

Biaya pengurusan PBB

Aliran Listrik PLN dengan daya 6.600 Watt

Aliran Air PAM

2 (dua) sambungan pesawat telepon

Biaya Akte Jual Beli

PPN

2.2 Biaya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan biaya pengurusan balik nama sertifikat tanah dari nama Pihak Pertama menjadi Pihak Kedua merupakan beban dan tanggung jawab Pihak Kedua.

Pasal 3

3.1 Pihak kedua berkewajiban dan mengikatkan diri untuk membayar harga jual beli atas tanah dan bangunan kepada Pihak Pertama dengan cara sebagai berikut :

3.1.1 *Booking Fee* sebesar Rp 25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah) telah dibayarkan sebelum ditandatangani kesepakatan ini, seberapa perlu kesepakatan ini berlaku sebagai tanda bukti penerimaan yang sah.

3.1.2 *Down Payment* (DP)-1 sebesar 39.319.063,- (Tiga puluh sembilan juta tiga ratus sembilan belas ribu enam puluh tiga rupiah) pada tanggal 04 (empat) Juni 2008, dan DP-II, DP-III, DP-IV sebesar @Rp 64.319.063,- (Enam puluh empat juta tiga ratus sembilan belas ribu enam puluh tiga rupiah) dibuka Giro Mundur mulai dari tanggal 27 (dua puluh tujuh) Juni 2008 sebelum ditandatangani kesepakatan ini.

3.1.3 Sisa Pembayaran sebesar Rp 600.311.248,- (enam ratus juta tiga ratus sebelas ribu dua ratus empat puluh delapan rupiah) wajib dibayar secara mengangsur selama 20 (dua puluh) bulan dengan angsuran pertama ke-1 s/d 19 perbulan sebesar Rp30.015.563,- (tiga puluh juta lima belas ribu lima ratus enam puluh tiga rupiah) dan angsuran ke-20 sebesar Rp 30.015.551,- (tiga puluh juta lima belas ribu lima ratus lima puluh satu rupiah) dibayar setiap tanggal 27 (dua puluh tujuh) bulan berjalan, dimulai tanggal 27 (dua puluh tujuh) bulan Agustus 2008 (27-08-2008). Dimana Pembeli Pertama telah membayar **LUNAS** pada tanggal 25 (dua lima) April 2008 dan dilakukan pengalihan kepada PT. [REDACTED] pada tanggal 26 Juni 2008 (26-06-2008) sebagai Pembeli kedua/Pihak Kedua.

3.1.4 Ketentuan tentang pembayaran angsuran tersebut diatas, tidak mengurangi hak Pihak Kedua untuk melunasi sisa uang harga pembelian tersebut lebih awal dari batas waktu yang ditetapkan.

Pasal 4

- 4.1 Manakala Pihak Kedua tidak atau terlambat dalam melakukan pembayaran angsuran bulanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.2.1 diatas, kelalaian mana semata-mata telah terbukti dengan lewat tempo yang telah ditentukan, tanpa untuk itu diperlukan lagi surat teguran juru sita atau surat lain yang serupa dengan itu. Maka Pihak Kedua berkewajiban untuk membayar uang denda kepada Pihak Pertama sebesar 2% (dua persen) perbulan terhitung dari tanggal terhutang yang diperhitungkan dari jumlah angsuran yang tidak atau terlambat dibayar dan uang denda yang harus dibayar seketika dan sekaligus bersamaan dengan pembayaran angsuran bulanan yang tidak atau terlambat dibayar tersebut.
- 4.2 Pihak pertama berhak membatalkan kesepakatan ini secara sepihak, yaitu manakala pihak kedua lalai dalam memenuhi kewajibannya di dalam membayar angsuran selama 3 (tiga) kali berturut-turut dan mengenai pembatalan tersebut, kedua belah pihak mengecualikan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, sehingga untuk pembatalan tersebut tidak diperlukan lagi suatu keputusan ataupun ketetapan, izin ataupun persetujuan dari Pengadilan.
- 4.3 Di dalam hal Pihak Pertama mempergunakan haknya untuk membatalkan kesepakatan ini, maka Pihak Kedua berkewajiban dengan segera, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah dimintakan oleh Pihak Pertama untuk menyerahkan Tanah dan Bangunan dalam keadaan kosong serta terpelihara baik kepada Pihak Pertama. Dalam hal demikian Pihak Pertama akan menyerahkan kembali 50% (lima puluh persen) dari jumlah uang harga pembelian yang telah diterimanya, dengan tunai kepada Pihak Kedua dalam

waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak saat diserahkannya kembali Tanah dan Bangunan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sedang jumlah sisanya tetap menjadi hak dari Pihak Pertama dan dianggap sebagai ganti rugi dan uang ganti rugi tersebut dengan dalih apapun juga tidak dapat dituntut (kembali) oleh Pihak Kedua.

4.4 Manakala selama berlangsungnya kesepakatan ini Pihak Kedua bermaksud untuk membatalkan kesepakatan ini dan kehendak mana harus dinyatakan secara tertulis terlebih dahulu dari Pihak Pertama, maka dalam hal demikian:

4.4.1 Pihak Kedua berkewajiban dengan segera, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari terhitung sejak saat diperolehnya persetujuan Pihak Pertama atas permintaan pembatalan Pihak Kedua tersebut untuk menyerahkan Tanah dan Bangunan dalam keadaan Kosong serta terpelihara baik kepada Pihak Pertama.

4.4.1 Pihak Pertama berkewajiban untuk menyerahkan kembali 50% (lima puluh persen) dari jumlah uang harga pembelian yang telah diterimanya dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, sedang dalam jumlah sisanya tetap menjadi hak dari Pihak Pertama dan dianggap sebagai ganti rugi dan uang ganti rugi tersebut dengan dalih apapun juga tidak dapat dituntut (kembali) oleh Pihak Kedua.

4.5 Pihak kedua adalah lalai, apabila ia tidak mengosongkan Tanah dan Bangunan dalam keadaan kosong dan dalam tempo yang dimaksud dalam ayat 3 dan 4 diatas, dan kelalaian mana semata-mata terbukti dengan lewatnya tempo tersebut, tanpa untuk itu diperlukan lagi sesuatu surat teguran atau surat-surat lainnya yang serupa dengan itu, maka Pihak Kedua berkewajiban untuk membayar kepada Pihak Pertama denda uang sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah), untuk tiap-tiap hari keterlambatan dilakukan penyerahan atas Tanah dan Bangunan, yang harus dibayar seketika dan sekaligus kepada Pihak Pertama dan dengan tidak mengurangi arti dari denda tersebut, Pihak Pertama juga berhak dan dengan ini diberikan kuasa oleh Pihak Kedua sedang kuasa mana merupakan bagian yang terpenting dan tidak terpisahkan

dari kesepakatan ini dan karenanya tanpa kuasa tersebut kesepakatan ini tidak akan dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak dan kuasa mana tidak akan berakhir karena sebab-sebab sebagaimana tercantum dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk mengosongkan sendiri Tanah dan Bangunan, tanpa untuk itu diperlukan perantara Pengadilan, yaitu manakala Pihak Kedua lalai dalam melaksanakan pengosongan yang dimaksud tepat pada waktunya dan kalau perlu Pihak Pertama juga berhak meminta bantuan dari yang berwenang dalam melaksanakan pengosongan tersebut, sedang semua biaya, kerugian resiko yang timbul sebagai akibat dari pengosongan dengan cara demikian seluruhnya menjadi tanggungan dan dibayar oleh Pihak Kedua sendiri.

Pasal 5

- 5.1 Pihak Pertama akan menyerahkan Tanah dan Bangunan kepada Pihak Kedua selambat-lambatnya pada bulan Desember tahun dua ribu delapan dengan tenggang waktu 3 (tiga) bulan, kecuali terjadi force majeure, antara lain tetapi tidak terbatas pada terjadinya huru-hara, atau kejadian-kejadian yang lain diluar kemampuan Pihak Pertama dan/ atau adanya kesepakatan tambahan atau perubahan atau bangunan atas permintaan Pihak Kedua.
- 5.2 Dalam hal pihak pertama lalai atau tidak dapat menyerahkan Tanah dan Bangunan pada waktu yang telah ditentukan, kecuali kelalaian tersebut timbul sebagai terjadinya force majeure dan/ atau hal-hal lain sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 diatas, maka pihak pertama wajib membayar ganti rugi kepada Pihak Kedua sebesar 2% (dua persen) setiap bulan keterlambatan penyerahan Tanah dan Bangunan, yang diperhitungkan dari nilai sisa pembangunan yang belum terselesaikan dan dalam hal masih terdapat angsuran bulanan yang harus dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, maka Pihak Kedua berkewajiban untuk membayar angsuran

bulanan yang sedang berjalan setelah dikurangi denda keterlambatan penyerahan yang dimaksud.

- 5.3 Serah terima atas Tanah dan Bangunan dinyatakan dalam suatu Berita Acara Serah Terima yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.
- 5.4 Pada saat serah terima Tanah dan Bangunan Pihak Pertama akan menyampaikan surat pemberitahuan Serah terima Tanah dan Bangunan kepada Pihak Kedua. Dan apabila Pihak Pertama telah menyampaikan surat pemberitahuan serah terima sebanyak 3 (tiga) kali tetapi Pihak Kedua tidak ada tanggapan maka Pihak Pertama akan melakukan serah terima secara otomatis.

Pasal 6

Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua, bahwa :

- 6.1 Pihak Kedua memiliki Tanah dan Bangunan dengan aman, bebas dari tuntutan pihak lain, yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas Tanah dan Bangunan.
- 6.2 Tanah dan Bangunan tidak tersangkut dalam surat perkara, bebas dari sitaan ataupun tidak dijaminkan atau dibebani dalam bentuk apapun juga dengan membebaskan Pihak Kedua dari segala tuntutan berkenaan dengan hak-hak tersebut.

Pasal 7

Selama pembayaran uang harga pembelian, termasuk denda-denda keterlambatan pembayaran angsuran serta beban-beban dan kewajiban lainnya dari Pihak Kedua belum dilunasi seluruhnya, Pihak pertama berhak untuk mengasuransikan bangunan tersebut pada suatu maskapai asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sendiri atas segala resiko kebakaran atau bahaya-bahaya lainnya yang dapat menimbulkan kerugian pada bangunan tersebut, dengan ketentuan :

- 7.1 Sebelum Tanah dan Bangunan diserahkan kepada Pihak Kedua, polis/premi asuransi tertulis atas nama dan dibayar Pihak Pertama.
- 7.2 Terhitung sejak saat diteruskannya Tanah dan Bangunan kepada Pihak Kedua, polis asuransi tertulis atas Pihak pertama sedang pembayaran premi menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh Pihak Kedua.
- 7.3 Claim asuransi yang diperoleh dipergunakan oleh Pihak Pertama untuk mendirikan kembali bangunan yang mengalami resiko tersebut dengan jumlah pembiayaan yang terbatas pada jumlah claim asuransi tersebut, sedangkan mengenai kekurangannya diatus sebagai berikut :
- Dalam keadaan seperti dimaksud pada ayat 7.1 dipikul dan menjadi beban Pihak Pertama.
 - Dalam keadaan seperti yang dimaksud pada ayat 7.2 dipikul dan menjadi beban Pihak Kedua.

Pasal 8

- 8.1 Selama Pembayaran uang harga pembelian atas Tanah dan Bangunan termasuk denda-denda dan kewajiban-kewajiban pembayaran lainnya belum dibayar lunas seluruhnya oleh Pihak Kedua, maka Pihak Kedua tidak dapat memindahkan atau mengalihkan dengan cara apapun, menyewakan dan/atau menjadikan jaminan atas suatu hutang atas Tanah dan Bangunan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Pertama.
- 8.2 Dalam hal peralihan hak atas Tanah dan Bangunan disetujui oleh Pihak Pertama, maka pihak kedua berkewajiban membayar biaya administrasi kepada Pihak Pertama sebesar 2% (dua persen) yang diperhitungkan dari seluruh jumlah uang harga pembelian sebagai mana dimaksud dalam Pasal 2.1 dari kesepakatan ini, kecuali kepada pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua.



Pasal 9

Dengan diserahkannya Tanah dan Bangunan dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua maka selama masa pemeliharaan yaitu dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak saat serah terima Pihak Pertama akan memperbaiki kerusakan yang terjadi pada bangunan bukan disebabkan kelalaian Pihak Kedua dan/atau karena alam.

Pasal 10

10.1 Pembuatan Akta Jual Beli atas Tanah dan Bangunan secara resmi dihadapan Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) yang berwenang akan dilaksanakan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak saat Pihak Kedua melunasi seluruh kewajiban pembayaran terhitung menurut kesepakatan ini, termasuk kewajiban pembayaran angsuran, denda-denda atau biaya-biaya lainnya.

10.2 Apabila ternyata Pihak Kedua tidak bersedia untuk menandatangani Akta Jual Beli dalam jangka waktu tersebut pada ayat 10.1 dimana lampaunya waktu saja telah merupakan bukti yang cukup akan kelalaian Pihak Kedua, maka apabila timbul beban pajak terhadap pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan berdasarkan peraturan perpajakan yang dikeluarkan sejak atau sejak lampaunya jangka tersebut, hal ini adalah menjadi tanggung jawab dan harus dibayar oleh Pihak Kedua.

Pasal 11

11.1 Semua beban dan pajak atas Tanah dan Bangunan, termasuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Rekening Listrik, Telepon, PAM, dan iuran warga yang terhitung sejak saat serah terima atas Tanah dan Bangunan menjadi tanggungan yang harus dibayar oleh Pihak Kedua.

11.2 Kelalaian Pihak Kedua dalam memenuhi pembayaran-pembayaran tersebut diatas seluruhnya menjadi tanggungan dan resiko Pihak Kedua, dengan membebaskan Pihak Pertama dari segala tuntutan berkenaan dengan hal-hal tersebut.

Pasal 12

12.1 Apabila terjadi perubahan alamat tempat tinggal Pihak Kedua, sehingga alamat tidak sesuai dengan yang tertera dalam kesepakatan ini, maka Pihak Kedua wajib memberitahukan Pihak Pertama dengan surat tercatat, telegram, fax, dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah perubahan alamat tersebut.

12.2 Segala akibat apapun yang timbul karena Pihak Kedua tidak dan/atau lalai melaporkan perubahan tempat tinggalnya kepada Pihak Pertama sepenuhnya menjadi beban dan tanggung jawab Pihak Kedua.

Pasal 13

Apabila salah satu pihak meninggal dunia sebelum kesepakatan ini berakhir, maka para ahli waris dan/atau penerima haknya yang sak tetap terikat hak dan kewajiban masing-masing sebagaimana tercantum dalam kesepakatan ini.

Pasal 14

14.1 Pihak Kedua tidak diijinkan untuk mengfungsikan bangunan yang telah dibeli tersebut untuk kegiatan ekspedisi maupun cold storage dalam hal ini cold storage perikanan. Bilamana hal ini dilakukan maka Pihak Pertama berhak untuk membatalkan secara sepihak pembelian tersebut. Segala biaya akibat dari hal tersebut menjadi tanggung jawab Pihak Kedua.

14.2 Apabila Pihak Kedua ingin membuat pagar dan kanopi maka Pihak Kedua wajib meminta persetujuan dari Pihak Pertama, dan Pihak Pertama berhak untuk menentukan bentuk dan Design dari pagar dan kanopi tersebut.

14.3 Bilamana Pihak Kedua bermaksud untuk memindahkan haknya atas unit tersebut kepada pihak lain, maka unit yang dipindahkan haknya ini tetap harus difungsikan sesuai penjualan Pihak Pertama. Dalam hal ini Pasal 14.1, dan Pasal 14.2 tetap berlaku untuk ini. Bilamana Pasal 14.1 dan Pasal 14.2 ini diabaikan, maka Pihak Pertama berhak untuk membatalkan secara sepihak pengalihan hak Pihak Kedua. Demikian dan seterusnya.

Pasal 15

Pihak Kedua dengan ini menyatakan sanggup dan karenanya mengikatkan diri untuk mentaati semua Peraturan Pemerintah yang berhubungan dengan masalah pertanahan dan pembangunan di wilayah Daerah Khusus IbuKota Jakarta.

Demikianlah kesepakatan ini dibuat dan ditandatangani di Jakarta Pada hari dan tanggal yang disebutkan pada bagian awal kesepakatan dan rangkap 2 (dua) masing-masing dengan kekuatan hukum yang sama menjadi pegangan dan dipatuhi oleh masing-masing pihak.

Pihak Pertama,

PT.

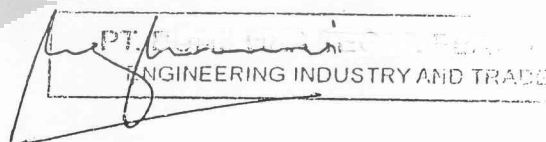


Direktur Utama

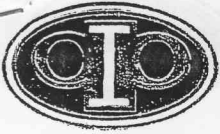
Direktur Operasional

Pihak Kedua,

PT.



Direktur



Jl. Raya Pantai Indah Kapuk No.1 Kel. Kamal Muara - Jakarta Utara 14470
Phone : (021) 55964855 (Hunting), Fax : (021) 55954066

SURAT KETERANGAN

No.039/KET/WAI/Dir/VI/2008

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :
Jabatan : Direktur Utama
Alamat : Jl. Raya Pantai Indah Kapuk No.1 Rt/Rw : 001/003
Kel.Kamal Muara - Jakarta Utara.

Dengan ini menerangkan, bahwa pada saat ini sertifikat Induk sedang dalam proses pengurusan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dimana akan dilanjutkan dengan pemecahan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kamal Muara VII Blok D1 No.38 yang telah dibeli oleh PT. , yang dikenal dengan nama "SENTRA INDUSTRI TERPADU PANTAI INDAH KAPUK" Jakarta Utara.

Apabila proses sertifikat Induk dan Pemecahannya telah diselesaikan akan kami serahkan kepada Bank Cabang Pluit Kencana - Jakarta Utara pada bulan Desember 2008 berikut data dengan pendukung sehubungan aktifitas transaksi tersebut.

Atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan Terima Kasih.

Jakarta, 26 Juni 2008
PT. a



Direktur Utama



Jl. Raya Pantai Indah Kapuk No.1 Kel. Kamal Muara - Jakarta Utara 14470
Phone : (021) 55964855 (Hunting), Fax : (021) 55954066

SURAT KETERANGAN
No.S.0015/KET/WAI/Dir/III/2009

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : [Redacted]
Jabatan : Direktur Utama
Alamat : Jl. Raya Pantai Indah Kapuk No.1 Rt/Rw : 001/003
Kel.Kamal Muara - Jakarta Utara.

Dengan ini menerangkan, bahwa pada saat ini sertifikat Induk Hak Pengelolaan No.14/Kamal Muara sedang dalam proses pengurusan pemecahan sertifikat HGB diatas HPL atas tanah yang terletak di Jalan Kamal Muara VII yang dikenal dengan nama "SENTRA INDUSTRI TERPADU PANTAI INDAH KAPUK" Jakarta Utara.

Adapun daftar pemilik Gudang yang menjaminkan unit Gudang tersebut kepada Bank Cab. Pluit Jakarta Utara sebagai berikut :

1. [Redacted] / SIT PIK Blok D1 No. 16
2. PT. [Redacted] / SIT PIK Blok D1 No. 38
3. PT. I [Redacted] / SIT PIK Blok E1 No. 48 & 49

Apabila proses sertifikat Induk dan Pemecahannya telah diselesaikan akan kami serahkan kepada Bank [Redacted] Cabang Pluit - Jakarta Utara berikut data pendukung sehubungan dengan aktifitas transaksi tersebut selambat-lambatnya 3(Tiga) bulan sejak ditandatanganinya surat ini.

Atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan Terima Kasih.

Jakarta, 23 Maret 2009
PT. [Redacted]



[Redacted]
Direktur Utama



PT.

Jl. Raya Pantai Indah Kapuk No.1 Kel. Kamal Muara - Jakarta Utara 14470
Phone : (021) 55964855 (Hunting), Fax : (021) 55954066

SURAT PEMESANAN TANAH, BANGUNAN KANTOR DAN GUDANG

Nomor : 0185/WAI/SPTB/SIT/VI/08

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : PT. BUMILOKA TEGARPERKASA
Alamat : Jl. Keb.Baru Centre Blok A/10 Rt/Rw : 009/001 Kel.Kebayoran Lama Utara
Kec.Kebayoran Lama - Jakarta Selatan.
No. NPWP : 01.885.117.0-013.000

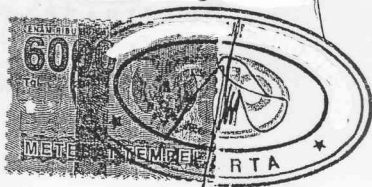
Dengan ini menyatakan telah memesan Tanah, Bangunan Gudang dan Kantor kepada Pihak Penjual dengan penjelasan sebagai berikut :

1. Luas Tanah : 252 m² (Dua ratus lima puluh dua meter persegi).
2. Luas Bangunan : 252 m² (Dua ratus lima puluh dua meter persegi).
3. Yang terletak di Jl.Kamal Muara VII, yang dikenal dengan nama "Sentra Industri Terpadu Pantai Indah Kapuk" Blok D1 No.38, Jakarta Utara.
4. Dengan harga yang telah ditentukan sebagai berikut :
Tanah dan Bangunan Rp. 857.587.500,- (Delapan ratus lima puluh tujuh juta lima ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah)
(Harga sudah termasuk PPN)

Untuk penyerahan Bangunan direncanakan bulan Desember 2007 dengan tenggang waktu 3 bulan.

- I. Membayar booking fee sebesar : Rp 25.000.000,-
(Dua puluh lima juta rupiah) pada saat ditandatanganinya Surat Pemesanan Tanah dan Bangunan.
- II. Membayar DP I sebesar Rp 39.319.063,- (Tiga puluh sembilan juta tiga ratus sembilan belas ribu enam puluh tiga rupiah) pada tanggal 04 (Empat) Mei 2006. DP II, DP III, dan DP IV sebesar @ Rp. 64.319.063,- (Enam puluh empat juta tiga ratus sembilan belas ribu enam puluh tiga rupiah) dimulai pada tanggal 27 (Dua puluh tujuh) Mei 2006.
- III. Sisa pembayaran sebesar : Rp 600.311.248,- (Enam ratus juta tiga ratus sebelas ribu dua ratus empat puluh delapan rupiah) yang akan dicicil selama 20 (dua puluh) bulan dengan 20 (dua puluh) kali pembayaran dengan angsuran ke-1 s/d 19 per-bulan sebesar Rp. 30.015.563,- (Tiga puluh juta lima belas ribu lima ratus lima puluh enam puluh tiga rupiah) dan angsuran ke-20 sebesar Rp. 30.015.551,- (Tiga puluh juta lima belas ribu lima ratus lima puluh satu rupiah) dibuka Giro mundur dimulai pada tanggal 27 (Dua puluh tujuh) Agustus 2006.
- IV. Unit tersebut telah dilakukan pelunasan oleh Pembeli Pertama pada tanggal 25 April 2008 dan pengalihan dari Pembeli Pertama kepada PT.BUMILOKA TEGARPERKASA pada tanggal 26 Juni 2008.
- V. Apabila kemudian terjadi pembatalan pemesanan oleh sebab apapun juga dan Pemesan telah membayar Booking Fee / Uang Muka, maka Pemesan dikenakan biaya administrasi sebesar 50 % (lima puluh persen) dari jumlah yang telah dibayarkan.
- VI. Apabila Pemesan lalai melakukan pembayaran sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut, maka Pihak Penjual secara sepihak dapat membatalkan pemesanan ini dan akan dikenakan denda sebesar 50 % (lima puluh persen) dari jumlah yang telah dibayarkan.
- VII. Apabila terjadi penolakan dari pihak Bank/ keterlambatan atas pembayaran sesuai butir II dan III yang dilakukan dengan cheque / giro maka Pemesan dikenakan biaya administrasi Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) ditambah dengan bunga sebesar 2 % (dua persen) perbulan terhitung dari tanggal terhutang.
- VIII. Sebaliknya bila terjadi keterlambatan realisasi penyelesaian bangunan dari Pihak Penjual terhitung dari jangka waktu pelaksanaan yang ditetapkan maka Pihak Pemesan berhak mendapat kompensasi sebesar 2 % (dua persen) perbulan terhitung dari nilai sisa pembangunan yang belum terselesaikan.
- IX. Apabila Pemesan ingin mengalihkan / mengoperkan haknya kepada pihak lain sebelum Kesepakatan Jual Beli (KJB) dilakukan maka akan dikenakan biaya administrasi sebesar 1 % (satu persen) per unit dan 2 % (dua persen) dari harga transaksi setelah KJB ditandatanganinya.
- X. Pihak Penjual akan menyerahkan Tanah & Bangunan kepada Pihak Pemesan selambat-lambatnya pada bulan Desember 2007 dengan tenggang waktu 3 bulan, kecuali terjadi force majeure, antara lain tetapi tidak terbatas pada terjadinya huru-hara, pemogokan, banjir, gempa bumi, kebakaran, atau kejadian-kejadian yang lain diluar kemampuan Pihak Penjual dan / atau adanya perjanjian tambahan atau perubahan atau bangunan atas permintaan Pihak Pemesan.
- XI. Biaya Notaris, Bea Balik Nama (BBN) dan Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ditanggung oleh Pemesan.

PT.



Jakarta, 26 Juni 2008

Disetujui Oleh,

PT. BUMILOKA TEGARPERKASA



Direktur Utama



PT.

Jl. Raya Pantai Indah Kapuk No.1 Kel. Kamal Muara - Jakarta Utara 14470
Phone : (021) 55964855 (Hunting), Fax : (021) 55954066

SURAT PERNYATAAN PENGALIHAN PEMESANAN GUDANG DAN KANTOR

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama :
Alamat : Taman Duta Mas Blk A 4/38 Rt/Rw : 003/012 Kel. Jelambar Baru
Kec. Grogol Petamburan - Jakarta Barat.
No. KTP/SIM : 09.5202.300366.0298

Selaku pemesan 1(satu) unit Gudang dan Kantor "Sentra Industri Terpadu Pantai Indah Kapuk"
di Jl.Kamal Muara VII Blok D1 No.38, dengan keterangan sebagai berikut :

- Luas Tanah : 252 m2 (Dua ratus lima puluh dua meter persegi)
- Luasa Bangunan : 252 m2 (Dua ratus lima puluh dua meter persegi)
- Total Harga : Rp. 857.587.500,- (Delapan ratus lima puluh tujuh juta lima ratus
delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah)

-Telah melakukan pembayaran sebesar Rp 857.587.500,- (Delapan ratus lima puluh tujuh juta
lima ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah)

Dengan ini menyatakan mengalihkan Tanah dan Bangunan tersebut diatas kepada :

Nama : PT.BUMILOKA TEGARPERKASA
Alamat : Jl. Keb.Baru Centre Blok A/10 Rt/Rw : 009/001
Kel. Kebayoran Lama Utara - Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan
No.NPWP : 01.885.117.0-013.000

Sesuai dengan kesepakatan bersama atas pengalihan objek tersebut maka Bapak Ricky Rangga
Saputra dikenakan biaya sebesar 1% yaitu sebesar Rp 8.575.875,- (Delapan juta lima ratus tujuh
puluh lima ribu delapan ratus tujuh puluh lima rupiah).

Demikianlah surat pernyataan ini saya buat, atas kerjasamanya saya ucapkan terima kasih.

Jakarta, 26 Juni 2008
Yang mengalihkan Hak,

Yang Menerima Pengalihan Hak,
PT.



PT. BUMILOKA TEGAR PERKASA
ENGINEERING INDUSTRY AND TRADE

Direktur

Mengetahui/Menyetujui,



Direktur Utama

SURAT PERNYATAAN PENGALIHAN

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya:

Nama :

No. KTP : 09.5202.300366.0298

Alamat : Taman Duta Mas Blok A 4/38 Rt.003/Rw.012 Jelambar
Kec. Grogol Petamburan Jakarta – Barat

Selaku pembeli Gudang di Sentra Industri Terpadu PIK Jl. Kamal Muara VII Blok
D1 No. 38 mengalihkan unit saya kepada :

Nama : PT.

No. NPWP : 01.885.117.0-013.000

Alamat : Jl. Keb.Baru Centra Blok A/10 Kebayoran Lama Utara
Jakarta – Selatan

Demikianlah surat pernyataan ini saya buat, atas perhatian dan kerjasamanya saya
ucapkan terima kasih.

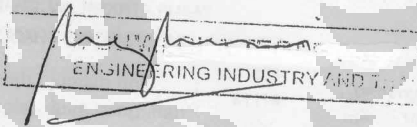
Jakarta, 26 Juni 2008

Yang Mengalihkan,



SIT-PIK Blok D1 No. 38

Yang Menerima Pengalihan,



PT.

KEPUTUSAN
GUBERNUR PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
Nomor 11333 /IMB/ 2006

tentang
IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

JL.KAMAL MUARA III, R/Rw: Kel.KAMAL MUARA, Kec.PENJARINGAN, WIL.JAKARTA UTARA

GUBERNUR PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

MEMBACA : Permohonan Izin Mendirikan Bangunan-Penggunaan Bangunan dari :
Nama : PT.
Alamat : JL.MH.THAMRIN NO.12 RI/Rw :
Kel.KAMPUNG BALI, Kec.TANAH ABANG, WIL.JAKARTA PUSAT

yang tercatat dengan nomor 01816 /PIMB-PB/ U / 2006 tanggal 24-08-2006
Untuk : MENDIRIKAN BANGUNAN BARU, GUDANG DAN FASILITAS.. (KIN/KPG)
Terletak di : JL.KAMAL MUARA III RI/RW:
Kel.KAMAL MUARA, Kec.PENJARINGAN, WIL.JAKARTA UTARA

- MENIMBANG** : a. bahwa sesuai dengan ketentuan yang berlaku, setiap kegiatan membangun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta harus memiliki Izin Mendirikan Bangunan.
b. bahwa setelah menilal Permohonan Izin Mendirikan Bangunan tersebut di atas, maka terhadap permohonan izin yang dimaksud dapat diberikan Izin Mendirikan Bangunan dengan keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
- MENGINGAT** : 1. Peraturan Daerah, Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 1991 tentang Bangunan dalam wiyah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
2. Peraturan Daerah, Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3 Tahun 1999 tentang Retribusi Daerah.
3. Peraturan Daerah, Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 6 Tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
4. Peraturan Daerah, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 3 Tahun 2001, tentang Bentuk Susunan Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah dan Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
5. Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 63 Tahun 2000 tentang Tata Cara Perhitungan Retribusi Pengawasan Pembangunan Kota.
6. Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 76 Tahun 2000, tentang Tata Cara Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan, Izin Penggunaan Bangunan, dan Kelayakan Menggunakan Bangunan di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

MEMPERHATIKAN :

1 KETERANGAN RENCANA KOTA	NOMOR 225/SSB/JUM/2006	TANGGAL 23-07-2006
2 REK.AMDAL	NOMOR 43/1.774.151	TANGGAL 06-12-2006
3 REK.TEKNIS KA.DP2B	NOMOR 4072/1.785.51	TANGGAL 11-08-2006
4 SK GUB KDKI JKT	NOMOR 763/1.711.5	TANGGAL 12-03-2004
5 SURAT PERNYATAAN	NOMOR	TANGGAL 14-08-2006

MEMUTUSKAN

- MENETAPKAN** :
- Pemberian Izin Mendirikan Bangunan kepada :
Nama : PT.
Alamat : JL.MH.THAMRIN NO.12 RI/Rw :
Kel.KAMPUNG BALI, Kec.TANAH ABANG, WIL.JAKARTA PUSAT
Untuk : MENDIRIKAN BANGUNAN BARU, GUDANG DAN FASILITAS.. (KIN/KPG)
Jumlah bangunan : 29 buah, jumlah unit : 231
Tinggi bangunan : 4 lapis, luas bangunan : 61116 m², basemen : 11 titik, lapis Volume : 26.8 m3
Terletak di : JL.KAMAL MUARA III RI/RW:
Kel.KAMAL MUARA, Kec.PENJARINGAN, WIL.JAKARTA UTARA
Arsitektur (lampiran I)
Sebagaimana dijelaskan dalam gambar peta situasi (lampiran II), persyaratan ketentuan membangun (lampiran III) dan catatan bukti pelaksanaan membangun (lampiran IV) keputusan ini.
 - Retribusi yang harus dibayar sebesar :
 - Retribusi Pengawasan Pembangunan (RPP) Rp. 464,175,000.00
 - Retribusi Pengawasan Bangunan Tambahan (RPBT) Rp. 143,506,005.00
 - Sanksi Administrasi Rp.
- Jumlah Rp. 607,681,005.00
- Terbilang Enam Ratus Tujuh Juta Enam Ratus Delapan Puluh Satu Ribu Lima Rupiah
- Hal-hal yang belum diatur dalam keputusan ini akan ditetapkan kemudian.
 - Salinan keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan.
 - Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.



4/Permitik SIT PIK
Blok Di-38
% PT.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 19-12-2006

a.n: GUBERNUR PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
KEPALA DINAS PENYANITAN DAN PENGAWASAN BANGUNAN
ttd.
IR. RAMANGGUS SETIADI / NIP: 470056540



Dipala sesuai dengan aslinya oleh :
Kepala Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan

- Tembusan :
- Walikotamadya Jakarta UTARA
 - Cq. Kepala Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan
 - Kepala Sub. Dinas Pelaksanaan Bangunan DPPB Propinsi DKI Jakarta

- BERDASARKAN BERDIRINYA BANGUNAN TERSEBUT DIBERIKAN KELONGGARAN DARI SYARAT-SYARAT YANG DITETAPKAN PADA 001
- 74 & 78, TIDAK MEMENUHI JARAK BEBAS
- 5/1, PEMANFAATAN LEBIH
- BAHWA BERDIRINYA BANGUNAN TERSEBUT DIIZINKAN DENGAN SYARAT HARUS DISESUAIKAN DENGAN RENCANA KOTA DAN 002
- PERATURAN MENDIRIKAN BANGUNAN YANG BERLAKU UNTUK TEMPAT TERSEBUT ATAS TANGGUNG JAWAB DAN BIAYA PEMEGANG IMB
- WAKTU-WAKTU TERTIB BANGUNAN DITEMPAT TERSEBUT DIREALISASIKAN OLEH PEMDA DKI
- BAHWA PELANGGARAN KETENTUAN YANG HARUS DISESUAIKAN DENGAN RENCANA KOTA DAN PERATURAN BANGUNAN YANG BERLAKU, 003
- RELAH BAGIAN BANGUNAN DAN/ATAU YANG BERHUBUNGAN DENGAN BANGUNAN YANG :
- BIDANG TANAH TIDAK SESUAI PERUNTUKAN
- BAHWA KETENTUAN-KETENTUAN/PERSYARATAN YANG TERCANTUM DALAM SURAT KEPUTUSAN GUBERNUR NOMOR: 763/1.711.5 TGL : 004
- 12-03-2004, HARUS DILAKSANAKAN
- BAHWA JALUR TANAH PEKARANGAN YANG TERKENA RENCANA JALAN HARUS DISERAHKAN KEPADA PEMDA DKI JAKARTA, PADA 005
- WAKTU RENCANA JALAN TERSEBUT DILAKSANAKAN.
- BAHWA JIKA DIKEMUDIAN HARI HENDAK MENGADAKAN PERUBAHAN / PERBAIKAN BANGUNAN, MAKA HARUS MENGAJUKAN 006
- PERMOHONAN DAN MENDAPAT IZIN TERTULIS TERLEBIH DAHULU DARI KEPALA DINAS.
- BAHWA KETINGGIAN LANTAI DASAR BANGUNAN TERHADAP PEIL BANJIR SETEMPAT, HARUS DISESUAIKAN DENGAN KETENTUAN 007
- YANG DITETAPKAN OLEH DEU DKI JAKARTA.
- BAHWA PENEMPATAN REMBESAN TIDAK BOLEH KURANG 2,5M DARI BATAS PEKARANGAN DAN PEMBUANGAN AIR KOTOR/SALURAN AIR 008
- HUJAN HARUS BERADA DI DALAM PEKARANGAN BANGUNAN TERSEBUT, KEMUDIAN MASING - MASING DISALURKAN KESUMUR ENDAPAN
- ATAU SALURAN UMUM DENGAN SELALU MENJAGA KEBERSIHAN SALURAN DAN PEKARANGAN BANGUNAN TERSEBUT.
- BAHWA DI HALAMAN BANGUNAN HARUS DITANAMI POHON PELINDUNG (TANAMAN) HIAS SESUAI DENGAN KETENTUAN SURAT 009
- KEPUTUSAN GUBERNUR KDKI JAKARTA NO.CD4/1/1/73.
- BAHWA PAGAR PEKARANGAN HARUS DIBUAT DI ATAS GSJ YANG BERLAKU DENGAN KETENTUAN YANG TIDAK BOLEH LEBIH TINGGI 01
- DARI 1,5M DAN HARUS TEMBUS PANDANG/TRANPARANT.
- BAHWA SEGALA AKIBAT YANG TIMBUL DARI PEMBANGUNAN YANG TIDAK MEMENUHI KETENTUAN YANG BERLAKU ATAU MERUGIKAN 01
- PIHAK LAIN, SEPENUHNYA MENJADI TANGGUNG JAWAB DAN RESIKO PEMEGANG IMB.
- BAHWA BANGUNAN TERSEBUT HARUS DILAKSANAKAN SESUAI DENGAN IMB SERTA GAMBAR LAMPIRANNYA YANG TELAH DISYAHKAN 01
- OLEH DINAS.
- BAHWA PUIING-PUING DAN BAHAN BANGUNAN HARUS SELALU BERADA DALAM PEKARANGAN SEHINGGA TIDAK MENGGANGGU UMUM. 01
- BAHWA PELAKSANAAN PEMBANGUNAN TIDAK DIPERKENANKAN MENIMBULKAN GANGGUAN, KERUGIAN PADA PIHAK LAIN, TERUTAMA 01
- PEKERJAAN PADA BATAS PEKARANGAN UNTUK MANA HARUS SELALU MENGIKUTI PETUNJUK-PETUNJUK PETUGAS DPPB DKI
- JAKARTA.
- BAHWA PEMBORONG/PENGAWAS HARUS MENJAGA AGAR KENDARAAN YANG KELUAR MASUK DARI / KETEMPAT PROYEK HARUS SELALU 01
- DALAM KEADAAN BERSIH, SEHINGGA TIDAK MENGOTORI DAN MENGGANGGU JALAN UMUM.
- BAHWA IMB INI HANYA BERLAKU UNTUK MASA PELAKSANAAN MENDIRIKAN BANGUNAN UNTUK KEMUDIAN AKAN DIBERIKAN IPB 01
- APABILA HASIL PELAKSANAAN DI LAPANGAN SESUAI DENGAN IMB BESERTA GAMBAR-GAMBAR LAMPIRANNYA.
- BAHWA IZIN INI HARUS SELALU BERADA DI TEMPAT BANGUNAN TERSEBUT AGAR MEMUDAHKAN PETUGAS YANG BERWENANG UNTUK 01
- MEMERIKSA DAN MEMBERI CATATAN-CATATAN PADANYA.
- BAHWA BUKTI HAK ATAS TANAH TERSEBUT HARUS DIMOHONKAN / DISELESAIKAN PADA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL 01
- DKI JAKARTA.
- BAHWA PEMILIK BANGUNAN/IMB INI SAMA SEKALI TIDAK DIPERKENANKAN MELAKUKAN SENDIRI PROYEKNYA. 01
- BAHWA PEMBORONG DAN DIREKSI HARUS MENYAMPAIKAN SURAT PERYATAAN KEPADA DINAS ATAS PERSETUJUAN PENUNJUKANNYA 01
- DARI PEMILIK BANGUNAN/PEMEGANG IMB DIMAKSUD UNTUK MELAKSANAKAN PROYEK YANG BERSANGKUTAN SESUAI DENGAN
- SEGALA LAMPIRANNYA YANG TELAH DITERBITKAN DINAS, SEDANG KHUSUS BAGI DIREKSI PENGAWAS HARUS MENAMBAH DALAM
- PERNYATAANNYA TERSEBUT BAHWA PELAKSANAAN PROYEK AKAN MEMBERIKAN LAPORAN RUTIN KEPADA DINAS SAMPAI DENGAN
- SELESAINYA PROYEK.
- BAHWA KEGIATAN PEKERJAAN DI LAPANGAN BELUM DIPERKENANKAN DILAKUKAN SEBELUM HAL-HAL TERSEBUT TENTANG 01
- (PEMBORONG DAN DIREKSI) DIPENUHI.
- BAHWA IMB INI BATAL APABILA DALAM WAKTU 6(ENAM) BULAN SEJAK TANGGAL DITETAPKAN IMB BELUM DIMULAI DENGAN 01
- PELAKSANAAN PEKERJAAN ATAU PEKERJAAN YANG TELAH DILAKSANAKAN DIANGGAP HANYA SEBAGAI PERSIAPAN SAJA/TIDAK
- BERARTI.
- BAHWA PEMOHON/PEMILIK BANGUNAN WAJIB MEMBUAT SUMUR RESAPAN AIR SESUAI SK GUBERNUR KDKI JAKARTA NO.115 TAHUN 01
- 2001.
- BAHWA UNTUK DAPAT DITERBITKAN IPB OLEH DINAS MAKA PEMILIK BANGUNAN/IMB HARUS MELAKSANAKAN RKL/RPL SESUAI 01
- REKOMENDASI AMDAL.
- BAHWA JIKA TERDAPAT KEKELIRUAN DALAM PERIZINAN INI YANG DISEBABKAN OLEH DATA-DATA YANG DISAMPAIKAN 01
- PALSU/TIDAK BENAR DAN/ATAU TERNYATA HAK ATAS TANAHNYA TIDAK BENAR ATAU SEGALA KETENTUAN-KETENTUAN PADA SURAT
- INI TIDAK DILAKSANAKAN OLEH PEMOHON/PEMILIK BANGUNAN MAKA SURAT KEPUTUSAN INI AKAN DIRALAT ATAU DICABUT.

Ditetapkan di : J a k a r t a
pada tanggal : 19-12-2006

a.n. GUBERNUR PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
KEPALA DINAS PERTANAHAN DAN PENGAWASAN BANGUNAN

TR. HAMBANG SAMBANG, MT NIP: 470056540
Diseska... aslinya oleh:
Kepala Seksi Pengendalian Pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan



AGUS SETIADI NIP: 470058693

Tembusan:

- 1.Ka.SDPPB Jakarta. Utara
- 2.Ka.Sub Dinas Pengawasan dan Pelaksanaan Bangunan
- 3.Ka.Sub.Dinas Penomoran dan Pendataan Bangunan

DIBUKUKAN

TANGGAL : 03 JAN 2007

KASUBAG TATA USAHA
SUDIN P&P & COYA JAKARTA

ENG. M. PAULON SIMONIAN
NIP. 470056440/75478

SURAT TANDA TERIMA SETORAN (STTS)

Tempat Pembayaran : BANK MANDIRI JKT MUARA KARANG
 Telah menerima pembayaran PBB Tahun 2007 dari ;
 Numa Wajib Pajak : PT JAKARTA PROPERTINDO
 Letak Objek Pajak : Kecamatan PENJARINGAN
 : Kelurahan KAMAL MUARA
 Nomor SPPT (NOP) : 31.75.010.001.014-0022.0
 Sejumlah : Rp 134.673.216

Tanggal Jatuh Tempo : 28 Agustus 2007
 Jumlah yang harus dibayar (termasuk denda) jika pembayaran dilakukan pada bulan ke (setelah tanggal jatuh tempo) :

I TGL PEMBAYARAN	XIII	24/08/2007
II PEMBAYARAN	XIV Rp.	134.673.216
III DENDA ADM (0 %)	XV Rp.	0
IV TOTAL PEMBAYARAN	XVI Rp.	134.673.216
V LUAS BUMI : 145.122	XVII	
VI LUAS BANG. :	0 XVIII	
VII	XIX	
VIII	XX	
IX	XXI	
X SM - SDPCACAPAMAPDANLLH	XXII	24 AUG 2007
XI	XXIII	
XII	XXIV	

4 Pemilik SIT DIF. GOR DI - 38
 % PT.



Tanggal Pembayaran : 24 Agustus 2007
 Jumlah yang dibayar : 4710449 Rp.
 Tanggal Terima :
 Cap Bank / Kantor Pos

DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
 DIREKTORAT JENDERAL PAJAK
 KANTOR WILAYAH DJP JAKARTA V
 KANTOR PELAYANAN PBB JAKARTA UTARA SATU
 645818

**SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERUTANG
 PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN 2007 PERKOTAAN**

NO. SPPT(NOP) : 31.75.010.001.014-0022.0 NPWP : BELUM ADA

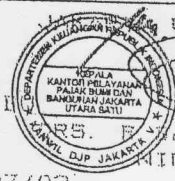
LETAH OBJEK PAJAK JL KAMAL MUARA - RT: 000 RW: 00 KAMAL MUARA PENJARINGAN JAKARTA UTARA	NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK PT JL MH. THAMRIN KAV 12 RT: 000 RW: 00 KEBON SIRIH JAKARTA PUSAT
--	--

OBJEK PAJAK	LUAS (M2)	KELAS	NJOP (Rp)	
			PER M2	JUMLAH
BUMI	145.122	A21	464.000	67.336.608.000
BANGUNAN	0		0	0
NJOP sebagai dasar pengenaan PBB =				67.336.608.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) =				
NJOP untuk penghitungan PBB =				
NJKP (Nilai Jual Kena Pajak) 40 % x			26.934.643.200	26.934.643.200
Pajak Bumi dan Bangunan yang Terutang 055 % x				134.673.216

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp) 134.673.216
 SERATUS TIGA PULUH EMPAT JUTA ENAM RATUS TUJUH PULUH TIGA
 RIBU DUA RATUS ENAM BELAS RIBU

TGL. JATUH TEMPO 28 AGU 2007
 TEMPAT PEMBAYARAN :
 BANK MANDIRI JKT MUARA KARANG
 BANK JATTI, BCA, BII, BNP, BUKOPIN, I
 SPPT DAN STTS PBB
 BUKAN MERUPAKAN BUKTI PEMILIKAN HAK

UTARA, 02 JAN 2007
 KEPALA KANTOR
 R.S. PAMBANG NIDHYA, N. 52
 NIP : 060076365



40502070459191PBB6H2903 - 2007/03

**SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERUTANG
 PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN**

PPT(NOP): 31.75.010.001.014.002.2008 PERKOTAAN
 NRWP BELUM ADA

LETAK OBJEK PAJAK
 JL KAMAL MUARA -
 RT:000 RW:00
 KAMAL MUARA
 PENJARINGAN
 JAKARTA UTARA

NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK
 PT.
 JL. M. THAMRIN KAV. 12
 RT:000 RW:00
 KEBON SIRIH
 JAKARTA PUSAT

OBJEK PAJAK	LUAS (M2)	KELAS	NJOP (Rp)	
			PER M2	JUMLAH
RUMAH BANGUNAN	145,122	AW	392,000	56.844.000

NJOP sebagai dasar pengenaan PBB	56.844.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak)	0
NJOP untuk penghitungan PBB	56.844.000
NJKP (Nilai Jual Kena Pajak)	116.387.844.000
Pajak Bumi dan Bangunan yang Terutang	232.775.688

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp)
 DUA RATUS TIGA PULUH DUA RIBU TUJUH RATUS TUJUH PULUH LIMA
 RIBU ENAM RATUS DELAPAN PULUH DELAPAN RIBU

TGL. JATUH TEMPO 28 AGU 2008
 TEMPAT PEMBAYARAN :
 BANK MANDIRI JKT MUARA KARANGA
 BNP, BII, MANDIRI, BUKOPIN, BULINDO
 SPPT DAN STTS PBB
 BUKAN MERUPAKAN BUKTI PEMILIKAN HAK
 80602081122192PB06L3803



1/ Pemilik SIT RIK Gok Di-33
 2/ No. PT

