

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)
UNIT APARTEMEN SEBAGAI AGUNAN DALAM
PERJANJIAN KREDIT INVESTASI
(STUDI DI PT.BANK NATIONALNOBU TBK)**

MELDA NEHEMIA SITINJAK

ABSTRACT

A loan agreement requires collateral as warranty for repayment. The object bound as collateral in the Loan Agreement between PT. Bank Nationalnobi Tbk and PT. ITC Multifinance is a PPJB (Binding agreement for sale and purchase). The PPJB bound as collateral is the PPJB of Grand Kartini Apartment Units made between PT. Internusa Jaya Semesta as the developer and the buyer as referred to Article 10 of Loan Agreement of PT. Bank Nationalnobi Tbk and PT ITC Multifinance. This research was expected to be able to resolve the problems concerning the responsibilities of PT. Internusa Jaya Semesta as the developer in the PPJB in case of default, the legitimacy of the PPJB as collateral in the investment loan agreement between PT. Bank Nationalnobi Tbk and PT. ITC Multifinance, and the legal consequence and protection toward PT. Bank Nationalnobi Tbk if the developer cannot continue the construction of the apartment units when a force majeure event occurs after the loan signing.

The results show that if PT. Internusa Jaya Semesta (the developer) defaults, it is responsible for the payment of fines, interests, and for the repair of any physical damage on the apartment. The collateral binding i.e. apartment units, based on the PPJB in the Investment Loan Agreement between PT. Bank Nationalnobi Tbk and PT. ITC Multifinance, is void. PT. Bank Nationalnobi Tbk does not obtain any legal protection at all from the binding of PPJB as collateral.

Keywords: PPJB (Binding agreement for sale and purchase), Investment Loan, Force Majeure

I. Pendahuluan

Kegiatan usaha yang dijalankan oleh bank mengandung resiko. Resiko merupakan potensi kerugian akibat terjadinya suatu peristiwa, dimana resiko bank dapat berupa resiko kredit, resiko pasar, resiko likuiditas, resiko operasional, resiko hukum, resiko reputasi, resiko stratejik dan resiko kepatuhan.¹Pemberian kredit sebagai salah satu kegiatan bank, mengandung resiko kredit karena dalam pemberian kredit akan selalu terdapat kemungkinan kegagalan debitur dan/atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada Bank.

Dalam pelaksanaan pemberian kredit, bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Bank wajib mengurangi resiko tersebut dengan memperhatikan faktor penting berupa jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Bank harus melakukan penilaian yang

¹PBI No.11/25/PBI/2009 tentang Perubahan Atas PBI No. 5/8/PBI/2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum.

seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur untuk memperoleh keyakinan tersebut sebelum memberikan kredit.²

Penilaian yang dilakukan oleh Bank tersebut dikenal dengan *the fives of credit* atau 5C yaitu³:

1. *Character* (Watak)

Watak merupakan bahan pertimbangan untuk mengetahui risiko dimana untuk menentukan watak seorang debitur apalagi debitur yang baru pertama kali mengajukan permohonan kredit tidak mudah untuk dilakukan. Analisis kredit suatu bank perlu melakukan penyelidikan atau mencari berbagai informasi mengenai watak seorang pemohon kredit karena watak dan tabiat menjadi dasar penilaian utama.

2. *Capital* (Modal)

Semakin besar jumlah modal yang dimiliki menunjukkan tingkat kemampuan pemenuhan kewajiban membayar hutang yang semakin tinggi pula. Hal tersebut berlaku bagi pemohon kredit yang berbentuk badan usaha dimana besar modalnya yang dimiliki pemohon kredit ini dapat dicermati dari laporan keuangannya.

3. *Capacity* (Kemampuan)

Untuk dapat memenuhi kewajiban pembayaran debitur harus memiliki kemampuan memadai yang berasal dari pendapatan pribadi jika debitur perorangan atau pendapatan perusahaan bila debitur berbentuk badan usaha.

4. *Collateral* (Jaminan)

Jaminan merupakan harta kekayaan yang diikat guna menjamin kepastian pelunasan hutang. Pelunasan hutang dilakukan dengan melakukan penjualan terhadap jaminan apabila debitur tidak melakukan pelunasan hutang sesuai dengan ketentuan sebagaimana yang telah diperjanjikan. Jaminan meliputi jaminan yang bersifat *materiil* berupa barang atau benda (*materiil*) yang bergerak atau benda yang tidak bergerak misalnya tanah, bangunan mobil, motor, saham dan jaminan yang bersifat *immateriil* merupakan jaminan yang secara fisik tidak dapat dikuasai langsung oleh bank misalnya jaminan pribadi (*borgtocht*), garansi bank (bank lain).

5. *Condition of Economi* (Kondisi Ekonomi)

Kondisi ekonomi adalah situasi ekonomi pada waktu dan jangka waktu tertentu dimana kredit itu diberikan oleh bank kepada pemohon. Kondisi ekonomi merupakan faktor yang dapat mempengaruhi kemampuan pemohon kredit mengembalikan hutangnya. Kondisi ekonomi negara yang buruk sudah pasti mempengaruhi usaha pemohon kredit dan pendapatan perorangan yang akibatnya berdampak kepada kemampuan pemohon kredit untuk melunasi hutangnya.

Agunan dari debitur merupakan salah faktor yang menambah kepercayaan bank dalam penyaluran kredit dan dianggap merupakan bentuk perlindungan kepada bank selaku kreditur yang beritikad baik membantu debitur yang kesulitan dana dan diharapkan dapat dipergunakan dengan baik untuk melunasi kewajiban debitur apabila terjadi wanprestasi.

Umumnya Kredit investasi merupakan salah satu jenis kredit produktif. Kredit diberikan kepada debitur untuk melakukan kegiatan-kegiatan usaha dan salah satu kegiatan usaha tersebut merupakan kegiatan usaha yang bergerak di bidang property seperti penjualan rumah, gudang, ruko, dan/atau apartemen.

PT.Bank Nationalnobu Tbk merupakan salah satu bank di Indonesia yang menyalurkan kredit investasi. Kredit Investasi merupakan salah satu kredit yang disalurkan PT. Bank

² Penjelasan Pasal 8 UU Perbankan.

³ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*, (Bandung : Alfabeta, 2005), hal.92

Nationalnobu Tbk (NobuBank) selain jenis kredit lainnya, yaitu Kredit Modal Kerja (KMK) dan Kredit Konsumsi (yang terdiri dari Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Mobil (KPM)).⁴ Penelitian dilakukan terhadap kredit investasi dengan jenis Pinjaman Tetap Angsuran (PTA) yang dilakukan antara PT.Bank Nationalnobu Tbk sebagai kreditur dengan PT.Internusa Tribuana Citra *Multifinance* (untuk selanjutnya disingkat “PT.ITC *Multifinance*”) sebagai debitur. Kredit yang diberikan tersebut digunakan PT.ITC *Multifinance* untuk melakukan *refinancing* pembelian dan renovasi 2 (dua) unit ruko yang merupakan kegiatan usaha perseroan tersebut.⁵

Perjanjian kredit membutuhkan agunan sebagai jaminan pelunasan. Benda yang diikat sebagai agunan dalam Perjanjian Kredit tersebut berupa Pengikatan Jual Beli (untuk selanjutnya disingkat “PPJB”) atas 1 (satu) unit apartemen (5 lantai), Unit 15, *Type Boutique Office* di Apartemen Grand Kartini yang terletak Jalan Kartini Raya No.57, Kelurahan Kartini, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta. PPJB tersebut dibuat dibawah tangan antara PT. Internusa Jaya Semesta selaku *developer* dengan Husin Koharuddin dan Darmadi (untuk selanjutnya disebut Pembeli) pada tanggal 5 Januari 2013.

PPJB tersebut dibuat karena pembeli telah memilih dan sepakat untuk membeli unit apartemen *Type Boutique Office* yang ada di Apartemen Grand Kartini tersebut, akan tetapi pembangunan fisik unit apartemen masih belum selesai dilakukan oleh *developer* dan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (untuk selanjutnya disingkat “SHMSRS”) belum diterbitkan sehingga proses jual beli unit apartemen tersebut belum dapat dilakukan di hadapan PPAT.⁶ Penelitian yang akan dilakukan terhadap perjanjian kredit investasi antara PT.Bank Nationalnobu Tbk dengan PT.ITC *Multifinance* dinilai menarik dan penting untuk dilakukan secara mendalam, mengingat bahwa PT.Bank Nationalnobu Tbk memungkinkan untuk mengadakan perjanjian kredit dengan PT.ITC *Multifinance* selaku debitur, dimana agunan kredit berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara PT.Internusa Jaya Semesta (*developer*) dengan Pembeli yang masih merupakan perjanjian pendahuluan jual beli karena proses jual beli belum dapat dilakukan di hadapan PPAT. Pemberian kredit tidak hanya menimbulkan resiko kredit, tetapi juga dapat menimbulkan resiko hukum. Risiko hukum merupakan risiko yang timbul akibat adanya tuntutan hukum dan/atau kelemahan aspek yuridis.⁷ Kelemahan aspek yuridis dapat saja terjadi dalam proses pemberian kredit khususnya dalam hal pengikatan agunan kredit, sehingga pengikatan PPJB yang dilakukan di bawah tangan tersebut sebagai agunan kredit investasi juga perlu untuk dianalisis keabsahannya. Di samping itu, keadaan memaksa (*force majeure*) sebagai faktor penyebab wanprestasi merupakan keadaan yang mungkin dapat terjadi selama proses pelaksanaan perjanjian kredit investasi berlangsung, dikarenakan perjanjian jual beli di hadapan PPAT belum terjadi.

Uraian di atas melatarbelakangi akan dilakukannya penelitian secara menyeluruh dan mendalam dengan judul penelitian “Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Unit Apartemen Sebagai Agunan Dalam Perjanjian Kredit Investasi (Studi Di PT.Bank Nationalnobu, Tbk).

Perumusan masalah penelitian ini adalah :

⁴ <http://www.nobubank.com/loan>, diakses tanggal 6 Oktober 2015

⁵ Pasal 2 Perjanjian Kredit PT.Bank National Nobu Tbk dan PT.ITC *Multifinance*

⁶ Premisi PPJB

⁷ Pasal 1 Angka 11 PBI No.11/ 25 /PBI/2009 tentang Perubahan Atas PBI No.5/8/PBI/2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum

1. Bagaimana tanggung jawab PT.Internusa Jaya Semesta selaku *developer* dalam PPJB unit apartemen jika terjadi wanprestasi ?
2. Bagaimana keabsahan PPJB sebagai agunan dalam perjanjian kredit investasi PT.Bank Nationalnobu Tbk dengan PT. ITC *Multifinance*?
3. Bagaimana akibat dan perlindungan hukum terhadap PT.Bank Nationalnobu Tbk jika *developer* tidak dapat melanjutkan pembangunan apartemen karena keadaan memaksa (*force majeure*) pasca penandatanganan kredit?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut di atas maka tujuan penelitian ini ialah:

1. Untuk mengetahui tanggung jawab PT.Internusa Jaya Semesta selaku *developer* dalam PPJB unit apartemen jika terjadi wanprestasi.
2. Untuk mengetahui keabsahan pengikatan PPJB sebagai agunan dalam perjanjian kredit investasi PT.Bank Nationalnobu Tbk dengan PT.ITC *Multifinance*.
3. Untuk mengetahui akibat dan perlindungan hukum terhadap PT.Bank Nationalnobu Tbk jika *developer* tidak dapat melanjutkan pembangunan apartemen karena keadaan memaksa (*force majeure*) pasca penandatanganan kredit.

II. Metode Penelitian.

Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif. yuridis normatif yang dimaksud pada penelitian ini adalah, penelitian kepustakaan atau studi dokumen yang dilakukan atau ditujukan hanya terhadap peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan hukum yang lain⁸. Penelitian juga didukung oleh data empiris yang diharapkan dapat diperoleh dari informan yang telah ditentukan, sehingga dapat memberikan jawaban atas permasalahan penelitian khususnya mengenai alasan PT.Bank Nationalnobu Tbk menerima PPJB sebagai jaminan kredit investasi.

Sifat penelitian ini bersifat *deskriptif*, maksudnya suatu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan dan menganalisis hukum baik dalam bentuk teori maupun praktek dari hasil penelitian di lapangan.⁹ Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, khususnya perihal jual beli apartemen, pemberian kredit investasi dan hak tanggungan. Data yang telah dianalisis menjadi dasar untuk memperoleh jawaban atau kesimpulan dari penelitian yang dilakukan. Penarikan kesimpulan dalam metode penelitian ada 2 (dua), yaitu metode *deduktif* dan *induktif*. Penarikan kesimpulan dengan metode *induktif* diawali dengan proposisi-proposisi khusus (sebagai hasil pengamatan) dan diakhiri dengan suatu kesimpulan (pengetahuan baru) berupa asas umum. Penarikan kesimpulan dengan metode *deduktif* bertolak dari suatu proposisi umum yang kebenarannya telah diketahui (diyakini) atau tidak perlu dipermasalahkan lagi dan berakhir pada suatu kesimpulan (pengetahuan baru) yang bersifat lebih khusus.¹⁰

II. Hasil Penelitian dan Pembahasan.

PT.Bank Nationalnobu Tbk merupakan salah satu Bank Umum Swasta Nasional (BUSN) yang berkedudukan di Jakarta. Pada awalnya nama PT.Bank Nationalnobu Tbk adalah PT.Alfindo Bank sebagaimana dinyatakan dalam Keputusan Gubernur Bank Indonesia No.10/72/KEP.GBI/2008 tertanggal 12 November 2008 tentang Perubahan Izin Usaha Atas Nama PT.Alfindo Sejahtera Bank (PT.Alfindo Bank) menjadi Izin Usaha Atas Nama PT.Bank Nationalnobu.¹¹ Kredit investasi yang diberikan kepada PT. ITC *Multifinance* merupakan kredit dalam bentuk Pinjaman Tetap Angsuran (PTA) dengan jangka waktu pelunasan selama 72 (tujuh puluh dua) bulan. Penandatanganan perjanjian kredit investasi tersebut dilakukan di Medan¹², terkait dengan penyesuaian keberadaan direksi dan komisaris yang berwenang untuk mewakili PT.

⁸ Bambang Waluyo, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), hal.13

⁹ Soerjono Soekanto-I, hal. 63

¹⁰ Bambang Sunggono, *Op.Cit.*, hal.10

¹¹ nobubank.com/izin_dari_ojk diakses tanggal 05 Februari 2016

¹² Wang Gi, *Credit Administration Head*, hasil wawancara tanggal 05 Februari 2016

ITC *Multifinance*. Agunan yang diberikan oleh debitur yaitu PT. ITC *Multifinance* adalah berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas 1 (satu) unit rumah susun (5 lantai) yang berlokasi di Apartemen Grand Kartini, Unit 15, Type Boutique Office, Jalan Kartini Raya No.57, Kelurahan Kartini, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta. PPJB tersebut merupakan hasil kesepakatan antara Husin Koharudin dan Darmadi (untuk selanjutnya disebut Pembeli) dan PT Internusa Jaya Semesta (untuk selanjutnya disebut *developer*) yang berkedudukan di Jakarta. PPJB tersebut dibuat di bawah tangan, dimana penandatanganan dilakukan di Jakarta pada tanggal 5 Januari 2013. Penandatanganan PPJB tersebut dilakukan sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit antara PT.ITC *Multifinance* dengan PT.Bank Nationalnoba Tbk. Pembangunan unit apartemen tersebut belum selesai dilakukan, baik pada saat penandatanganan PPJB antara *developer* dengan pembeli, maupun pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit antara PT.Bank Nationalnoba Tbk dengan PT. ITC *Multifinance*.¹³

Dalam hal kaitannya, Darmadi dan Husin Koharuddin merupakan pengurus dari pada PT. ITC *Multifinance*, maka dapat diketahui bahwasanya jaminan atas kredit investasi yang diterima dari PT Bank Nationalnoba Tbk bukan merupakan asset/aktiva atas nama perseroan, namun milik pengurus PT.ITC *Multifinance* (*bortocght*). Pembeli menyatakan kesanggupannya untuk menjamin pelunasan pinjaman PT.ITC *Multifinance* kepada PT.Bank Nationalnoba Tbk, apabila PT.ITC *Multifinance* melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit.¹⁴

Kesanggupan pembeli menjamin pelunasan pinjaman PT.ITC *Multifinance* kepada PT.Bank Nationalnoba Tbk dinyatakan dalam Akta Penyerahan Jaminan dan Kuasa yang dibuat di hadapan Notaris pada tempat dan tanggal yang sama dengan penandatanganan perjanjian kredit, yaitu di Jakarta pada tanggal 28 Oktober 2014.

Developer selaku pemilik dan pelaku pembangunan apartemen memiliki beberapa kewajiban yang harus dilaksanakan sebagaimana yang telah disepakati. Kewajiban tersebut didominasi oleh kewajiban-kewajiban terkait pelaksanaan pembangunan apartemen. Dalam pelaksanaan PPJB antara *developer* dengan pembeli, tidak tertutup kemungkinan terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh *developer*. Keadaan dimana *developer* dapat dinyatakan melakukan wanprestasi, diatur secara khusus dalam PPJB Pasal 6 Ayat 1 dimana *Developer* akan dinyatakan melakukan wanprestasi, jika tidak dapat melaksanakan kewajiban untuk menyerahkan secara fisik unit yang dibeli oleh pembeli pada saat yang dijanjikan, karena pembangunan belum selesai tepat pada waktunya.¹⁵

Keterlambatan penyelesaian pembangunan unit apartemen yang mungkin saja terjadi pada saat pelaksanaan perjanjian, karena dilatarbelakangi *developer* yang sama sekali tidak melaksanakan kewajiban pembangunan atau *developer* melakukan pembangunan, tetapi terdapat kekurangan pada fisik unit apartemen sehingga tidak sesuai dengan PPJB. Keterlambatan penyelesaian pembangunan apartemen yang mungkin dilakukan oleh *developer*, menimbulkan akibat hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 6 PPJB. *Developer* secara otomatis diberikan perpanjangan batas waktu penyelesaian pembangunan selama 90 (sembilanpuluh) hari dengan syarat :

¹³ Wang Gi, *Credit Administration Head*, hasil wawancara tanggal 05 Februari 2016

¹⁴ Rudi, *Legal Officer* PT.ITC *Multifinance*, hasil wawancara tanggal 05 Februari 2016

¹⁵ Pasal 6 ayat 1 PPJB

- a. Dalam waktu 14 (empatbelas) hari kalender setelah janji tanggal yang ditentukan sebagai tanggal penyelesaian pembangunan, *developer* wajib memberikan keterangan tertulis kepada pembeli.
- b. *Developer* wajib membuat surat keterangan tentang kesanggupan untuk menyelesaikan pembangunan yang tertinggal dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari lagi.
- c. *Developer* kembali diberikan perpanjangan waktu penyelesaian pembangunan apartemen, jika setelah 90 (sembilan puluh) hari pertama tidak juga dapat menyelesaikan pembangunan apartemen.
- d. *Developer* wajib membayar denda keterlambatan sebesar 0,1 % (nol koma satu persen) per hari kepada pembeli dari jumlah uang yang telah diterima *developer* sampai batas waktu yang dibutuhkan dalam penyelesaian pembangunan unit, dengan denda maksimal sebesar 5 % (lima persen) dari jumlah uang yang diterima oleh *developer* dan pembeli.
- e. Dalam keadaan pembeli telah melunasi harga unit apartemen, pembeli dapat mengakhiri perjanjian secara sepihak, jika *developer* pada akhirnya tidak juga dapat menyelesaikan pembangunan unit apartemen.
- f. Dalam keadaan pembeli telah melunasi harga unit apartemen dan mengakhiri perjanjian secara sepihak, maka *developer* wajib mengembalikan semua uang yang telah dibayarkan oleh pembeli kepada *developer*, membayar bunga sebesar 6% (enam persen) per tahun. Pembayaran bunga tersebut paling lambat 30 (tigapuluh) hari setelah pemberitahuan pembeli kepada *developer* tentang pembatalan sepihak perjanjian.
- g. Denda keterlambatan wajib tetap dibayar oleh *developer* walaupun pihak pembeli tidak melakukan pemutusan perjanjian dan akan tetap melanjutkan pembelian unit apartemen.

Dari uraian tersebut di atas, dapat diketahui bahwa wanprestasi dalam PPJB antara *developer* dengan pembeli dapat dibedakan atas dua keadaan. Kedua keadaan tersebut, yaitu wanprestasi dimana *developer* masih diberikan kesempatan dan dapat memenuhi prestasi/kewajiban menyelesaikan pembangunan unit apartemen dengan penambahan waktu, atau wanprestasi dimana *developer* dalam keadaan sama sekali tidak dapat menyelesaikan pembangunan unit apartemen walaupun telah diberikan kesempatan atau penambahan waktu. Akibat hukum yang timbul jika *developer* melakukan wanprestasi berupa pemenuhan prestasi dengan iktikad baik (pada poin a, b dan c), pemenuhan prestasi disertai dengan ganti kerugian (poin d), pembatalan perjanjian disertai dengan ganti kerugian (poin f), dan pembatalan perjanjian secara sepihak oleh pembeli (poin e).

Jumlah ganti rugi ditentukan sendiri oleh para pihak yang dituangkan dalam salah satu klausul perjanjian.¹⁶ Jika tidak ada ketentuan demikian, maka jumlah atau besar ganti kerugian harus ditentukan berdasarkan kerugian yang benar-benar telah terjadi atau dapat diduga sedemikian rupa sehingga keadaan kekayaan (*vermogen*) si berpiutang harus sama seperti seandainya si berutang memenuhi kewajibannya.¹⁷ Jumlah ganti kerugian jika *developer* melakukan wanprestasi telah dinyatakan dalam PPJB. *Developer* yang sama sekali tidak dapat menyelesaikan pembangunan unit apartemen walaupun telah diberikan perpanjangan waktu sebanyak dua kali, bertanggungjawab untuk mengembalikan seluruh pembayaran yang telah dilakukan oleh pembeli ditambah dengan denda 0,1 % (nol koma satu persen) dari jumlah keseluruhan pembayaran dan juga bunga sebesar 6 % (enam persen) per tahun dalam waktu 30 (tigapuluh) hari setelah pembeli memberitahukan pembatalan perjanjian secara sepihak.

Wanprestasi *developer* yang mungkin terjadi tidak hanya mengenai keterlambatan penyelesaian pembangunan, namun dapat pula berupa penyelesaian pembangunan fisik unit

¹⁶ Pasal 1250 KUHPdata

¹⁷ Mariam Darus-I, *Op.Cit.*, hal.24

apartemen yang tepat waktu, akan tetapi hasilnya tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Pembeli dapat mengajukan klaim atas segala kekurangan yang ada pada unit apartemen dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak serah terima fisik unit apartemen dilakukan.¹⁸ Pembeli berhak mengajukan klaim (tuntutan) atas kekurangan fisik unit sebanyak 1 (satu) kali dan *developer* bertanggung jawab memperbaiki kekurangan tersebut.¹⁹

Klaim kedua atas kekurangan unit apartemen tidak akan dilayani oleh *developer*. *Developer* hanya akan menanggapi klaim kedua jika klaim tersebut merupakan tanggapan pembeli terhadap hasil perbaikan kekurangan yang ada pada unit apartemen pada klaim pertama.²⁰ Pembeli juga diberikan hak untuk mengajukan klaim ketiga sebagai tanggapan atas perbaikan yang dilakukan atas klaim kedua. Penilaian terhadap klaim yang ketiga harus dilakukan oleh 3 (tiga) orang penilai yang terdiri dari 1(satu) orang yang ditunjuk oleh *developer*, 1 (satu) orang yang ditunjuk oleh pembeli dan 1(satu) orang lainnya yang ditunjuk bersama oleh pembeli dan *developer*.²¹ Penggantian biaya penunjukan Penilai menjadi tanggung jawab *developer*, apabila klaim pembeli terhadap perbaikan atas klaim kedua tersebut adalah benar sesuai dengan penilaian Penilai yang ditunjuk.²² Dari ketentuan mengenai klaim atas hasil fisik pembangunan unit apartemen tersebut dapat diketahui bahwa, tanggung jawab *developer terhadap* wanprestasi yang dilakukannya tidak hanya terbatas pada keterlambatan pembangunan unit apartemen, tetapi juga kekurangan-kekurangan hasil pembangunan fisik unit apartemen tersebut. Kesempatan yang diberikan pada pembeli untuk mengajukan klaim (tuntutan) atas kekurangan hasil pembangunan hanya diberikan 1 (satu) kali saja.

Pengikatan satuan unit apartemen sebagai agunan kredit bank dilakukan melalui lembaga jaminan hak tanggungan. Hal tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 47 Ayat 5 UU Rusun yang isinya, “Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.” Sertipikat yang merupakan bukti tanda kepemilikan hak milik atas satuan unit apartemen tersebut, merupakan dasar yang dijadikan untuk menerbitkan sertipikat hak tanggungan. Ketentuan perundang-undangan yang dimaksud adalah UU Hak Tanggungan sebagaimana diatur secara khusus pada ketentuan Pasal 27 UU HT, yang isinya “Ketentuan Undang-Undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.”

Dalam Perjanjian Kredit Investasi PT.Bank Nationalnobu Tbk dengan PT.ITC *Multifinance*. PPJB bukan merupakan tanda bukti kepemilikan unit apartemen sebagaimana Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS). PPJB hanya merupakan perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan bagi para pihak untuk melakukan perjanjian pokok (perjanjian jual beli), serta menyelesaikan suatu hubungan hukum antara para pihak, apabila janji-janji yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut telah dilaksanakan seutuhnya. PPJB tidak mengakibatkan terjadinya perpindahan hak milik dari *developer* kepada pembeli, sehingga pembeli secara hukum tidak berhak untuk menjaminkan unit apartemen berdasarkan PPJB. Perpindahan hak milik atas apartemen hanya terjadi apabila telah dilakukan pengumuman, dengan mendaftarkan akta jual beli unit apartemen di Kantor Pertanahan setempat dan dilakukan pencatatan peralihan haknya dalam buku tanah dan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS). Pengikatan agunan unit apartemen yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan tersebut, mengakibatkan pengikatan tersebut menjadi batal demi hukum, sehingga Bank dalam hal ini tidak dapat menuntut pelaksanaan pengikatan agunan tersebut

¹⁸ Pasal 5 ayat 6 PPJB

¹⁹ Pasal 5 ayat 7 PPJB

²⁰ Pasal 5 ayat 9 PPJB

²¹ Pasal 5 ayat 10 PPJB

²² Pasal 5 ayat 11 PPJB

kepada Pembeli sebagai Pemberi Jaminan. Demikian pula dengan Akta Penyerahan Jaminan dan Kuasa yang dibuat sebagai bentuk pengikatan agunan menjadi batal demi hukum. Perjanjian penyerahan agunan atau jaminan dan kuasa dianggap tidak pernah terjadi, sehingga Bank tidak dapat menuntut pelaksanaan penyerahan agunan tersebut jika debitur melakukan wanprestasi.

Bank tidak memiliki kedudukan yang diutamakan (hak preferensi) sebagai kreditur. Bank tidak berhak menjual melalui pelelangan umum satuan unit apartemen yang dijadikan jaminan tersebut dengan hak mendahulukan pelunasan hutang terhadap bank tersebut daripada kreditur-kreditur lain. Sehingga dapat diketahui bahwa PPJB satuan unit apartemen bukan merupakan jaminan yang ideal (baik). Pengikatan PPJB sebagai agunan, tidak *secured* karena pengikatannya tidak diadakan secara yuridis formal, sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. PPJB tidak dapat digunakan Bank sebagai alat bukti yang sempurna dan lengkap untuk menjalankan tindakan hukum. Di samping itu, pengikatan PPJB sebagai agunan juga tidak *marketable*, artinya apabila jaminan kredit tersebut harus, perlu dan dapat dieksekusi, jaminan tersebut tidak dapat dengan mudah dijual atau diuangkan untuk melunasi utang debitur. Pengikatan PPJB sebagai agunan yang tidak sah tersebut menunjukkan bahwa PT. Bank Nationalnobu Tbk tidak dapat menuntut pemenuhan janji atau prestasi kepada PT. ITC *Multifinance* untuk melakukan penjualan agunan berupa unit apartemen tersebut. Janji atau kewajiban tersebut bukan janji sebagaimana yang dimaksud dalam Teori *Pacta Sunt Servanda*. Walaupun janji tersebut merupakan janji yang disepakati oleh para pihak, akan tetapi janji tersebut tidak sesuai atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan sehingga tidak mengikat PT. ITC *Multifinance* untuk memenuhi janji tersebut.

Pada PPJB antara PT. Internusa Jaya Semesta (*developer*) dan pembeli, keadaan memaksa merupakan resiko yang mungkin saja dapat terjadi dan dialami oleh *developer* maupun pembeli. Apabila pembeli mengalami *force majeure* sehingga tidak dapat melaksanakan kewajibannya, maka *developer* akan memberikan kesempatan kepada Pihak Kedua (Pembeli) dalam waktu yang dianggap wajar untuk menunda pelaksanaan kewajiban melalui negosiasi baru.²³

Force majeure merupakan keadaan atau peristiwa yang berada di luar kekuasaan para pihak, termasuk tetapi tidak terbatas pada huru hara, epidemi, kebakaran, banjir, gempa bumi, pemogokan, perang, perubahan moneter, keputusan Pemerintah menghalangi Pihak Pertama (*Developer*) secara langsung atau peristiwa-peristiwa lainnya sejenis yang menghalangi Pihak Pertama untuk melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian.²⁴ *Developer* yang tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam melakukan pembangunan unit apartemen, maka :

- a. Pihak Pertama dengan iktikad baik akan melakukan usaha yang wajar dalam waktu selambat-lambatnya 365 hari kalender sejak terjadinya peristiwa atau kejadian tersebut melanjutkan pembangunan dengan jadwal baru dan menggunakan uang klaim yang diperoleh dari perusahaan asuransi.²⁵
- b. Apabila perusahaan penilai yang ditunjuk oleh Para Pihak menilai bahwa pembangunan tidak dapat dilanjutkan karena kekurangan santunan asuransi, maka Pihak pertama berhak untuk mengakhiri perjanjian ini dan kewajiban Pihak pertama kepada Pihak Kedua (Pembeli) sesuai dengan harga jual yang telah dibayar Pihak Kedua dan selanjutnya Pihak Pertama bebas dari segala tanggung jawab dan kewajiban terhadap Pembeli.²⁶

²³ Pasal 17 Ayat 4 PPJB

²⁴ Pasal 17 Ayat 1 PPJB

²⁵ Pasal 17 Ayat 2 PPJB

²⁶ Pasal 17 Ayat 3 PPJB

- c. Jika terjadi *force majeure* dalam keadaan pembangunan belum selesai, ternyata pihak Pertama tidak dapat melaksanakan kewajiban melanjutkan pembangunan apartemen karena tidak mendapat uang klaim karena *force majeure* yang tidak termasuk hal yang ditanggung, walaupun telah diberikan kesempatan melanjutkan pembangunan, maka Pihak Pertama harus segera menjual asset proyek pembangunan apartemen.²⁷

Pihak pertama akan menyerahkan kepada Pihak kedua sebagian hasil penjualan setara dengan persentase pelunasan harga jual yang telah dibayarkan kepada Pihak pertama.²⁸ Pelaksanaan penyerahan uang hasil penjualan akan dilakukan oleh Pihak pertama paling lambat 30 hari setelah Pihak Pembeli telah melakukan pelunasan untuk penjualan.²⁹

Jika *developer* sepanjang dapat membuktikan unsur-unsur keadaan memaksa yang menyebabkan tidak terpenuhinya kewajiban menyelesaikan pembangunan unit apartemen, tidak dapat dituntut oleh kreditur atas biaya, bunga dan kerugian serta tidak pula dapat dituntut atas pemenuhan kewajiban dalam PPJB tersebut.

Penyelesaian kredit macet tidak serta merta hanya dilakukan dengan penjualan agunan. Bank dapat melakukan langkah-langkah penyelamatan lainnya sebelum pada akhirnya melakukan penjualan agunan. Berdasarkan uraian pada bab sebelumnya, diketahui bahwa PPJB antara PT.Internusa Jaya Semesta selaku *developer* dan pembeli yang diikat sebagai agunan kredit tidak memiliki keabsahan sebagai agunan. Pengikatan PPJB tersebut batal demi hukum demikian pula Akta Penyerahan Benda Jaminan dan Kuasa. PT.Bank Nationalnobu Tbk tidak dapat melakukan penjualan benda jaminan untuk menyelamatkan PT.Bank Nationalnobu Tbk dari kerugian akibat kredit macet. Dalam kaitannya dengan *developer* yang tidak dapat melanjutkan kegiatan pembangunan karena keadaan memaksa, maka keadaan tersebut tidak memberikan pengaruh apapun terhadap perjanjian kredit. Sejak awal, pengikatan PPJB sebagai agunan dianggap tidak pernah terjadi karena pengikatan tersebut batal demi hukum. PT.Bank Nationalnobu Tbk sama sekali tidak memperoleh perlindungan hukum dari pengikatan PPJB sebagai agunan, karena tidak berwenang melakukan penjualan agunan tersebut.

Kekuatan mengikat perjanjian berasal dari janji atau kewajiban para pihak. Pengikatan PPJB yang batal demi hukum, mengakibatkan Pembeli sebagai pemberi jaminan dalam penanggungan (*borgtocht*) utang PT.ITC *Multifinance* kepada PT.Bank Nationalnobu Tbk tidak dapat dituntut atas pemenuhan janjinya dalam menanggung pelunasan pinjaman jika PT.ITC *Multifinance* melakukan wanprestasi. Dengan kata lain, pengikatan PPJB yang batal demi hukum, mengakibatkan janji penanggungan utang jika PT.ITC *Multifinance* wanprestasi tidak mempunyai kekuatan mengikat bagi Pembeli.

Pengikatan PPJB sebagai agunan kredit yang batal demi hukum, tidak serta merta mengakibatkan perjanjian kredit antara PT.Bank Nationalnobu Tbk dengan PT. ITC *Multifinance* menjadi batal demi hukum. Hal tersebut ditegaskan dalam ketentuan Perjanjian Kredit Pasal 20 Ayat 4 yang isinya, “dalam hal salah satu persyaratan atau ketentuan dalam perjanjian dinyatakan batal berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan, maka pernyataan batal tersebut tidak mengurangi keabsahan atau menyebabkan batalnya persyaratan atau ketentuan lain dalam perjanjian.”

Hal tersebut tidak terlepas dari sifat perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, berbeda halnya dengan perjanjian penanggungan (*borgtocht*) yang merupakan perjanjian *accessoir* yang juga akan menjadi batal demi hukum apabila perjanjian kredit sebagai perjanjian pokoknya tidak sah.

²⁷ Pasal 17 Ayat 5 PPJB

²⁸ Pasal 17 Ayat 6 PPJB

²⁹ Pasal 17 ayat 7 PPJB

Perlindungan hukum masih dapat diperoleh PT. Bank Nationalnobu Tbk berdasarkan ketentuan Pasal 10 Perjanjian Kredit, yaitu :

“Dalam hal kreditur menganggap agunan yang diberikan nilainya menjadi berkurang atau kreditur meminta agar agunan diperbaharui maka debitur setuju untuk menyerahkan agunan tambahan sebagaimana ditentukan oleh kreditur dan/atau memperbaharui agunan tersebut, menyerahkan, membuat dan menandatangani dokumen-dokumen yang diperlukan.”

Di samping itu, sepanjang debitur masih beriktikad baik dan masih memiliki kemampuan untuk membayar hutangnya dalam keadaan kredit macet, maka Bank dapat melakukan *rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring* dan kombinasi.

V. KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN.

1. PT. Internusa Jaya Semesta selaku *developer* bertanggungjawab untuk mengembalikan seluruh pembayaran yang telah dilakukan oleh pembeli ditambah dengan denda 0,1 % (nol koma satu persen) dari jumlah keseluruhan pembayaran dan juga bunga sebesar 6 % (enam persen) per tahun dalam waktu 30 (tigapuluh) hari setelah pembeli memberitahukan pembatalan perjanjian secara sepihak. Pembeli berhak mengajukan klaim (tuntutan) atas kekurangan fisik unit sebanyak 1 (satu) kali dan PT. Internusa Jaya Semesta selaku *developer* bertanggung jawab memperbaiki kekurangan tersebut. Klaim kedua atas kekurangan unit apartemen tidak akan dilayani oleh PT. Internusa Jaya Semesta. PT. Internusa Jaya Semesta hanya akan menanggapi klaim kedua jika klaim tersebut merupakan tanggapan pembeli terhadap hasil perbaikan kekurangan yang ada pada unit apartemen pada klaim pertama.
2. Pengikatan agunan berupa unit apartemen berdasarkan PPJB dalam Perjanjian Kredit Investasi antara PT. Bank Nationalnobu Tbk dengan PT. ITC *Multifinance* tidak sah, karena pengikatannya tidak sesuai ketentuan Pasal 44 Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dan Pasal 27 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. PT. Bank Nationalnobu Tbk tidak dapat menuntut pemenuhan janji atau kewajiban pembeli sebagai penanggung pelunasan pinjaman PT. ITC *Multifinance* atau dengan kata lain, janji atau kewajiban tersebut menjadi tidak mempunyai kekuatan mengikat.
3. Perlindungan hukum akibat ketidaksesuaian pengikatan jaminan sesuai Undang-undang terkait masih dapat diperoleh PT. Bank Nationalnobu Tbk dari ketentuan Pasal 10 Perjanjian Kredit, dimana kreditur berhak meminta agar agunan diperbaharui dan debitur wajib menyetujui untuk menyerahkan agunan tambahan sebagaimana ditentukan oleh kreditur dan/atau memperbaharui agunan tersebut, menyerahkan, membuat dan menandatangani dokumen-dokumen yang diperlukan. Di samping itu, sepanjang debitur masih beriktikad baik dan masih memiliki kemampuan untuk membayar hutangnya dalam keadaan kredit macet, maka Bank dapat melakukan *rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring* dan kombinasi.

B. Saran

1. Agar *developer* dan pembeli sama-sama melakukan analisis secara mendalam untuk kemudian melakukan suatu perjanjian Pengikatan 136 li Unit Apartemen, mengingat pelaksanaan pembangunan memakan waktu dan biaya yang cukup besar. Hal tersebut sangat penting agar para pihak dapat melaksanakan PPJB sebagaimana mestinya, sehingga tidak menimbulkan kerugian di kemudian hari dan sama-sama memperoleh manfaat dari pelaksanaan perjanjian pembangunan unit apartemen tersebut.
2. Dalam proses penentuan dan pengikatan agunan, Bank disarankan melakukan pengikatan terhadap agunan berupa bangunan atau unit apartemen yang fisiknya sudah selesai dibangun

dan telah dilakukan penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dalam keadaan Bank memungkinkan untuk menerima PPJB *developer* sebagai agunan karena pembangunan unit atau proses jual beli belum selesai, sebaiknya PPJB *tersebut dibuat secara notarill*. Bank juga disarankan untuk mengikat agunan tambahan berupa agunan tunai (*cash collateral*) sehingga dapat meminimalisir resiko kredit untuk sementara menunggu proses pembaharuan dari PPJB secara notaril.

3. Disarankan agar bank meminta jaminan pengganti yang bersifat *cash collateral* atau jaminan tunai, misalnya deposito. Husin Koharuddin dan Darmadi sebagai penanggung hutang PT *Multifinance* disarankan untuk memperbaharui PPJB unit apartemen Grand Kartini me PPJB yang dibuat secara notaril. Pembaharuan PPJB tersebut juga sebaiknya diikuti de pembaharuan perjanjian kredit, khususnya pada klausul pengikatan agunan dan pembaharuan Akta Penyerahan Benda Jaminan dan Kuasa Jual yang merupakan perjanjian *accessoir*.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku - Buku

- Ali, Achmad, *Menguak Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Gunung Agung, Jakarta, 2002
- Ali, Chaidir, *Badan Hukum*, Alumni, Bandung, 1991
- Alif, M.Rizal, *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di dalam Kerangka Hukum Benda*, CV. Nuansa Aulia, Bandung, 2009
- Aman, Edy Putra Tje, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1989
- Aminuddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005
- Badrulzaman, Mariam Darus, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 1983
- , *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991
- ,dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2001
- Bahsan, M., *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2008
- Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996
- Budiono, Herlien, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009
- Bungin, Burhan, *Analisa Data Penelitian Kualitatif*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003

- Dalimunthe, Chadidjah, *Politik Hukum Agraria Nasional Terhadap Hak-Hak Atas Tanah*, Yayasan Pencerahan Mandailing, Medan, 2008
- Dendawijaya, Lukman, *Manajemen Perbankan*, PT.Ghalia Indonesia, Jakarta, 2009
- Firdaus, Rachmat, *Manajemen Perkreditan Bank Umum*, Alfabeta, Bandung, 2009
- Fuady, Munir, *Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996
- , *Hukum Perbankan Modern, Buku I*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999
- , *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001
- , *Pengantar Hukum Bisnis : Menata Bisnis Modern di Era Global*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002
- Harahap, M.Yahya, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986
- Hasan, R.Djuhaendah, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996
- Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2010
- HS, Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008
- Imaniyati, Neni Sri, *Hukum Bisnis : Telaah tentang Pelaku dan Kegiatan Ekonomi*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2009
- Iskandar, Syamsu, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, In Media, Jakarta, 2013
- Jusran, Heriyanto, *Hukum Perjanjian Innominaat dalam Praktek*, Citra Media Ilmu, Jakarta, 2009
- Khairandy, Ridwan, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, FH UI Pasca Sarjana, Jakarta, 2003
- Kallo, Erwin, *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen dan Rusunami)*, Minerva Athene Pressindo, Jakarta, 2009
- Kamelo, Tan, *Hukum Jaminan Fidusia, Suatu Kebutuhan yang Didambakan*, PT.Alumni, Bandung, 2004
- Kansil, C.S.T., *Pengantar Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1983
- Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan*, PT.Rajawali Pers, Jakarta, 2010
- Koentjaraningrat, *Metode-metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta, 1980
- Lubis, M.Solly, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994
- Marzuki, Peter Mahmud, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008

- Meliala, Djaja S., *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung, 2008
- , *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan, Cet-II*, Nuansa Aulia, Bandung, 2006
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1988
- Moleong, Lexy J., *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2002
- Muhammad, Abdul Kadir, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982
- , *Hukum Perdata Indonesia*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011
- Muhammad, Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Muljadi, Kartini dan GunawanWidjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008
- Naja,H.R. Daeng, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005
- Patrik, Purwahid, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 1994
- Phartiana, I Wayan, *Pengantar Hukum Internasional*, Mandar Maju, Bandung, 2003
- Prodjodikoro, Wirjono, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, 1981
- , *Azas – Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2011
- Rahardjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996
- Rahman, Hasanuddin, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998
- Satrio, J., *Hukum Perjanjian (Hukum Perjanjian Pada Umumnya)*, Alumni, Bandung, 1993
- , *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993
- , *Hukum Perikatan : Perikatan pada Umumnya*, Alumni, Bandung, 1993
- , *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995
- Simanjuntak, P.N.H., *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2009
- Sinungan, Muchdarsyah, *Dasar-Dasar dan Teknik Management Kredit*, PT. Bina Aksara, Jakarta, 1983
- Sjahdeini, Sutan Remy, *KebebasanBerkontrak Dan Perlindungan Yang SeimbangBagi Para PihakDalamPerjanjian*, IBI, Jakarta, 1993

- Soekanto, Soerjono, *Penegakan Hukum*, BinaCipta, Jakarta, 1983
- , *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986
- , dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, 1995
- , Soerjono, *Beberapa Aspek Sosial Yuridis dan Masyarakat*, Alumni, Bandung, 1983
- Soemitro, Rochmat, *Penuntutan Perseroan Terbatas dengan Undang-Undang Pajak Perseroan*, PT. Eresco, Bandung, 1979
- Soeyatno, dkk., *Kelembagaan Perbankan*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1997
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 2001
- Subekti, R., *Hukum Perjanjian, Cet-II*, Pembimbing Masa, Jakarta, 1970
- , *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1979
- , *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, 1986
- , *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Inter Masa, Jakarta, 1987
- , *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1992
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2004
- Sunggono, Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002
- Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003
- , 2005
- Sutedi, Adrian, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- Sutojo, Siswanto, *Analisa Kredit Bank Umum*, PT. Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta, 1997
- Syahrani, Riduan, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1985
- Untung, H. Budi, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi, Yogyakarta, 2005
- Usman, Rachmadi, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001
- , *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011
- Widiyono, Try, *Agunan Kredit Dalam Financial Engineering*, PT. Ghalia Indonesia, Bogor, 2009

Widjaja, Gunawan, dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003

Widjaya, I.G. Rai, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting), Teori dan Praktik*, Kesaint Blanc, Bekasi, 2004

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Republik Indonesia, Undang-undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Republik Indonesia, Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas

Republik Indonesia, Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah No.4 / 1988 tentang Rumah Susun

Republik Indonesia, Undang-undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Republik Indonesia, Peraturan Bank Indonesia No.11/25/PBI/2009 tentang Perubahan Atas PBI No.5/8/PBI/2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum

Republik Indonesia, Peraturan Bank Indonesia No.14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum

Republik Indonesia, Surat Keputusan Bank Indonesia No.30/267/KEP/DIR tentang Kualitas Aktiva Produktif

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen Grand Kartini

Perjanjian Kredit PT. Bank National Nobu Tbk dan PT. Internusa Tribuana Citra *Multifinance*

C. MAKALAH DAN MAJALAH

Budiono, Herlien, *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*, Majalah, Renvoi, Edisi Tahun I, No.10 Maret, Jakarta, 2004

Pradjoto, *Versi Bank BUMN : Mekanisme Pemberian Kredit dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Makalah, Jakarta

D. SITUS INTERNET

<http://www.nobubank.com/loan>

nobubank.com/izin_dari_ojk

nobubank.com/loan