

**PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN**

**KREDIT DENGAN JAMINAN FIDUSIA**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Sarjana

(STRATA-1) Pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta



Oleh :

**ELANG WIRABHUMI**

No. Mahasiswa : 06.410.163

Progam Studi : Ilmu Hukum

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**FAKULTAS HUKUM**

**YOGYAKARTA**

**2012**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN**

**KREDIT DENGAN JAMINAN FIDUSIA**

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk diajukan ke  
muka Tim Penguji dalam Ujian pendadaran  
Pada tanggal **September 2011**



Yogyakarta, September 2011  
Dosen Pembimbing Skripsi

**(Sujitno, SH. M.Hum.)**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**S K R I P S I**

**PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN**

**KREDIT DENGAN JAMINAN FIDUSIA**

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran

Pada tanggal **25 April 2012**, dan dinyatakan **LULUS**

**Tim Penguji**

**Tanda Tangan**

1. **Ketua** : **Sujitno, H., SH., M.Hum.**

\_\_\_\_\_

2. **Anggota** : **M. Syamsudin, SH., M.Hum**

\_\_\_\_\_

3. **Anggota** : **Drs. H. Barmawi Mukri. SH. M.Ag**

\_\_\_\_\_



Disahkan Oleh:

Universitas Islam Indonesia

Fakultas Hukum,

Dekan

**Dr. Rusli Muhammad, SH., MH.**

**NIP. 834.100.201**

## MOTTO

*“Katakanlah : Wahai Tuhan yang mempunyai kerajaan, Engkau berikan kerajaan kepada orang yang Engkau kehendaki dan Engkau cabut kerajaan dari orang yang Engkau kehendaki. Engkau muliakan orang yang Engkau kehendaki dan Engkau hinakan orang yang Engkau kehendaki. Di tangan Engkaulah segala kebajikan. Sesungguhnya Engkau maha kuasa atas segala sesuatu”.*

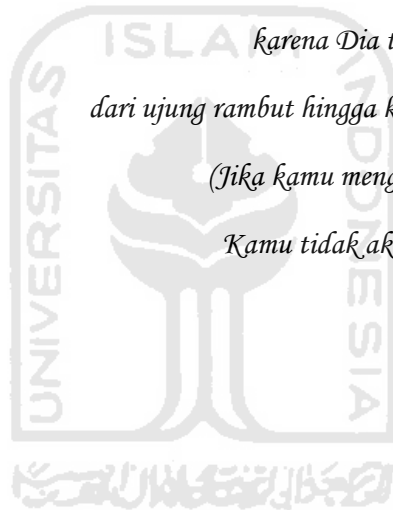
*(QS. Ali Imran: 26)*

*“Ingatlah setiap nikmat Allah yang dianugerahkan kepada kita, karena Dia telah melipatkan nikmat-Nya dari ujung rambut hingga ke bawah kedua telapak kaki.*

*(Jika kamu menghitung nikmat Allah niscaya*

*Kamu tidak akan sanggup menghitungnya)”*

*(QS. Ibrahim : 34)*





*PERSEMBAHAN*

- *Orang Tuaku Tercinta*
- *Dara Tersayang*
- *Adik-adikku yang selalu Kusayangi*
- *Sahabat-Sahabat Sejatiku*
- *Bapak, Ibu Guru dan Dosenku*

## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillahirobil'alamin kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmatnya, sehingga penulis dapat menyusun skripsi yang sangat sederhana ini. Skripsi yang penulis buat adalah salah satu syarat untuk memperoleh gelar Strata-1 (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dengan judul **“Perlindungan Hukum Para Pihak dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia”**

Penulis menyadari sepenuhnya, bahwa skripsi yang sangat sederhana ini masih banyak kesalahan dan kekurangan, maka atas kritik dan saran-sarannya dari semua pihak penulis dengan senang hati menerimanya dan penulis mengucapkan banyak-banyak terima kasih atas kritik dan sarannya tersebut.

Tidak lupa penulis mengucapkan banyak-banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah menolong dan membantu penulis dalam menyusun skripsi ini, terutama penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ayahku (**Haryo Jatmiko, Ir.**) dan Ibuku (**Derita Dwi Astuti, SH.**) yang telah sabar mendidik dengan penuh kasih sayang. Untuk adik-adiku (Puspita Laxmi Kandhita, Aria Wirabhuana, Syifa Ardhia Ramadhani, Raisa Haura Dhau) yang selalu menghiburku selalu pembuatan skripsi ini.
2. Bapak Rusli Muhammad, SH., MH. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

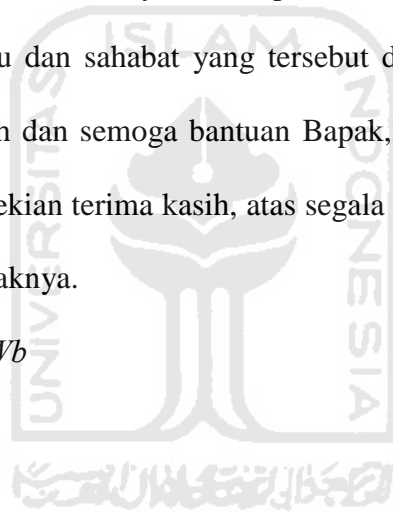
3. Bapak **Sujitno, SH. M.Hum.** selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah meluangkan waktu dan telah sabar telah memberi bimbingan, semangat dan arahan kepada penulis.
4. Bapak **Drs. Agus Triyanta, MA. MH, PhD.** Selaku Dosen Pembimbing Akademik.
5. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmu pengetahuan, dan pengalamannya yang bermanfaat kepada penulis.
6. **Susan Dara S.**, orang yang aku sayangi dan cintai. Terimakasih sudah mendukung, menemani, mendo'akan dan memberi semangat pada penulis.
7. **Oom Zulfan** yang selalu mendukungku baik spiritual maupun finansial.
8. **Tante Wulan** yang membantu mengoreksi materi penulisan skripsi.
9. Sahabat seperjuanganku **Totok, Singgih, Nega, Usro, dan Bagas.** Terimakasih atas persahabatan kalian selama ini. Semoga persahabatan kita abadi meskipun kita sudah lulus. Dan suatu saat jika sudah sukses kelak kita dapat berbagi cerita lagi.
10. Sahabatku **Ruud Tomico El Umam**, terimakasih sampai sekarang kalian menjadi sahabat baikku, dalam suka dan duka tetap selalu ada mendukungku. Semoga persahabatan ini untuk selamanya.
11. Teman Kostku Adry dan Paul yang selalu menghiburku saat jenuh dan memberikanku semangat.
12. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Trias, Hendro, Susilo, Anyep, Jampes, Susilo, Khilda, Lia, Lia ndut, Wia, Rio, Nugroho,

dan mahasiswa FH 2006. Penulis akan selalu ingat saat-saat bersama dengan kalian.

13. Seluruh Staff Bank Danamon Kebumen unit Karanganyar yang membantu selesainya penulisan skripsi.
14. **Mas Syaifudin** yang membantu dalam mengoreksi tata tulis.
15. Seluruh Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
16. Siapa saja yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam menyusun skripsi ini.

Kepada Bapak, Ibu dan sahabat yang tersebut diatas, sekali lagi penulis mengucapkan terima kasih dan semoga bantuan Bapak,Ibu dan Sahabat tersebut menjadi amal kebaikan. Sekian terima kasih, atas segala kesalahan penulis mohon maaf yang sebanyak-banyaknya.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*



Penulis

**(Elang Wirabhumi)**



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAKSI.....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Tinjauan Pustaka.....	5
E. Metode Penelitian.....	7
<b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN DAN PERJANJIAN KREDIT</b>	
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian.....	9
1. Pengertian Perjanjian.....	9
2. Unsur-unsur Perjanjian.....	11
3. Syarat Sahnya Perjanjian.....	13
4. Asas-asas Perjanjian.....	22

5. Berakhirnya Perjanjian.....	24
B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit.....	26
C. Sifat dan Bentuk Perjanjian Kredit .....	30
D. Jaminan dalam Perjanjian Kredit .....	35
1. Pengertian Jaminan .....	35
2. Jaminan dalam Perjanjian Kredit .....	35
a. Jaminan Umum .....	35
b. Jaminan Khusus .....	38
1. Jaminan Kebendaan .....	39
- Hak Tanggungan .....	40
- Gadai .....	40
- Jaminan Fidusia .....	41
2. Jaminan Perseorangan .....	71
- Penanggungan/ <i>borgtocht</i> .....	71
- Bank Garansi/ <i>indemnity/Surety Ship</i> .....	71
3. Jaminan Menurut Para Ahli .....	72
E. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Kredit .....	73
F. Berakhirnya Perjanjian Kredit .....	75
<b>BAB III PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR DALAM PERJANJIAN</b>	
<b>KREDIT DENGAN JAMINAN FIDUSIA .....</b>	46
A. Proses Terjadinya Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia	46
1. Permohonan Kredit .....	77
2. Analisa Kredit .....	78

3. Keputusan Kredit .....	80
4. Pembuatan Perjanjian Kredit .....	82
5. Pembebanan Jaminan Fidusia .....	84
6. Pendaftaran Jaminan Fidusia .....	85
7. Pencairan Fasilitas Kredit .....	88
8. Eksekusi Jaminan Fidusia .....	89
B. Sifat dan Bentuk Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia	90
C. Hak dan Kewajiban Para Pihak .....	92
1. Kewajiban Nasabah .....	92
2. Hak Nasabah .....	93
3. Kewajiban Bank .....	94
4. Hak Bank .....	94
D. Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak.....	94
1. Pemberi Fidusia .....	94
2. Penerima Fidusia .....	95
E. Analisa Hukum Tentang Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia di Bank Danamon Kebumen Unit Karanganyar .....	110
BAB IV PENUTUP .....	112
A. Kesimpulan.....	112
B. Saran-saran.....	113
DAFTAR PUSTAKA.....	114
LAMPIRAN.....	115

## ABSTRAK

*Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris yang dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan Undang-Undang Jaminan Fidusia oleh Bank Danamon Unit Karanganyar di Kebumen, serta apakah pendaftaran akta pembebanan jaminan fidusia pada kendaraan bermotor telah memberikan kedudukan yang diutamakan (hak preferen) dalam rangka memenuhi piutang bank dalam hal terjadi kredit macet.*

*Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari bahan kepustakaan dengan membaca bahan-bahan hukum yang meliputi bahan hukum primer, sekunder dan tersier, untuk melengkapi penelitian ini digunakan juga data primer dengan melakukan penelitian lapangan dengan menggunakan alat pengumpulan data berupa wawancara.*

*Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa dalam pelaksanaannya, perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian fidusia adalah dengan pembuatan Akta pembebanan jaminan fidusia secara notariil yang dipertegas dengan pendaftaran akta perjanjian tersebut sehingga menempatkan kreditur sebagai kreditur preferen, walaupun biasanya pendaftaran baru dilakukan setelah debitur atau pemberi fidusia ada tanda-tanda akan wanprestasi.*



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Berbicara mengenai pembangunan, salah satu bidang pembangunan yang tidak mungkin diabaikan adalah pembangunan dibidang ekonomi. Pembangunan ekonomi ini erat kaitannya dengan dunia perusahaan, baik perusahaan perdagangan, perindustrian, pemborongan maupun usaha-usaha lain yang berkaitan dengan dunia kewiraswastaan.

Berjalan tidaknya usaha-usaha tersebut di atas sangat tergantung pada ada tidaknya permodalan. Modal tersebut sangat diperlukan keberadaannya oleh para pengusaha dari golongan ekonomi lemah, karena modal adalah hal yang paling vital bagi kelangsungan hidup usahanya.

Untuk memenuhi kebutuhan akan permodalan itu, pemerintah telah banyak mengeluarkan kebijakan yang berkaitan dengan masalah tersebut. Salah satu kebijakan yang dikeluarkan pemerintah adalah kebijakan yang berkaitan dengan pengadaan fasilitas kredit, dimana dengan adanya kebijakan tersebut maka para pengusaha yang memerlukan modal dapat memenuhi kebutuhannya itu melalui pengambilan kredit dari lembaga perbankan, baik bank pemerintah maupun bank swasta.

Namun demikian, para pengusaha tersebut untuk dapat memperoleh fasilitas kredit yang mereka perlukan, tidak dapat begitu saja memohon pemberian kredit, mereka harus dapat memberikan suatu jaminan.

Jaminan mempunyai fungsi yang sangat penting dalam kegiatan ekonomi pada umumnya karena dalam pemberian pinjaman modal dari lembaga keuangan (baik bank maupun bukan bank) mensyaratkan adanya suatu jaminan, yang harus dipenuhi para pencari modal kalau ia ingin mendapatkan pinjaman/tambahan modal (berupa kredit) tersebut baik untuk jangka panjang maupun jangka pendek.

Bagi pihak debitur bentuk jaminan yang baik adalah bentuk jaminan yang tidak akan melumpuhkan kegiatan usahanya sehari-hari, sedangkan bagi kreditur jaminan yang baik adalah jaminan yang dapat memberikan rasa aman dan kepastian hukum bahwa kredit yang diberikan dapat diperoleh kembali tepat pada waktunya. Bagi pihak debitur yang tidak memiliki tanah(benda tetap) untuk dijaminakan menjadi Hak Tanggungan, maka debitur dapat menjaminkan kendaraannya sebagai jaminan dengan bentuk fidusia.

Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan atas suatu benda yang dapat difidusiakan tersebut berdasarkan kepercayaan yang penguasaannya tetap dilakukan oleh si pemilik benda tersebut. Biasanya hal terjadi karena pemilik benda tersebut (debitur) membutuhkan sejumlah uang dan sebagai jaminan atas pelunasan utangnya tersebut si debitur menyerahkan secara kepercayaan hak kepemilikannya atas suatu benda bergerak.

Dalam pendaftaran jaminan fidusia ada suatu keharusan untuk mencantumkan benda-benda yang menjadi obyek jaminan fidusia. Hal tersebut sangat penting dilakukan karena benda-benda tersebutlah yang dapat dijual untuk mendapatkan pembayaran utang-utang fidusier. Obyek jaminan perlu dipahami karena hak jaminan fidusia merupakan hak kebendaan yang melekat pada obyek

fidusia dan akan tetap mengikuti obyeknya di tangan siapapun benda tersebut berada (*droit de suite*) selama jaminan fidusia tersebut belum dihapuskan/dicoret.

Menafsirkan, bahwa yang harus didaftar adalah benda dan ikatan jaminan sekalian, akan sangat menguntungkan. Dengan demikian, ikatan jaminan dan janji-janji fidusia menjadi terdaftar dan yang demikian bisa menjadi milik penerima fidusia, sedangkan terhadap penerima fidusia perlindungan hukum yang diberikan lewat perjanjian jaminan fidusia sesuai mengikat pihak ketiga.<sup>1</sup> Dalam suatu perjanjian penjaminan, biasanya memang antara kreditur dan debitur disepakati janji-janji tertentu, yang pada umumnya dimaksudkan untuk memberikan suatu posisi yang kuat bagi kreditur dan nantinya sesudah didaftarkan dimaksudkan untuk juga mengikat pihak ketiga. Oleh karena itu dapat ditafsirkan disini bahwa pendaftaran meliputi, baik pendaftaran benda maupun ikatan jaminannya, maka semua janji yang termuat dalam akta jaminan fidusia (yang dalam Pasal 13 ayat (2) b dicatat dalam buku daftar Kantor Pendaftaran Fidusia) dan mengikat pihak ketiga.

Deskripsi di atas terlihat bahwa para pihak dalam perjanjian jaminan fidusia, baik penerima fidusia maupun pemberi fidusia menurut undang-undang jaminan fidusia sama-sama diberikan perlindungan hukum, bagi pemberi perlindungan berupa adanya hak pakai atas benda jaminan, dan wanprestasi pemberi jaminan tidak akan menyebabkan benda jaminan dengan Undang Undang

---

<sup>1</sup> Satrio J., Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 2002, hal. 247

Jaminan Fidusia adalah diberikannya hak preferent atas piutangnya, dan berlakunya asas *droit de suite* atas benda jaminan, bagi pihak ketiga asas publisitas dalam perjanjian jaminan fidusia akan memberikan informasi terhadap benda-benda yang difidusiakan.

Namun menurut Pasal 11 Undang Undang Jaminan Fidusia dijelaskan bahwa dengan perjanjian fidusia secara akta notariil tidaklah cukup, tetapi harus didaftarkan. Akta notariil merupakan akta otentik, dalam perjanjian fidusia akta notariil tanpa pendaftaran tidak memberikan hak preferent bagi penerima fidusia, demikian juga tidak ada pengaturan yang tegas dalam Undang Undang Jaminan Fidusia mengenai siapa yang harus mengeksekusi benda jaminan fidusia, padahal benda jaminan fidusia merupakan benda bergerak yang sangat riskan perpindahannya, akibatnya penerima fidusia dalam penerapan di lapangan sulit melaksanakan asas *droit de suite*.

Apabila terjadi suatu kondisi dimana debitur tidak dapat memenuhi prestasinya terhadap bank, maka kendaraan yang dijaminakan akan terkena penyitaan atau dilelang untuk menutup kekurangannya. Disini pihak kreditur kurang mendapat perlindungan karena bisa saja barang yang di lelang tersebut kondisinya sudah tidak sebaik kondisi saat barang tersebut dijaminakan sehingga tidak bisa menutup kekurangan dari debitur tersebut.



## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah, maka penulis rumuskan permasalahannya adalah sebagai berikut:

Bagaimanakah Perlindungan Hukum dalam Perjanjian Fidusia Bagi Kreditur Dalam Praktek ?

## C. Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui Perlindungan Hukum dalam Perjanjian Fidusia bagi Kreditur dalam Praktek

## D. Telaah Pustaka

Pengertian perjanjian, menurut rumusan Pasal 1313 KUH Perdata, didefinisikan sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Suatu perjanjian akan sah apabila memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan undang-undang, sehingga memiliki kekuatan hukum mengikat. Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak, kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek, dan adanya kausa yang halal. Apabila tidak memenuhi salah satu syarat tersebut, maka perjanjian dapat batal demi hukum ataupun dapat dibatalkan.

Sedangkan kredit menurut Undang-Undang Pokok Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 pasal 1 butir 11 yaitu:

“Kredit adalah penyediaan uang ataupun 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 jumlah bunga.”

Dari pengertian tersebut diatas, maka penulis berpendapat bahwa perjanjian kredit adalah perjanjian antara pihak bank dengan pihak lain berdasarkan persetujuan pinjam meminjam, dimana pihak peminjam berkewajiban untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan sejumlah bunga yang telah ditentukan.

Kata fidusia, dalam kamus manajemen disebutkan bahwa fidusia (*fiduciare*) merupakan suatu hak, tanggungan atas barang bergerak, barang jaminan dikuasai oleh debitur tetapi kepemilikannya diserahkan kepada kreditur.<sup>2</sup>

Dalam kamus English-Indonesia, fidusia berasal; dari kata *fiduciary* yang mengandung tiga arti: 1. Yang berkenaan dengan wali atau orang kepercayaan, hubungan perwalian; 2. Dikuasai/dipegang oleh wali; 3. Tergantung pada kesepakatan bersama.<sup>3</sup>

Menurut istilah dalam hukum normatif, fidusia berarti hak jaminan yang berupa penyerahan hak atas benda berdasarkan kepercayaan yang disepakati sebagai jaminan bagi pelunasan piutang kreditur.<sup>4</sup> Sedangkan dalam istilah hukum perdata, menurut bahasa fidusia berarti kepercayaan. Sedangkan menurut istilah fidusia adalah barang yang oleh debitur dipercayakan kepada kreditur sebagai jaminan utang.<sup>5</sup>

---

<sup>2</sup> BN Marbun, *Kamus Manajemen*, cet.I, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2003), h.78.

<sup>3</sup> Peter Salim, *English-Indonesia Dictionary*, cet.I, (Jakarta: Modern English Press, 2000), h.556.

<sup>4</sup> CST Kansil dan Christian ST Kansil, *Kamus Istilah Aneka Hukum*, cet.I, (Jakarta: pustaka Sinar Harapan, 2000), h.65

<sup>5</sup> *Ibid.*, h.159.

Sedangkan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia sendiri, fidusia diartikan sebagai pendelegasian wewenang pengolahan uang dari pemilik uang kepada pihak yang didelegasi.<sup>6</sup>

Dari berbagai pemaparan di atas mengenai definisi fidusia, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa fidusia merupakan perjanjian pengalihan hak penguasaan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan barang yang dijaminakan tetap dalam pengelolaan si pemilik (debitur), akan tetapi hak penguasaannya diberikan kepada si kreditur.

Apabila debitur pemberi fidusia ingkar janji, kreditur penerima fidusia tidak dapat memiliki benda jaminan fidusia melainkan benda jaminan itu dijual untuk mengambil pelunasan piutangnya sesuai dengan hak prefensi yang diberikan oleh undang-undang kepada kreditur. Selain itu bahwa fidusia merupakan perjanjian yang memiliki sifat assessor (pelengkap dari perjanjian pokok) dan berkarakter kebendaan.<sup>7</sup>

## E. Metode Penelitian

### 1. Objek Penelitian

Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Fidusia.

### 2. Subjek Penelitian

a. Pimpinan Bank DANAMON Kebumen Unit Karanganyar.

---

<sup>6</sup> Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, cet.II, (Jakarta: Balai Pustaka), h.241.

<sup>7</sup> Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan yang Didambakan*, cet.I (Bandung: Alumni, 2004), h.18.

- b. Nasabah yang melakukan perjanjian kredit dengan jaminan fidusia di Bank DANAMON Kebumen Unit Karanganyar.

### 3. Sumber Data

#### a. Data Primer

Diperoleh langsung dari subyek penelitian tentang obyek penelitian.

#### b. Data Sekunder

Diperoleh dari buku-buku yang berkaitan dengan obyek penelitian serta dokumen-dokumen dari pihak Bank DANAMON Kebumen Unit Karanganyar.

### 4. Teknik Pengumpulan Data

#### a. Studi Lapangan

Interview yaitu dengan melakukan wawancara secara langsung dengan pimpinan Bank DANAMON Kebumen Unit Karanganyar, nasabahnya yang melakukan perjanjian kredit dengan jaminan fidusia

#### b. Studi Pustaka

Yaitu mempelajari buku-buku dan peraturan-peraturan yang ada kaitannya dengan judul skripsi

### 5. Analisa Data

Data yang diperoleh disajikan secara kualitatif komparatif; yaitu setelah dianalisa data-data tersebut dibandingkan satu dengan lainnya, kemudian akan diambil kesimpulan yang rasional dengan melalui pendekatan yuridis normatif.

**BAB II**  
**TINJAUAN UMUM**  
**TENTANG PERJANJIAN DAN PERJANJIAN KREDIT**

**A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian**

**1. Pengertian Perjanjian**

Perjanjian menurut rumusan Pasal 1313 KUH Perdata, didefinisikan sebagai:

Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Jika kita kaji lebih dalam, rumusan yang diberikan dalam Pasal 1313 Kitab undang-undang hukum perdata tersebut menjelaskan bahwa dalam suatu perjanjian akan melahirkan kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih pihak kepada satu atau lebih pihak lainnya, yang berhak atas prestasi tersebut. Rumusan tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, di mana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitur) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditur). Masing-masing pihak tersebut dapat terdiri dari satu atau lebih orang, bahkan dengan berkembangnya ilmu hukum, pihak tersebut dapat juga terdiri dari satu atau lebih badan hukum.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007 hlm. 13

Rumusan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut merupakan pengertian yang kurang sempurna dan kurang memuaskan, karena terdapat beberapa kelemahan, yaitu:

- a. Merupakan perbuatan; hal ini bermakna terlalu luas, seharusnya perbuatan hukum.
- b. Yang mengikatkan diri hanya satu pihak; (kurang lengkap) sehingga bisa disebut perjanjian sepihak, seharusnya saling mengikatkan diri.
- c. Tujuan tidak jelas; seharusnya tujuannya jelas.

Dari kelemahan definisi perjanjian tersebut, maka banyak para sarjana yang menjelaskan definisi perjanjian secara lebih terperinci.

1. Prof. Subekti, R, SH memberikan rumusan Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini ditimbulkan suatu perhubungan antara dua orang itu yang dinamakan perikatan. Perjanjian tersebut menerbitkan suatu perikatan antara 2 (dua) orang yang membuatnya.<sup>9</sup>
2. Abdul Kadir Muhammad memberikan rumusan “perjanjian” adalah suatu persetujuan dengan mana 2 (dua) orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Hukum yang mengatur tentang perjanjian ini disebut hukum perjanjian (*law of contract*).<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Prof. Subekti, R, SH, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta 1979, hal 1.

<sup>10</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 1990, hal 77.

3. Menurut Sudikno Martokusumo, Perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>11</sup>
4. Menurut M.Yahya Harahap, Perjanjian adalah suatu hubungan kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.<sup>12</sup>

Penyempurnaan definisi perjanjian seharusnya adalah sebagai berikut: Suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak/subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum.<sup>13</sup>

## **2. Unsur-unsur perjanjian:**

### **a. Unsur *Essentialia***

Unsur *Essensialia*, adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian, tanpa adanya unsur ini maka suatu perjanjian tidak mungkin lahir atau ada. Misalnya “kecakapan para pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian” ini adalah merupakan unsur *essensialia*. Di

---

<sup>11</sup> Sudikno Martokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1986, hal. 16

<sup>12</sup> M.Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982, hal. 6

<sup>13</sup> Handri Raharjo.. *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, hal 42.

dalam perjanjian kredit, pihak yang mengajukan kredit harus cakap hukum, apabila pihak yang mengajukan kredit tidak cakap hukum atau di bawah umur maka perjanjian itu dianggap tidak ada dan dapat dibatalkan.

b. Unsur *Naturalia*

Unsur *Naturalia*, adalah unsur perjanjian yang oleh undang-undang diatur tetapi oleh para pihak dapat disingkirkan atau digantikan. Di dalam undang-undang hal ini diatur akan tetapi oleh para pihak bisa saja digantikan atau dihapus sama sekali, misalnya mengenai kewajiban membuat perjanjian kredit dengan akta notariil (Pasal 5 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia), dalam hal ini sebagian besar Bank tidak membuat perjanjian kredit dengan akta notariil, tetapi dengan akta di bawah tangan, namun hal ini tidak menghilangkan adanya perjanjian kredit atau menjadikan perjanjian kredit itu tidak sah.

c. Unsur *Accidentalia*

Unsur *accidentalia*, adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak. Hal ini tidak diatur oleh undang-undang, akan tetapi para pihak dapat menambahkan di dalam perjanjiannya, misalnya di dalam perjanjian ada kesepakatan para pihak untuk menyelesaikan permasalahan akibat dari perjanjian ini untuk diselesaikan di Pengadilan Negeri Tertentu.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> J Satrio, SH, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung 2002, hal 57.



### 3. Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian akan sah apabila memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang meliputi :

- a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak,
- b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum,
- c. Adanya objek, dan
- d. Adanya kausa yang halal.<sup>15</sup>

Hal-hal diatas dapat diterangkan lebih lanjut sebagai berikut:

- a. Kesepakatan (*Toesteming/Izin*) kedua belah pihak

Menurut sitem hukum manapun di dunia ini, kesepakatan kehendak merupakan salah satu syarat sahnya suatu kontrak. Menurut system hukum kontrak di Indonesia, syarat kesepakatan ini merupakan syarat subjektif bersama dengan syarat kecakapan/kewenangan para pihak.

Suatu kesepakatan kehendak terhadap suatu kontrak dimulai dari adanya unsur penawaran (*offer*) oleh salah satu pihak dan diikuti dengan penerimaan penawaran (*acceptance*) dari pihak lainnya. Pasal 1321 KUH Perdata menegaskan bahwa hukum menganggap tidak terjadi kata sepakat

---

<sup>15</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003, hal 93.

apabila kata sepakat tersebut diberikan atau diterima karena adanya unsur kekhilafan, paksaan atau penipuan.

1. Perihal Unsur Paksaan (*dwang, duress*)

Yang dimaksud dengan unsur paksaan dalam kontrak adalah suatu perbuatan yang menakutkan seseorang yang berpikiran sehat, dimana terhadap orang yang terkena paksaan tadi timbul rasa takut baik terhadap dirinya sendiri maupun harta bendanya dari suatu kerugian yang terang dan nyata (pasal 1324 KUH Perdata).

Menurut KUH Perdata, agar suatu paksaan dapat menjadi alasan pembatalan kontrak, maka unsur paksaan tersebut harus memenuhi syarat:

- a) Paksaan dilakukan terhadap:
  - 1) Orang yang membuat kontrak
  - 2) Suami atau istri pihak yang membuat kontrak
  - 3) Sanak keluarga dalam garis ke atas atau ke bawah
- b) Paksaan tersebut dilakukan oleh :
  - 1) Salah satu pihak dalam kontrak
  - 2) Pihak ketiga untuk kepentingan siapa kontrak itu dibuat
- c) Paksaan tersebut menakutkan seseorang
- d) Orang yang takut tersebut harus berpikiran sehat
- e) Ketakutan tersebut berupa ketakutan terhadap diri orang tersebut dan ketakutan terhadap harta bendanya terhadap kerugian yang nyata dan terang

f) Ketakutan bukan karena hormat dan patuh kepada orang tua atau sanak keluarga tanpa paksaan.

Perlu diketahui adalah bahwa unsur paksaan itu harus bersifat “serius”. Artinya bahwa bagi salah satu pihak yang terkena paksaan tidak dapat mengelakkan diri dengan cara lain selain menandatangani kontrak yang bersangkutan. Dalam pengertian ini, apabila masih ada jalan lain untuk menghindari paksaan tersebut maka hal ini tidak termasuk dalam pengertian unsur paksaan.

## 2. Unsur Penipuan (*bedrog, fraud, misrepresentation*)

Penipuan adalah suatu tipu muslihat yang dipakai salah satu pihak sehingga menyebabkan pihak lain dalam kontrak tersebut menandatangani kontrak yang bersangkutan, dan jika seandainya tidak ada unsur penipuan ini (dalam keadaan normal) maka pihak tadi tidak akan bersedia menandatangani kontrak (pasal 1328 KUH Perdata). Beberapa syarat harus dipenuhi agar suatu penipuan dalam kontrak dapat dijadikan alasan pembatalan kontrak :

### a. Penipuan harus mengenai fakta substansial

Penipuan yang dilakukan harus mengenai fakta substansial. Jadi, misalnya bila seseorang penjual mobil second hand mengatakan bahwa mobil yang dijualnya dalam keadaan baik, tapi ternyata setelah dibeli oleh seorang pembeli, mobil tersebut ternyata tidak seperti yang ia harapkan. Alasan ini tidak cukup menjadi alasan pembatalan karena keadaan baik yang disebut penjual sangat relatif sifatnya dan hal ini

bukan merupakan fakta substansial, tapi lebih mengarah pada sebuah pendapat.

Berbeda halnya jika seorang penjual mengatakan menjual suatu barang yang berasal dari luar negeri dengan menunjukkan surat-surat yang dipalsukan. Sebenarnya barang tersebut adalah barang dalam negeri. Alasan ini dapat dijadikan sebagai alasan membatalkan kontrak, unsur penipuan yang dilakukan oleh penjual dalam hal ini menyangkut masalah fakta substansial.

b. Pihak yang menandatangani kontrak berpegang pada fakta substansial yang ditipu tersebut.

c. Penipuan juga termasuk *nondisclosure*

Penipuan yang sifatnya *nondisclosure* ini sifatnya merahasiakan suatu fakta atau informasi substansial. Misalnya bila seorang penjual mengetahui bahwa pembeli mencari barang baru, tetapi dia diam saja ketika ia memberikan barang separuh pakai pada pembeli tersebut.

d. Penipuan juga termasuk kebenaran sebagian (*half truth*);

Penipuan jenis ini adalah dengan cara tidak memberitahukan sebagian informasi substansial sedangkan sebagian lagi diberitahukan, sehingga pemberian informasi seperti ini bisa menyesatkan (*misleading*)

e. Penipuan dengan perbuatan

Misalnya seorang menjual mobil bekas Taxi, sebelum mobil tersebut dijual, penjual tadi merubah surat-surat Taxi tersebut sehingga kelihatan tidak seperti mobil Taxi. Jika dalam keadaan normal pembeli mengetahui fakta bahwa mobil ini adalah bekas Taxi, maka dia tidak akan membeli mobil tersebut.

3. Unsur Kesilapan (*dwaling, mistake*)

Seorang dikatakan silap dalam membuat kontrak manakala ketika membuat kontrak tersebut orang tersebut dipengaruhi oleh pandangan atau kesan yang ternyata tidak benar. Objek dari unsur kesilapan, sehingga kontrak dapat dibatalkan adalah:

a. Kesilapan terhadap hakikat barang ;

Dalam hal ini yang menjadi objek dari kesilapan adalah hakikat barang yang diperjanjikan dalam kontrak. Misalnya jual beli lukisan yang disangka lukisan Affandi, ternyata lukisan tersebut bukan lukisan Affandi.

b. Kesilapan terhadap diri orang

Terhadap kesilapan mengenai diri orang sebenarnya tidak dapat membatalkan kontrak, kecuali jika kontrak yang bersangkutan semata-mata dibuat mengingat tentang diri orang tersebut. Misalnya kontrak pertunjukan penyanyi terkenal yang disangka Michael Jackson, ternyata kemudian diketahui bukan Michael Jackson.

b. Kecakapan bertindak

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh Undang-undang. Orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun dan atau sudah kawin.

Pada dasarnya semua orang cakap bertindak menurut hukum, kecuali :

1. Orang yang belum dewasa

Menurut KUH Perdata (vide Pasal 330) seseorang dianggap sudah dewasa, dan karena oleh dianggap sudah cakap untuk membuat perjanjian jika :

- a) Sudah genap berumur 21 tahun, atau;
- b) Sudah melakukan perkawinan meskipun belum berumur 21 tahun atau;
- c) Sudah pernah melakukan perkawinan dan kemudian bercerai meskipun belum genap berumur 21 tahun.

Dengan keluarnya UU No. 1 tahun 1974 tentang Perkawinan, ketentuan umur dewasa berubah menjadi 18 tahun atau sudah pernah kawin. Ketentuan umur 18 tahun ini telah dikuatkan oleh Putusan MA No. 477 K/ Sip/ 1976, tanggal 13 Oktober 1976.

Beberapa pengecualian terhadap ketentuan umur dewasa ini sehubungan dengan kewenangan melakukan kontrak, antara lain :

- a) Dalam hal melakukan kontrak sehari-hari, seperti belanja, beli jajanan bagi anak-anak, dll.
- b) Terhadap hal-hal tertentu yang ditentukan oleh UU tersendiri, misalnya:
  - 1) Untuk menggunakan hak pilih pada Pemilu, yang diatur dalam UU Pemilu.
  - 2) Untuk membuat kontrak perburuhan sepanjang dikuasakan oleh wakilnya menurut undang-undang (Pasal 1601 g KUH Perdata).

2. Orang yang berada di bawah pengampuan

Menurut Pasal 433 KUH Perdata, orang yang berada di bawah pengampuan adalah:

- a. Orang dungu (*onnoozelheid*)
- b. Orang gila
- c. Orang yang mata gelap ; pemabuk, pematik.
- d. orang boros

3. Wanita yang bersuami

KUH Perdata menganggap wanita yang bersuami tidak cakap bertindak menurut hukum. Akan tetapi ketentuan ini sudah dicabut oleh

Surat Edaran MA No. 3 tahun 1963 yang menyatakan isteri tetap cakap berbuat/ bertindak menurut hukum.

4. Ketidaccakapan untuk melakukan perbuatan tertentu karena ditentukan oleh hukum secara khusus.

Sebagai contoh terhadap golongan ini dapat disebutkan antara lain :

- a. Antara suami dan isteri tidak boleh melakukan kontrak jual beli (Pasal 1467 KUH Perdata)
- b. Hakim, jaksa, panitera, advokat, jurusita dan notaris tidak boleh menerima penyerahan untuk menjadi pemilik untuk dirinya sendiri atau untuk orang lain atas hak dan tuntutan yang menjadi pokok perkara
- c. Pegawai dalam suatu jabatan umum tidak berwenang untuk membeli untuk dirinya sendiri atau untuk perantara atas barang-barang yang dijual oleh atau dihadapan mereka.
- d. Adanya objek perjanjian (*OnderwerpderOvereenskomst*)

Di dalam berbagai literatur disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur.

Prestasi ini terdiri atas:

1. Memberikan sesuatu,
2. Berbuat sesuatu, dan
3. Tidak berbuat sesuatu.



Beberapa syarat yang ditentukan KUH Perdata mengenai objek tertentu, adalah sebagai berikut :

- a. Barang yang merupakan objek kontrak haruslah barang yang dapat diperdagangkan (Pasal 1332 KUH Perdata)
- b. Pada saat kontrak dibuat, minimal barang tersebut sudah dapat ditentukan jenisnya ( Pasal 1333 ayat (1) KUH Perdata)
- c. Jumlah barang tersebut bisa saja tidak tertentu, asal saja jumlah tersebut kemudian dapat ditentukan atau dihitung (Pasal 1333 ayat (2) KUH Perdata)
- d. Barang tersebut dapat berupa barang yang baru akan ada dikemudian hari (Pasal 1334 ayat (1) KUH Perdata)
- e. Tidak dapat dijadikan objek kontrak barang yang masih ada dalam warisan yang belum terbuka (Pasal 1334 ayat (2) KUH Perdata.
- f. Adanya causa yang halal (*GeoorloofdeOorzaak*)

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata tidak dijelaskan pengertian *orzaak* (causa yang halal). Di dalam Pasal 1337 KUH Perdata hanya disebutkan causa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Hoge Raad sejak tahun 1927 mengartikan *orzaak* sebagai sesuatu yang menjadi tujuan para pihak. Contoh A menjual sepeda motor kepada B. Akan tetapi, sepeda motor yang dijual oleh A itu adalah barang hasil curian. Jual beli seperti itu tidak mencapai tujuan dari pihak B. Karena B menginginkan barang yang dibelinya itu barang yang sah.

Syarat yang pertama dan kedua disebut syarat subjektif, karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena menyangkut objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi maka perjanjian itu dapat dibatalkan. Artinya, bahwa salah satu pihak dapat mengajukan kepada Pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya. Tetapi apabila para pihak tidak ada yang keberatan maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya, bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada.

#### **4. Asas-asas Perjanjian**

##### **a. Asas Kebebasan Berkontrak**

Asas kebebasan berkontrak berarti bahwa seseorang dapat membuat suatu perjanjian yang tidak diatur secara khusus di dalam KUHPerdara mengenai beberapa bentuk perjanjian yang diatur secara khusus yang dikenal dengan Perjanjian Bernama. Seseorang dapat membuat suatu perjanjian yang baru oleh KUHPerdara belum diatur, akan tetapi perjanjian tersebut telah disepakati oleh para pihak. Akan tetapi asas kebebasan berkontrak ini juga dibatasi yaitu perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

b. *Asas Pacta Sunt Servanda*

*Asas Pacta Sunt Servanda* yang artinya suatu janji itu mengikat para pihak, ini mengajarkan bahwa suatu kontrak yang dibuat secara sah mempunyai ikatan hukum yang penuh bagi para pihak. KUHPerdara juga menganut prinsip ini dengan menyatakan bahwa suatu kontrak berlaku seperti undang-undang bagi para pihak (Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara).

Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga kecuali perjanjian itu diadakan untuk kepentingan pihak ketiga.

c. *Asas Konsensualisme*

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara juga dapat disimpulkan terdapat suatu asas yang disebut asas konsensualisme. Asas konsensualisme adalah suatu perjanjian sudah dianggap terjadi dengan adanya persetujuan belaka (konsensus) dari kedua belah pihak.

Konsensus ini tidak berlaku apabila terdapat 3 hal (pasal 1321 KUHPerdara) yaitu:

1. Paksaan (dwang);
2. Kekhilafan (dwaling);
3. Penipuan (bedrog).

#### d. Asas Itikad Baik

Rumusan pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara, dapat disimpulkan bahwa itikad baik harus digunakan pada saat pelaksanaan suatu kontrak. Hal ini berarti bahwa pada waktu kontrak dilaksanakan, selain ketentuan-ketentuan yang telah disepakati dalam kontrak yang wajib ditaati oleh para pihak, melainkan juga itikad baik sebagai ketentuan-ketentuan yang tidak tertulis. Jadi, itikad baik berfungsi menambah (*aanvulend*) ketentuan-ketentuan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak di dalam kontrak.

#### 5. Berakhirnya Perjanjian

Perjanjian berakhir karena :

- a. Ditentukan oleh para pihak berlaku untuk waktu tertentu;
- b. Undang-undang menentukan batas berlakunya perjanjian;
- c. Para pihak atau undang-undang menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka persetujuan akan hapus; Peristiwa tertentu yang dimaksud adalah keadaan memaksa (*overmacht*) yang diatur dalam Pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata. Keadaan memaksa adalah suatu keadaan dimana debitur tidak dapat melakukan prestasinya kepada kreditur yang disebabkan adanya kejadian yang berada di luar kekuasaannya, misalnya karena adanya gempa bumi, banjir, lahar dan lain-lain. Keadaan memaksa dapat dibagi menjadi dua macam yaitu :

##### 1. Keadaan memaksa absolut

Adalah suatu keadaan di mana debitur sama sekali tidak dapat memenuhi perutangannya kepada kreditur, oleh karena adanya gempa

bumi, banjir bandang, dan adanya lahar (*force majeure*). Akibat keadaan memaksa absolut (*force majeure*) :

- a) Debitur tidak perlu membayar ganti rugi (Pasal 1244 KUH Perdata);
- b) Kreditur tidak berhak atas pemenuhan prestasi, tetapi sekaligus demi hukum bebas dari kewajibannya untuk menyerahkan kontra prestasi, kecuali untuk yang disebut dalam Pasal 1460 KUH Perdata.

## 2. Keadaan memaksa yang relative

Adalah suatu keadaan yang menyebabkan debitur masih mungkin untuk melaksanakan prestasinya, tetapi pelaksanaan prestasi itu harus dilakukan dengan memberikan korban besar yang tidak seimbang atau menggunakan kekuatan jiwa yang di luar kemampuan manusia atau kemungkinan tertimpa bahaya kerugian yang sangat besar. Keadaan memaksa ini tidak mengakibatkan beban resiko apapun, hanya masalah waktu pelaksanaan hak dan kewajiban kreditur dan debitur:

- d. Pernyataan menghentikan persetujuan (*opzegging*) yang dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau oleh salah satu pihak pada perjanjian yang bersifat sementara misalnya perjanjian kerja;
- e. Putusan hakim;
- f. Tujuan perjanjian telah tercapai;
- g. Dengan persetujuan para pihak (*herroeping*).

## B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit

Dari berbagai jenis perjanjian yang diatur dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII KUH Perdata, tidak ditemukan ketentuan yang mengatur tentang perjanjian kredit. Untuk membahas secara lebih jelas mengenai apa itu perjanjian kredit, terlebih dahulu kita harus memahami pengertian dasar dari istilah kredit.

Kata kredit berasal dari bahasa romawi *credere* yang artinya “percaya”. Dengan demikian yang menjadi dasar dari pemberian kredit tersebut adalah adanya kepercayaan.

Dipandang dari sudut ekonomi, menurut Edy Putra Tje Aman, SH. Kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran, maksudnya pengembalian atas penerimaan uang atau suatu barang tidak dilakukan bersama pada saat menerimanya, tetapi pengembaliannya dilakukan pada masa tertentu.<sup>16</sup> Pengertian dalam arti hukum dapat dilihat dari pendapat ahli hukum antara lain seperti yang dikemukakan Muhdarsyah Sinungan bahwa: “Kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lainnya dan prestasi itu akan dikembalikan pada suatu saat tertentu yang akan datang disertai suatu kontra prestasi yang berupa bunga”.<sup>17</sup>

Adapun pengertian kredit menurut Undang-Undang Pokok Perbankan Nomor 10

Tahun 1998 pasal 1 butir 11 yaitu:

“Kredit adalah penyediaan uang ataupun 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 jumlah bunga.”

---

<sup>16</sup> Edy Putra Tje Aman, *op. cit.*, hlm. 1.

<sup>17</sup> Muhdarsyah Sinungan, *Kredit, Seluk Beluk dan Teknik Pengelolaannya*, 1980, Yogrta, Jakarta, hlm. 11.

Berdasarkan pengertian kredit di atas, maka dapat diketahui bahwa unsur-unsur kredit adalah:

1. Merupakan perjanjian pinjam meminjam uang;
2. Terjadi di dunia perbankan;
3. Jangka waktu tertentu;
4. Adanya bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Menurut Muhdarsyah Sinungan, unsur-unsur yang terdapat dalam kredit adalah:

1. Kepercayaan.

Yaitu keyakinan dari pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya, baik dalam bentuk uang, barang atau jasa, akan benar-benar diterima di masa datang.

2. Waktu.

Yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.

3. Tingkat resiko.

Yaitu suatu tingkatan resiko yang akan dihadapi sebagai akibat adanya jangka waktu yang akan memisahkan antara pemberi prestasi dan kontra prestasi yang akan diterima kemudian.

#### 4. Prestasi.

Yaitu prestasi yang diberikan kepada pihak peminjam dalam bentuk uang, barang atau jasa.<sup>18</sup> Dari kenyataan itu, maka penulis berpendapat, bahwa perjanjian kredit adalah perjanjian antara pihak bank dengan pihak lain berdasarkan persetujuan pinjam meminjam, dalam mana pihak peminjam berkewajiban untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan sejumlah bunga yang telah ditentukan.

Hal penting yang harus dicatat di sini bahwa pada perjanjian kredit salah satu unsurnya merupakan unsur yang terdapat dalam perjanjian pinjam meminjam (pasal 1754 KUH Perdata), namun demikian tidak berarti perjanjian kredit dikuasai Buku III KUH Perdata. Kewajiban mengembalikan pinjaman dalam perjanjian kredit terikat pada bentuk perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak sehingga perjanjian kredit terikat kepada syarat-syarat yang terdapat dalam perjanjian yang telah mereka buat. Pasal 1754 KUH Perdata menyatakan bahwa:

“Pinjam meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.

Berdasarkan pengertian dalam pasal 1754 KUH Perdata di atas, maka dapat diketahui sifat umum perjanjian pinjam meminjam, yaitu:

1. Perjanjian pinjam meminjam terjadi terhadap barang-barang yang menghabis;

---

<sup>18</sup> *Ibid.*



2. Terjadi di masyarakat umum;
3. Barang yang dipinjam harus dikembalikan sesuai jumlah, macam dan keadaan yang sama;
4. Tidak disyaratkan adanya bunga, imbalan ataupun pembagian hasil keuntungan.

Dari sifat umum perjanjian pinjam meminjam tersebut diatas dikatakan perjanjian pinjam meminjam terjadi terhadap barang-barang yang menghabis, dimana barang menghabis di sini dapat juga termasuk uang. Karena sifat terbukanya hukum perjanjian, maka dapat saja ketentuan pasal 1754 KUH Perdata tentang pinjam meminjam (pinjam menghabis) ini diterapkan untuk perjanjian kredit. Hanya saja di sini jika pasal 1754 KUH Perdata hendak diterapkan untuk perjanjian kredit, maka sebaiknya kata “barang-barang yang menghabis” dalam pasal tersebut diganti dengan “barang-barang yang dapat diganti”, karena pada kenyataannya walaupun kita meminjam uang, dapat saja ketika mengembalikannya tidak dengan berupa uang lagi, tapi dapat berupa barang yang nilainya ataupun harganya sama dengan jumlah uang yang telah kita pinjam dan hal seperti itu sudah lazim terjadi dalam praktek perjanjian kredit di dunia perbankan, dimana debitur dalam meminjam uang ke bank tersebut memberikan jaminan yang berupa barang, baik berupa barang bergerak maupun barang tetap, yang akan dijual/dilelang jika pada waktu yang telah ditentukan debitur tersebut tidak dapat mengembalikan pinjamannya.

Adapun perbedaan antara perjanjian kredit dengan perjanjian pinjam meminjam (pinjam menghabiskan) yang diatur KUH Perdata adalah sebagai berikut:

- 1 Perjanjian kredit terjadi untuk peminjaman uang saja, sedangkan perjanjian pinjam meminjam berlaku untuk semua barang yang sifatnya dapat dihabiskan karena pemakaian seperti halnya beras, air, gula dan lain sebagainya termasuk juga di dalamnya uang.
- 2 Perjanjian kredit menurut Undang-Undang Pokok Perbankan No. 10 Tahun 1998 hanya dapat terjadi di dalam dunia perbankan, sedangkan perjanjian pinjam meminjam menghabiskan dapat terjadi dimana saja pada masyarakat umum.
- 3 Pada perjanjian kredit menurut Undang-Undang Pokok Perbankan No. 10 Tahun 1998 ditetapkan jangka waktu tertentu, dikenakan bunga yang telah ditentukan menurut perjanjian di antara kedua belah pihak yaitu antara pihak bank dengan pihak nasabah, sedangkan pada perjanjian pinjam meminjam tidak ditentukan jangka waktunya juga tidak ditentukan adanya bunga antara peminjam barang dengan yang memberikan pinjaman barang tersebut.

### **C. Sifat dan Bentuk Perjanjian Kredit**

Perjanjian kredit merupakan suatu perjanjian yang bersifat khas. Berkaitan dengan sifat dari perjanjian kredit bank ini Prof. DR. Miriam Darus Badruzaman, SH. Mengemukakan bahwa perjanjian kredit bank merupakan “perjanjian

pendahuluan” (*voorovereenkomst*) dari penyerahan uang yang bersifat konsensual obligatoir, sedang “penyerahan uangnya” sendiri adalah bersifat riil.<sup>19</sup>

Jadi pada saat penyerahan uang dilakukan barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam model perjanjian kredit dari kedua belah pihak.<sup>20</sup> Hal ini dalam praktek perbankan akan tampak, meskipun penandatanganan perjanjian kredit telah dilakukan, belum tentu diikuti dengan penyerahan uangnya secara otomatis. Selanjutnya terhadap pendapat yang dikemukakan oleh Prof. DR. Maraiam Darus Badruzaman, SH. Tidak semua ahli menyetujuinya, karena ternyata ada pendapat lain yang mengemukakan bahwa antara perjanjian kredit dengan penyerahan uang merupakan satu kesatuan. Pendapat tersebut dikemukakan oleh Goudekot, yang lebih lanjut mengemukakan bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian yang bersifat konsensual obligatoir saja.<sup>21</sup> Beliau menolak sifat riil dari penyerahan uang. Menurutnya penyerahan uang dalam perjanjian kredit bukan merupakan hal yang dituju dalam perjanjian tersebut. Apabila dikaitkan dengan syarat sahnya perjanjian dalam pasal 1320 KUH Perdata, maka penyerahan uang ini merupakan “*causa*” dari perjanjian kredit itu.

Dengan demikian jelaslah bahwa untuk mengkaji sifat dari perjanjian kredit tidak cukup hanya memperhatikan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam KUH Perdata dan undang-undang perbankan saja, melainkan juga harus memperhatikan ketentuan dalam praktek yang berlaku, dalam hal ini harus memperhatikan model atau formulir perjanjian kredit yang dibuat oleh kedua belah pihak.

---

<sup>19</sup> Maraiam Darus Badruzaman, *loc. Cit.*

<sup>20</sup> *Ibid.*

<sup>21</sup> Dikutip dari kutipan Maraiam Darus Badruzaman, *Ibid.*, hlm. 27.

Demikian juga halnya dengan bentuk perjanjian kredit, undang-undang tidak mengaturnya tentang bagaimana seharusnya perjanjian kredit dibuat.

Di dalam praktek perbankan setiap formulir perjanjian kredit isinya telah disiapkan/dibuat terlebih dahulu. Formulir tersebut disodorkan kepada setiap pemohon kredit, dimana isi dari formulir tersebut yang merupakan syarat-syarat untuk mendapat pemberian kredit tidak dibicarakan terlebih dahulu dengan pemohon kredit. Pihak bank kebanyakan hanya meminta pendapat calon nasabah apakah ia dapat menerima syarat-syarat yang telah tercantum dalam formulir tersebut atau tidak, jika menerima maka perjanjian kreditpun akan dibuka dan jika tidak maka perjanjian kredit itu tidak akan terjadi.

Adapun hal-hal yang belum dituangkan ke dalam formulir tersebut seperti jumlah pinjaman, besarnya bunga, tujuan dari pemakaian kredit dan jangka waktu kredit adalah hal-hal yang tidak mungkin untuk diisikan ke dalam formulir sebelum adanya kesepakatan dari kedua belah pihak.

Melihat hal tersebut di atas, dimana formulir perjanjian kredit yang isinya telah ditentukan terlebih dahulu dalam suatu bentuk tertentu (dibakukan) menunjukkan bahwa perjanjian kredit dalam praktek perbankan telah tumbuh sebagai perjanjian standar (SEBI No. 2 Th. 1982).

Prof. DR. Mariam Darus Badruzaman, SH. Mengartikan perjanjian standar adalah “Perjanjian yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir”.<sup>22</sup> Mengenai perjanjian standar ini Hondius mendefinisikannya sebagai

---

<sup>22</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Baku (Standar), Perkembangannya di Indonesia*, 1980, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Fak. Hukum USU, Medan, hlm. 96.

“konsep janji-janji tertulis yang disusun tanpa membicarakan isinya dan lazimnya dituangkan ke dalam sejumlah tak terbatas perjanjian yang sifatnya tertentu.”<sup>23</sup>

Masih menurut Prof. DR. Mariam Darus Badruzaman, baik dari segi terjadinya maupun dari segi berlakunya, perjanjian standar dapat dibagi atau digolongkan ke dalam dua golongan, yaitu:

1. Perjanjian Standar Umum.

Yaitu perjanjian yang bentuk serta isinya telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh kreditur, kemudian disodorkan kepada debiturnya.

2. Perjanjian Standar Khusus.

Yaitu perjanjian standar yang bentuk maupun isinya ditetapkan oleh pemerintah, baik adanya maupun berlakunya perjanjian untuk para pihak ini ditetapkan secara keseluruhan oleh pemerintah.<sup>24</sup> Apabila kita lihat dari kedua buah bentuk perjanjian standar tersebut diatas, maka perjanjian kredit ini dapat digolongkan ke dalam perjanjian standar umum.

Dari kenyataan tersebut di atas Edy Putra Tje Aman berpendapat, bahwa di dalam perjanjian yang berbentuk standar ini sebenarnya mengandung kelemahan-kelemahan, terutama jika dihubungkan dengan pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian j.o pasal 1338 KUH Perdata tentang asas kebebasan berkontrak. Dikatakannya mengandung kelemahan adalah karena dalam perjanjian kredit yang berbentuk standar ini tidak terkandung adanya asas kebebasan berkontrak dan kesepakatan (*consensus*) dari kedua belah pihak melainkan sepihak saja yaitu dari pihak

---

<sup>23</sup> Dikutip dari kutipan Mariam Darus, *Ibid.*

<sup>24</sup> *Ibid.* hlm. 35.

pemberi kredit, karena pemohon kredit di dalam memberikan kesepakatannya hanya bersifat fiktif belaka. Dengan demikian perjanjian kredit bank dan lembaga perkreditan yang lain yang dibuat secara standar tidak saja mengandungi kelemahan tetapi juga dianggap menyimpang dari asas-asas yang terkandung di dalam pasal 1320 KUH Perdata j.o pasal 1338 KUH Perdata.<sup>25</sup>

Terhadap pendapat di atas penulis sama sekali tidak sependapat, karena walaupun perjanjian kredit dibuat secara standar, tidak berarti perjanjian tersebut dibuat tanpa adanya kesepakatan dari calon nasabah. Hal tersebut dapat kita lihat sewaktu para pihak akan mengadakan perjanjian kredit, sebelum calon nasabah menandatangani formulir perjanjian kreditnya, ia dapat melihat dan membaca terlebih dahulu isi dari perjanjian tersebut. Apabila ia setuju dengan isinya maka perjanjian itu diadakan, dan apabila tidak setuju maka perjanjian tersebut tidak jadi diadakan.

Dengan demikian kita tidak dapat mengatakan bahwa di dalam perjanjian kredit yang berbentuk standar itu tidak terkandung asas konsensual maupun asas kebebasan berkontrak, karena dalam hal ini calon nasabah berhak untuk menolak jika ia tidak menyetujui isinya. Lepas dari itu semua, wajar saja jika pihak bank dalam memberikan kredit memberikan persyaratan-persyaratan yang ketat, karena jika tidak disertai dengan persyaratan yang ketat, akan mengakibatkan terbukanya resiko yang besar bagi kelangsungan usaha bank

---

<sup>25</sup> Edy Putra Tje Aman, *op. cit.*, hlm.33

yang akhirnya akan melumpuhkan tujuan yang terkandung dari pemberian kredit itu sendiri.

## **D. Jaminan Dalam Perjanjian Kredit**

### **1. Pengertian Jaminan**

Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, hanya memberikan pernyataan yang tertuang dalam Pasal 8 yaitu : “Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”.

Dalam memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian terhadap watak, kemampuan modal, agunan dan prospek usaha dari debitur. Menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, jaminan dalam pengembalian hutang didasarkan pada penilaian terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur. Menurut Undang-undang nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 Ayat 23, agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah Debitur kepada Bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

### **2. Jaminan dalam Perjanjian Kredit**

#### **a. Jaminan Umum**

Jaminan umum yaitu jaminan dari pihak debitur yang terjadi atau timbul dari undang-undang, yaitu bahwa setiap barang bergerak ataupun tidak bergerak milik debitur menjadi tanggungan utangnya kepada kreditur.

Maka apabila debitur wanprestasi maka kreditur dapat meminta pengadilan untuk menyita dan melelang seluruh harta debitur.

Pengaturan umum tentang jaminan ini ada dalam ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara, dimana ditentukan : Segala kebendaan pihak yang berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Pasal 1132 KUHPerdara menyebutkan bahwa :

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

Pasal 1132 KUH Perdata membagi jaminan atas 2 (dua) sifat berdasarkan pemberian jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur, yaitu :

1. Jaminan yang bersifat konkruen, ialah jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur dimana sifat jaminan tersebut tidak mempunyai hak saling mendahului dengan pelunasan utang antara kreditur yang satu dengan kreditur yang lainnya.
2. Jaminan yang bersifat preferen, ialah jaminan yang diberikan oleh debitur kepada satu kreditur, dimana kreditur tersebut diberikan hak untuk didahulukan dalam pelunasan utang terhadap kreditur lainnya.

Keberadaan jaminan ini dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 juga dinyatakan secara tersirat dalam Pasal 8 Ayat (1) yaitu 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 untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan sesuai dengan yang diperjanjikan, Hal ini mencerminkan apa yang disebut dengan “Prinsip 5 C”, dimana salah satunya adalah *Collateral* (jaminan/agunan) yang harus disediakan oleh debitur atas resiko. Formula “*The Five C’s of Credit Analysis*”, terdiri atas:

a. *Character*.

Yaitu kepribadian, moral dan kejujuran (watak) dari calon nasabah.

b. *Capacity*.

Yaitu kemampuan calon nasabah dalam mengembangkan dan mengendalikan usahanya serta kesanggupannya dalam menggunakan fasilitas kreditnya.

c. *Capital*.

Yaitu modal usaha dari calon nasabah yang telah tersedia atau telah ada sebelum mendapatkan fasilitas kredit. Keadaan, struktur dan sifat permodalan tersebut akan menentukan seberapa besar fasilitas kredit bank akan diberikan sebagai tambahan modal.

d. *Collateral*.

Yaitu jaminan yang diberikan oleh calon nasabah. Jaminan di sini berarti kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna kepastian pelunasan dikemudian hari apabila penerima kredit tidak dapat

mengembalikan kreditnya ataupun tidak dapat meneruskan angsurannya.

h. *Condition of Economy.*

Yaitu kondisi ekonomi yang perlu diperhatikan sehubungan dengan permohonan kredit, tidak saja kondisi ekonomi pada sector usaha calon nasabah tetapi juga kondisi ekonomi secara umum pada saat itu di mana perusahaan calon nasabah tersebut berada.

Dengan demikian dapat diambil kesimpulan bahwa jaminan adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan. Jaminan ini diberikan untuk kepentingan kreditur guna menjamin dananya melalui suatu perikatan khusus yang bersifat accesoir dari perjanjian pokok (perjanjian kredit) antara debitur dengan kreditur.<sup>26</sup>

**b. Jaminan Khusus**

Jaminan Khusus yaitu bahwa setiap jaminan utang yang bersifat kontraktual, yaitu yang terbit dari perjanjian tertentu, baik yang khusus ditujukan terhadap barang-barang tertentu seperti gadai, hipotik, cession asuransi, cession tagihan, hak retensi, maupun yang ditujukan terhadap barang tertentu seperti personal garansi, corporate garansi ataupun akta pengakuan utang murni.

---

<sup>26</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Bab-bab tentang Creditverband, Gadai dan Fidusia*, OpCit, hal 33.

## 1. Jaminan Kebendaan

Jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda dengan ciri-ciri mempunyai hubungan langsung dengan benda tertentu dari debitur atau pihak ketiga sebagai penjamin, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat diperalihkan.

Jaminan kebendaan ini selain dapat diadakan antara kreditur dengan debiturnya juga dapat diadakan antara kreditur dengan pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban si berutang (debitur) sehingga hak kebendaan ini memberikan kekuasaan yang langsung terhadap bendanya. Ada dua pertimbangan yang setidaknya menjadi prasyarat utama untuk sesuatu benda dapat diterima sebagai jaminan, yaitu :

### a) *SECURED*

Artinya benda jaminan kredit dapat diadakan pengikatan secara yuridis formal, sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan. Jika di kemudian hari terjadi wanprestasi dari debitur, maka bank memiliki kekuatan yuridis untuk melakukan tindakan eksekusi.

### b) *MARKETABLE*

Artinya benda jaminan tersebut bila hendak dieksekusi dapat segera dijual atau diuangkan untuk melunasi seluruh kewajiban debitur. Yang termasuk dalam jaminan kebendaan adalah :

### **1) Hak Tanggungan**

UU No. 4 Tahun 1996 menyebutkan bahwa :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan.”

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;

### **2) Gadai**

Pasal 1150 KUHPerdara menyebutkan bahwa:

“Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berutang atau oleh seorang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan Dari pada orang-orang berpiutang lainnya; dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana harus didahulukan”

### **3) Jaminan fidusia**

Fidusia menurut asal katanya berasal dari kata "Fides", yang berarti kepercayaan, Sesuai dengan arti kata ini maka hubungan (hukum) antara debitor (pemberi kuasa) dan kreditor

(penerima kuasa) merupakan hubungan hukum yang berdasarkan kepercayaan.<sup>27</sup>

Pranata jaminan fidusia sudah dikenal dan diberlakukan dalam masyarakat hukum Romawi. Ada dua bentuk jaminan fidusia yaitu *fidusia cum creditore* dan *fidusia cum amico*. Keduanya timbul dari perjanjian yang disebut *pactum fiduciae* yang kemudian diikuti dengan penyerahan hak atau *in iure cessio*.

Dalam bentuk yang pertama atau lengkapnya *fiducia cum creditore contracta* yang berarti janji kepercayaan yang dibuat dengan kreditor, dikatakan bahwa debitor akan mengalihkan kepemilikan atas suatu benda kepada kreditor sebagai jaminan atas utangnya dengan kesepakatan bahwa kreditor akan mengalihkan kembali kepemilikan tersebut kepada debitor apabila utangnya sudah dibayar lunas.<sup>28</sup>

Fidusia merupakan istilah yang sudah lama dikenal dalam bahasa Indonesia. Undang-undang yang khusus mengatur tentang hal ini, yaitu Undang Undang Jaminan Fidusia juga menggunakan istilah "fidusia". Dengan demikian, istilah "fidusia" sudah merupakan istilah resmi dalam dunia hukum kita. Akan tetapi, kadang-kadang dalam bahasa Indonesia untuk fidusia ini disebut juga dengan istilah "Penyerahan Hak Milik Secara Kepercayaan".

---

<sup>27</sup> Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani, Jaminan Fidusia, Raja Grafindo Persada, Jakarta ,2001, hal. 113.

<sup>28</sup> Ibid, hal 114

Dalam literatur Belanda jaminan fidusia ini dikenal juga dalam istilah-istilah sebagai berikut<sup>29</sup> :

- (a) *Zekerheids-eigendom* (Hak Milik sebagai Jaminan).
- (b) *Bezitloos Zekerheidsrecht* (jaminan tanpa Menguasai).
- (c) *Verruimd Pand Begrip* (Gadai yang Diperluas).
- (d) *Eigendom Overdracht tot Zekerheid* (Penyerahan Hak Milik - secara jaminan).
- (e) *Bezitloos Pand* (Gadai tanpa Penguasaan).
- (f) *Een Verkapt Pand Recht* (Gadai Berselubung).
- (g) *Uitbaouw dari Pand* (Gadai yang Diperluas).

Beberapa prinsip utama dan jaminan fidusia adalah sebagai berikut:

- (a) Bahwa secara riil, pemegang fidusia hanya berfungsi sebagai pemegang jaminan saja, bukan sebagai pemilik yang sebenarnya.
- (b) Hak pemegang fidusia untuk mengeksekusi barang jaminan baru ada jika ada wanprestasi dari pihak debitur .
- (c) Apabila hutang sudah dilunasi, maka objek jaminan fidusia harus dikembalikan kepada pihak pemberi fidusia.
- (d) Jika hasil penjualan (eksekusi) barang fidusia melebihi jumlah hutangnya,. maka sisa hasil penjualan harus dikembalikan kepada pemberi fidusia.

---

<sup>29</sup> Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, Hukum jaminan di Indonesia. Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan. Jakarta. Badan Pembinaan Hukum Nasional. 1977. hal. 27

Selain itu, agar sahnya peralihan hak dalam konstruksi hukum tentang ini, haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut<sup>30</sup>:

- (a) Terdapat perjanjian yang bersifat *zakelijk*.
- (b) Adanya titel untuk suatu peralihan hak.
- (c) Adanya kewenangan untuk menguasai benda dari orang yang menyerahkan benda.
- (d) Cara tertentu untuk penyerahan, yakni dengan cara *constitutum possessorium* bagi benda bergerak yang berwujud, atau dengan cara *cessie* untuk hutang piutang.

Bila dicermati konstruksi hukum di atas merupakan ciri dari perjanjian fidusia, yaitu bahwa memang hakekat dari perjanjian fidusia merupakan perjanjian terhadap suatu benda (kebendaan), titel peralihan hak sebagai syarat jelasnya perjanjian sekaligus menerjemahkan adanya hukum jaminan. Dalam perjanjian fidusia tersebut, kewenangan menguasai benda, yang dimaksud adalah pelimpahan kewenangan untuk menguasai benda jaminan, tetapi hal ini perlu digaris bawahi kewenangan menguasai tidaklah boleh sama dengan kehendak menguasai, karena kehendak menguasai merupakan bagian yang dilarang dalam perjanjian fidusia, pelimpahan kewenangan lebih merupakan bagian dari tanggung jawab yang diberikan pemberi fidusia kepada penerima fidusia

---

<sup>30</sup> Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, Loc Cit. 12

untuk menyelesaikan pinjamannya dengan cara menjual benda jaminan, penyerahan yang dimaksud lebih bersifat simbolis seperti penyerahan secara *constitutun possessorium* bagi benda bergerak yang berwujud, atau dengan cara *cessie* untuk hutang piutang.

Terhadap penyerahan secara *constitutum possessorium*, perlu diketahui bahwa dikenal juga beberapa bentuk penyerahan secara tidak nyata, yaitu<sup>31</sup>:

- (1) *traditio brevi manu*, yaitu suatu bentuk penyerahan di mana barang yang akan diserahkan karena sesuatu hal sudah berada dalam penguasaan pihak yang akan menerima penyerahan, misalnya penyerahan dalam sewa-beli. Pihak penyewa-beli karena perjanjian sewa-beli itu sudah menguasai barangnya sedangkan pemilikannya tetap pada pihak penjual, apabila harga sewa-beli, itu sudah dibayar lunas maka barulah pihak penjual menyerahkan (secara *traditio brevi manu*) barangnya kepada penyewa-beli dan kemudian menjadi miliknya.
- (2) *traditio longa manu*, yaitu suatu bentuk penyerahan di mana barang yang akan diserahkan berada dalam penguasaan pihak ketiga. Misalnya, A membeli sebuah mobil dari B dengan syarat bahwa mobilnya diserahkan seminggu setelah perjanjian jual-beli itu dibuat. Sebelum jangka waktu satu minggu itu lewat A menjual lagi mobil itu kepada C sedang B diberitahu

---

<sup>31</sup> Mr. W.M. Klyn. Ikhtisar Hukum Benda Belanda. Suatu Karangan dalam Compedum Hukum Belanda'sGraavenhage. Yayasan Kerjasama Ilmu Hukum Indonesia-Belanda. 1978. hal.31



oleh A agar mobil itu nanti diserahkan kepada C saja. Bentuk jual-beli yang demikian sudah biasa dilakukan. bagi dunia usaha, maka dibentuklah perjanjian jaminan fidusia.

Meskipun secara praktek fidusia bukan barang baru di Indonesia, tetapi ketentuan perundang-undangnya baru ada pada tahun 1999 dengan adanya Undang Undang Jaminan Fidusia pada tanggal 30 September 1999 dan pada hari itu juga diundangkan dalam Lembaran negara nomor 168. Undang Undang Jaminan Fidusia tidak muncul begitu saja, tetapi merupakan reaksi atas kebutuhan dan pelaksanaan praktek fidusia yang selama ini berjalan, maka kiranya akan lebih mudah bagi kita untuk mengerti ketentuan-ketentuan Undang Undang Jaminan Fidusia, kalau kita memahami praktek dan permasalahan praktek yang selama ini ada<sup>32</sup>. Reaksi yang dimaksud salah satunya adalah lesunya perekonomian saat itu, dimana kebutuhan akan modal yang tinggi tidak dimbangi oleh penyediaan modal yang cukup, sehingga dalam rangka efisiensi modal maka pinjaman dilakukan hanya sebatas pada pembelian alat-alat produksi yang belum ada, sedangkan terhadap alat-alat produksi yang sudah ada tidak lagi perlu untuk diperbaharui tetapi tetap digunakan sekaligus dijadikan bagian dari jaminan atas pinjaman utang untuk usaha, konsep tersebut merupakan reaksi atas inefisiensi dari perjanjian jaminan

---

<sup>32</sup> Satrio. Hukum jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia.PT. Citra Aditya Bakti, cetakan Pertama 2002, hal.2-3 14

gadai yang selama ini dikenal dalam praktek, dimana benda jaminan harus berada dalam penguasaan penerima gadai, kondisi demikian menghambat bagi dunia usaha, maka dibentuklah perjanjian jaminan fidusia. Pasal 1 Undang-undang fidusia memberikan batasan dan pengertian berikut:<sup>33</sup>

"Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik benda. Jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya".

Piutang adalah hak untuk menerima pembayaran. Benda adalah segala sesuatu yang dapat dimiliki dan dialihkan, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud, yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar, yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang tidak dapat dibebani hak tanggungan atau hipotik.

Pemberi fidusia adalah orang perseorangan atau korporasi pemilik benda yang menjadi obyek jaminan fidusia. Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia atau mata uang lainnya, baik secara langsung maupun kontijen. Kreditor adalah pihak yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang.

---

<sup>33</sup>BP.Cipta Jaya. Peraturan Pelaksana Undang-Undang Jaminan Fidusia Tahun 2000. hal. 84-85 15

Setiap Orang adalah perseorangan atau korporasi". Dari definisi yang diberikan tersebut jelas bagi kita bahwa fidusia dibedakan dari jaminan fidusia, dimana fidusia adalah suatu proses pengalihan hak kepemilikan dan jaminan fidusia adalah jaminan yang diberikan dalam bentuk fidusia. Ini berarti pranata jaminan fidusia yang diatur dalam Undang Undang Jaminan Fidusia ini adalah pranata jaminan fidusia sebagaimana yang dalam *fiducia cum creditore contracta*<sup>34</sup>, yaitu jaminan yang dibebankan atas suatu benda bergerak secara fidusia sebagai bagian yang disebut pemberian jaminan dengan kepercayaan, jaminan fidusia lebih dikedepankan dalam Undang Undang Jaminan Fidusia dari pada pengertian fidusia itu sendiri, hal ini didasarkan bahwa sebenarnya maksud dari perjanjian fidusia yang dibuat berdasarkan Undang Undang Jaminan Fidusia pada dasarnya adalah proses hubungan hukum dalam dunia usaha yang bertumpu pada unsur saling membantu dan itikad baik pada masing-masing pihak, hal ini dapat terlihat dengan konsepsi fidusia dan jaminan dalam perjanjian fidusia itu sendiri yang sejak awal sampai dengan perkembangannya sekarang berciri khas tidak adanya penguasaan benda jaminan oleh penerima fidusia, padahal terhadap benda bergerak keadaan tersebut sangat beresiko.

---

<sup>34</sup> Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani. op cit. hal.123-131.

Dalam perkembangan fidusia telah terjadi pergeseran mengenai kedudukan para pihak. Pada zaman Romawi kreditor penerima fidusia berkedudukan sebagai pemilik atas barang yang difidusiakan, tetapi sekarang penerima fidusia hanya berkedudukan sebagai pemegang jaminan saja. Ini berarti pada zaman Romawi penyerahan hak milik pada *fidusia cum creditore* terjadi secara sempurna sehingga kedudukan penerima fidusia sebagai pemilik yang sempurna juga. Konsekuensinya, sebagai pemilik ia bebas berbuat sekehendak hatinya atas barang tersebut. Namun berdasarkan *fides* penerima fidusia berkewajiban mengembalikan hak milik itu jika pemberi fidusia melunasi utangnya.

Mengenai hal ini, Dr.A Veenhoven menyatakan bahwa:<sup>35</sup>

“Hak milik itu sifatnya sempurna yang terbatas tergantung syarat tertentu. Untuk fidusia, hak miliknya tergantung pada syarat putus (*ontbindende voorwaarde*). Hak milik yang sempurna baru lahir jika pemberi fidusia tidak memenuhi kewajibannya”.

Pendapat tersebut sebenarnya belum jelas terutama yang menyangkut kejelasan kedudukan penerima fidusia selama syarat putus tersebut belum terjadi.<sup>36</sup>

Pembebanan kebendaan dengan jaminan fidusia dibuat dengan Akta Notaris dalam bahasa Indonesia yang merupakan akta Jaminan Fidusia (Pasal 5 ayat (1) UU jaminan Fidusia). Dalam Akta Jaminan Fidusia tersebut selain dicantumkan mengenai hari

---

<sup>35</sup> Dr.A.Veenhoven. Loc cit

<sup>36</sup> Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani. op cit. hal.123-131.

dan tanggal, juga dicantumkan mengenai waktu (jam) pembuatan akta tersebut.

Undang Undang Jaminan Fidusia menetapkan perjanjian fidusia harus dibuat dengan akta notaris. Apalagi mengingat obyek jaminan fidusia pada umumnya adalah barang bergerak yang tidak terdaftar, maka sudah sewajarnya bentuk akta otentiklah yang dianggap paling dapat menjamin kepastian hukum berkenaan dengan obyek jaminan fidusia. Disamping itu akta otentik merupakan alat bukti yang karena dibuat oleh pejabat negara (Notaris).

Sebelum undang-undang ini dibentuk lembaga ini disebut dengan macam-macam nama. Zaman Romawi menyebutnya "*fiducia cum creditore*," Asser Van Oven menyebutnya "*zekerheids-eigendom*" (hak milik sebagai jaminan), Blom menyebutnya "*bezitloos zekerheidsrecht*" (hak jaminan tanpa penguasaan), Kahrel memberi nama "*Verruimd Pandbegrip*" (pengertian gadai yang diperluas), A. Veenhoven menyebutnya "*eigendoms overdracht tot zekerheid*" (penyerahan hak milik sebagai jaminan) sebagai singkatan dapat dipergunakan istilah "*fidusia*" saja<sup>37</sup>. Menurut penulis pengertian fidusia adalah hak milik sebagai jaminan juga benar karena memang yang dapat dibebankan dengan jaminan fidusia harus benar merupakan milik

---

<sup>37</sup> Mariam Darus Badruzaman Bab-bab Tentang Crediet Verband, Gadai & Fiducia, Citra Actitya BaW Bandung, 1991, hal, 90.

pemberi fidusia dan bukan milik orang lain atau pihak lain (pihak ketiga), pengertian hak jaminan tanpa penguasaan juga memiliki dasar pemikiran karena dalam fidusia memang benda dibebankan sebagai jaminan tanpa adanya penguasaan atas benda jaminan tersebut oleh penerima fidusia, sedangkan terhadap pandangan gadai yang diperluas jika berpatokan pada pelaksanaan gadai yang lebih dikenal saat itu maka wajar praktek fidusia dianggap sebagai bagian dari praktek gadai dalam tata cara yang lain, namun menurut penulis hal demikian belumlah tepat, sedangkan dalam pandangan A. Veenhoven disebutkan sebagai penyerahan hak milik sebagai jaminan didasarkan pada kenyataan bahwa memang dalam perjanjian fidusia hak milik dibebankan sebagai jaminan, walau banyaknya pendapat-pendapat mengenai fidusia, namun pendapat-pendapat tersebut tidak jauh dari pengertian fidusia yang kita kenal dalam praktek.

Fidusia dalam bahasa Indonesia disebut juga dengan istilah "penyerahan hak milik secara kepercayaan". Dalam terminologi Belandanya sering disebut dengan istilah tengkapnya *berupa Fiduciare Eigendonts Overdracht (FEO)*, sedangkan dalam bahasa Inggrisnya secara fengkap sering disebut dengan istilah *Fiduciary Transfer of Ownership*<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> Munir Fuady, Jaminan Fidusia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 3

Digunakannya pengertian penyerahan hak milik secara kepercayaan lebih didasarkan pada konsepsi praktek yang coba dirangkum dalam Undang Undang Jaminan Fidusia sebagai hal-hal dasar yang akan ingin diatur dalam Undang Undang Jaminan Fidusia, dari rumusan hak milik dasar yang dimaksud adalah benda jaminan harus merupakan hak milik dari pemberi fidusia, sedangkan penyerahan secara kepercayaan adalah penekanan praktek untuk memberikan landas hukum yang selama ini dikenal dalam fidusia yaitu pembebanan jaminan atas benda tanpa adanya penguasaan penerima fidusia terhadap fisik benda tersebut.

Adapun unsur-unsur perumusan fidusia sebagai berikut:<sup>39</sup>

(a) Unsur secara kepercayaan dari sudut pemberi fidusia;

Unsur kepercayaan memang memegang peranan penting dalam fidusia dan hal ini juga tampak dari penyebutan unsur tersebut di dalam Undang Undang Jaminan Fidusia arti kepercayaan selama ini diberikan oleh praktek, yaitu

- (1) Debitor pemberi jaminan percaya, bahwa benda fidusia yang diserahkan olehnya tidak akan benar-benar dimiliki oleh kreditor penerima jaminan tetapi hanya sebagai jaminan saja ;
- (2) Debitor pemberi jaminan percaya bahwa kreditor terhadap benda jaminan hanya akan menggunakan

---

<sup>39</sup> J. Satrio, Op cit hal. 160 - 175

kewenangan yang diperolehnya sekedar untuk melindungi kepentingan sebagai kreditor saja;

- (3) Debitor pemberi jaminan percaya bahwa hak milik atas benda jaminan akan kembali kepada debitor pemberi jaminan kalau hutang debitor untuk mana diberikan jaminan fidusia dilunasi.
- (b) Unsur kepercayaan dari sudut penerima fidusia, disini penerima fidusia percaya bahwa barang yang menjadi jaminan akan dipelihara/dirawat oleh pemberi fidusia;
- (c) Unsur tetap dalam penguasaan pemilik benda
- (d) Kesan ke luar tetap beradanya benda jaminan di tangan pemberi fidusia;
- (e) Hak Mendahului (preferen)
- (f) Sifat *accessoir*.

Adapun yang menjadi dasar hukum fidusia sebelum Undang Undang Jaminan Fidusia dibentuk yurisprudensi arrest HGH tanggal 18 Agustus 1932 tentang perkara melawan *Clygnett*<sup>40</sup>. Kasus tersebut dijadikan dasar hukum pada praktek fidusia disebabkan adanya terobosan yang mendasarkan putusan HGH bahwa perjanjian yang muncul dan mengatur hubungan hukum pihak kedua adalah Fidusia.

---

<sup>40</sup> Ibid, hal. 111



Pengertian jaminan fidusia itu sendiri adalah hak jaminan atas benda baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan bagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya<sup>41</sup>. Dengan adanya Undang Undang Jaminan Fidusia maka penerima fidusia diberikan hak sebagai kreditor *preferent* atas piutangnya, kedudukan tersebut sama dengan kedudukan yang diberikan terhadap pemegang kreditor Hak Tanggungan berdasarkan tingkatan-tingkatannya.

**(a) Benda jaminan Fidusia**

Benda-benda sebagai obyek jaminan fidusia berdasarkan Pasal 1 Undang Undang Jaminan Fidusia adalah :  
“Benda adalah segala sesuatu yang dapat dimiliki dan dialihkan baik yang berwujud maupun tidak berwujud, yang terdaftar maupun tidak terdaftar, yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang tidak dapat dibebani hak tanggungan atau hipotik”.

---

<sup>41</sup> Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani. Jaminan Fidusia. Op cit. hal.168.

Lebih lanjut pengaturan mengenai benda jaminan fidusia diatur lagi dalam Pasal 3 Undang Undang Jaminan Fidusia, Undang-undang ini tidak berlaku terhadap:

- (1) Hak Tanggungan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan, sepanjang peraturan perundang-undangan yang berlaku menentukan jaminan atas benda-benda tersebut wajib didaftar;
- (2) Hipotik atas kapal yang terdaftar dengan isi kotor berukuran 20M<sup>3</sup> atau lebih;
- (3) Hipotik atas pesawat terbang; dan
- (4) Gadai.

Dapat disimpulkan bahwa benda jaminan fidusia adalah benda bergerak atau yang dipersamakan, sehingga maksud dalam poin 2 di atas bahwa dasar ukuran 20M<sup>3</sup> merupakan batas ukuran yang digunakan bagi yang tidak dapat difidusiakan, sedangkan terhadap huruf c lebih lanjut dijelaskan dalam *up grading* dan *refresing course* pada Konferda I.N.I. Jawa Tengah pada tanggal.12-13 April 2003 bahwa Pesawat Terbang dapat difidusiakan tetapi terhadap mesinnya (*engine*) dapat diletakkan fidusia.

Dalam ketentuan menyangkut benda jaminan fidusia juga ditegaskan, bangunan di atas tanah orang lain yang tidak dibebani dengan Hak tanggungan berdasarkan Undang-

Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dapat dijadikan obyek jaminan fidusia.

Terhadap benda jaminan fidusia hal penting yang perlu dicermati adalah menyangkut prinsip benda fidusia haruslah merupakan benda milik pemberi fidusia dan bukan merupakan benda yang berada dalam status kepemilikan orang lain.

Mengenai penjelasan dari benda-benda yang disebutkan dalam pasal tersebut di atas beberapa penulis menyebutkan sebagai berikut:

- (1) Kebendaan yang bertubuh dan tak bertubuh (KUHPerdatal Pasal 503),
- (2) Kebendaan adalah bertubuh apabila berwujud. Tak bertubuh (tak berwujud) adalah hak-hak seperti hak atas merek, hak mengarang, piutang dan segala hak-hak untuk menuntut sesuatu.
- (3) Benda bergerak dan tak bergerak Pembuat undang-undang mengadakan 2 (dua) golongan kebendaan bergerak, yaitu<sup>42</sup>: benda bergerak karena sifatnya dan kebendaan bergerak karena ketentuan undang-undang.
  - (a) Benda bergerak karena sifatnya (Pasal 509 KUHPerdatal dan Pasal 510 KUHPerdatal)

---

<sup>42</sup> Ko Tjay Sing., Hukum Perdata Jilid II Hukum Benda, Penerbit Etikad Baik, Semarang, hal. 15

Benda yang dapat berpindah atau dipindahkan adalah benda bergerak menurut sifatnya (Pasal 510 KUHPerdara). Dalam Pasal 510 KUHPerdara diberikan beberapa contoh, antara lain kapal-kapal dan sebagainya. Rumusan dari pasal 509 adalah terlalu luas. Tidak semua benda yang dapat berpindah atau dipindahkan adalah benda bergerak. Misalnya alat-alat pabrik, bahan pembangunan yang berasal dari perombakan gedung yang dipergunakan untuk mendirikan gedung itu kembali dan banyak benda-benda yang disebutkan dalam Pasal 507 KUHPerdara dapat berpindah atau dipindahkan, tetapi benda-benda itu menurut Pasal 507 KUHPerdara adalah tak bergerak karena peruntukannya dan dengan demikian bukan merupakan benda bergerak.

Kapal adalah benda bergerak, karena dapat dipindahkan, tetapi mengenai penyerahan dan pendaftaran, kapal yang bobot matinya melebihi 20 M<sup>3</sup> diperlakukan sebagai benda tak bergerak.

- (b) Kebendaan bergerak karena ketentuan undang-undang (Pasal 511 KUHPerdara)

Kebendaan bergerak dari golongan ini adalah kebendaan yang bertubuh, yaitu hak-hak dan tuntutan-tuntutan. Seperti juga mengenai kebendaan bergerak karena sifatnya, kita dapat mengatakan, bahwa kebendaan bergerak karena ketentuan undang-undang adalah hak-hak dan tuntutan-tuntutan yang tak dianggap sebagai kebendaan tak bergerak karena ketentuan undang-undang. Pada umumnya obyek dari hak-hak itu tuntutan-tuntutan itu adalah benda-benda bergerak (yang bertubuh). Yang harus diperhatikan bahwa saham-saham dari perseroan dagang dianggap sebagai kebendaan bergerak (yang tak bertubuh), juga apabila perseroan-perseroan itu memiliki kebendaan tak bergerak (Pasal 511 sub 4 KUHPerdara).

Mengenai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia ini harus disebutkan secara riil dalam akta jaminan fidusia (Pasal 6 Undang Undang Jaminan Fidusia). Penyebutan tidak hanya tertuju kepada banyaknya/ satuannya dan jenisnya saja, tetapi biasanya dirinci lebih lanjut seperti mereknya, ukurannya, kualitasnya, keadaannya (baru atau bekas), warnanya, nomor serinya, dan kendaraan bermotor juga disebutkan nomor rangka, nomor

mesin, nomor Polisi dan B.P.KB-nya. Khusus mengenai kendaraan bermotor ini pemilik benda adalah bukan nama yang tercantum dalam B.P.K.B maka pemberi fidusia harus melampirkan kuitansi/faktur pembelian atas kendaraan bermotor tersebut.

Kesemuanya itu untuk menghindari sengketa yang kemungkinan dapat terjadi di kemudian hari. Pada bank-bank tertentu, kalau pemberian jaminan fidusia itu dilakukan dengan akta di bawah tangan, telah tersedia blangko formulir yang diisi dengan penyebutan secara rinci benda obyek fidusia.

Karena pentingnya pengertian mengenai Benda yang dapat menjadi obyek jaminan fidusia maka menurut penulis dalam Undang Undang Jaminan Fidusia hal mengenai benda yang menjadi jaminan fidusia harus dijelaskan dengan pasal tersendiri.

#### **(b) Latar Belakang Perjanjian Jaminan Fidusia**

Lembaga jaminan fidusia di Indonesia bukan merupakan lembaga baru. Sudah sejak lama kita mengenal

lembaga jaminan tersebut, bahkan dalam Penjelasan Undang Undang Jaminan Fidusia diakui bahwa lembaga jaminan fidusia sudah digunakan sejak jaman penjajahan Belanda. Bedanya hanyalah, bahwa lembaga fidusia sebelum berlakunya Undang Undang Jaminan Fidusia, didasarkan pada yurisprudensi dan belum diatur dalam perundang-undangan secara lengkap dan komprehensif, sehingga belum menjamin kepastian hukum, sedangkan yang sudah ada sekarang didasarkan pada Undang Undang Jaminan Fidusia dan diatur secara lengkap dan menjamin kepastian hukum bagi para pihak.

Dasar yurisprudensi jaminan fidusia yang digunakan pada awalnya adalah dari *Arrest H.R.* yang kemudian terkenal dengan sebutan *Bierbrouwerij arrest* tanggal 25 januari 1929. Peristiwanya adalah sebagai berikut :<sup>43</sup>

“NV Heineken's Bierbrouwerij Mij, meminjamkan uang sebesar f.6000 (enam ribu gulden) kepada Bos, pemilik kedai kopi, membuat perjanjian dengan Bos, bahwa Bos telah menjual dan menyerahkan kepada Heineken barang-barang inventaris dan kedai kopi tersebut Barang-barang itu oleh

---

<sup>43</sup> Pj. Soepratignia, Pokok-pokok Hukum Perdata Hukum Benda Jilid 2, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1994, hal 112

Heineken dipinjamkan kepada Bos. Penyerahan dilakukan secara *constitutum possessorium*. Harga jual beli ditetapkan f.2.000,- . Harga tersebut tak dapat ditagih, selama Bos belum melunasi utangnya kepada Heineken sejumlah f.6000, yang dimaksud diatas. Diperjanjikan bahwa setelah Bos melunasi utang f.6000,- tersebut, ia akan berhak dan berwajib untuk membeli kembali barang inventaris tersebut dari Heineken dengan harga f.2.000 (maksudnya adalah terang : f.2.000 yang masih harus dibayar oleh Heineken kepada Bos kemudian akan dikompensir dengan harga f.21.000,- yang harus dibayar oleh Bos kepada Heineken pada saat bos membeli kembali barang-barang inventaris dari Heineken). Hak untuk membeli kembali tersebut gugur, apabila Heineken telah mengakhiri perjanjian pinjam pakai tersebut dan sebagai pemilik telah menjual barang-barang tersebut. Heineken hanya berwenang mengakhiri perjanjian pinjam pakai tersebut, apabila Bos lalai membayar utangnya yang berjumlah f.6.000,- menurut ketentuan-ketentuan yang disebutkan dalam perjanjian utang, apabila ia dinyatakan pailit, atau, apabila barang-barang tersebut atau sebagian dari barang-barang itu, disita oleh pihak ketiga. Apabila Bos melunasi utangnya sejumlah f.6.000,- setelah barang-barang inventaris tersebut dijual oleh Heineken, maka Bos dari harga f.2000,- hanya dapat menuntut sejumlah



yang sama dengan pendapatan penjualan barang-barang inventaris tersebut dipotong dengan biaya-biayanya".

Ketika Bos dinyatakan pailit, kurator kepailitan Bos ternyata telah menolak tuntutan Heineken untuk menyerahkan barang-barang inventaris tersebut kepada Heineken selaku pemiliknya. Karena tuntutan tersebut telah ditolak oleh kurator kepailitan Bos, maka Heineken mengajukan gugatan melawan kurator tersebut dengan meletakkan sita *revindicatoir* sebelumnya.

Selanjutnya Pengadilan setelah kasus tersebut dengan tegas mengakui, bahwa penyerahan hak milik secara kepercayaan, merupakan peristiwa perdata/ *rechtstitel* yang sah untuk mengalihkan hak milik, sekalipun Pasal 584 KUHPerdata mensyaratkan adanya hubungan hukum yang bermaksud untuk memindahkan hak milik, seperti misalnya yang selama ini diakui jual beli, tukar menukar, hibah dan sebagainya. Dengan pendirian pengadilan seperti tersebut di atas, berarti bahwa Penyerahan Hak Milik sebagai jaminan sekarang diakui sebagai titel yang sama sahnya seperti jual beli dan lain-lain.

Lembaga Fidusia di Indonesia untuk pertama kalinya mendapatkan pengakuan dalam keputusan HGH. Tanggal 18 Agustus 1932 dalam perkara antara B.P.M melawan Dignett

yang mengatakan bahwa titel XX Buku 11 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memang mengatur tentang gadai, akan tetapi tidak menghalang-halangi para pihak untuk mengadakan perjanjian yang lain dari pada perjanjian gadai, bilamana perjanjian gadai tidak cocok untuk mengatur hubungan hukum antara mereka. Perjanjian Fidusia dianggap bersifat memberikan jaminan dan tidak dimaksudkan sebagai perjanjian gadai. Duduk perkaranya secara singkat adalah sebagai berikut.<sup>44</sup>

Pedio Clygnett - selanjutnya disebut : Clygnett - meminjam uang dari Bataafse Petroleum Maatschappy - selanjutnya disebut B.P.M. - dan sebagai jaminan ia telah menyerahkan hak miliknya atas sebuah mobil; mobil tersebut tetap ada dalam penguasaan Clygnett, tetapi selanjutnya bukan sebagai pemilik tetapi sebagai peminjam pakai. Jadi ada penyerahan. secara *constitutum possessorium*. Dalam perjanjian disepakati, bahwa pinjam pakai itu akan diakhiri antara lain, kalau Clygnett wanprestasi dan dalam hal demikian Clygnett wajib untuk menyerahkan mobil tersebut kepada B.P.M. Ketika Clygnett benar-benar wanprestasi, maka pihak B.P.M mengakhiri perjanjian pinjam pakai tersebut di atas dan menuntut penyerahan mobil jaminan, yang ditolak oleh pihak

---

<sup>44</sup> Satrio J, Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001

Clygnett dengan mengemukakan sebagai alasan, bahwa mobil tersebut bukan milik B.P.M dan. perjanjian yang ditutup antara mereka adalah perjanjian gadai. Karena mobil yang dijadikan jaminan tetap dibiarkan dalam penguasaan dirinya maka perjanjian gadai tersebut batal.

Ketika perkara tersebut sampai pada Hoogerechtshof Batavia, maka HGH menolak alasan Clygnett dan mengatakan, bahwa Perjanjian Penjaminan itu adalah suatu penyerahan hak milik secara kepercayaan atau fidusia yang sah. Pernyataan dari HGH adalah sebagai berikut:<sup>45</sup>

- (1) Tidak benar bahwa barang bergerak hanya dapat dipergunakan untuk menjamin pembayaran sesuatu utang dengan mengadakan hak gadai atas barang tersebut;
- (2) Diaturnya hak gadai dalam Bab XX Buku I KUHPerdata tidak berarti bab tersebut menghalang-halangi pembuatan perjanjian lain daripada gadai, apabila gadai ternyata tidak cocok untuk hubungan antara kreditor dan debitur;
- (3) Pada perjanjian lain itu, untuk menjamin pembayaran utangnya, debitur boleh menyerahkan hak eigendommenya atas sesuatu barang bergerak kepada kreditornya dengan ketentuan, bahwa barang bergerak tersebut tetap berada di tangan debitur;

---

<sup>45</sup> Pj. Soepratignia, Pokok-pokok Hukum Perdata Hukum Benda Jilid 2, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1994, hal 115

- (4) Tidak benar bahwa para pihak bermaksud untuk mengadakan hak gadai; para pihak justru tidak menghendaki perjanjian gadai, karena dengan perjanjian gadai pemberi gadai harus menyerahkan barang gadai;
- (5) Ketentuan undang-undang tentang hak gadai tidak memaksa kita untuk menyimpulkan, bahwa pengundang-undang menghendaki bahwa barang-barang bergerak yang berada di tangan debitor tidak dapat digunakan untuk menjamin sesuatu utang.

Dengan diundangkannya Undang-Undang RI Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia maka pembuat undang-undang kita sudah memilih untuk mengatur fidusia dalam bentuk tertulis. Dikeluarkannya Undang Undang Jaminan Fidusia merupakan pengakuan resmi dari undang-undang akan lembaga jaminan fidusia, yang selama ini hanya memperoleh pengakuannya melalui yurisprudensi.

**(c) Ruang Lingkup dan Jaminan Fidusia**

UU Jaminan Fidusia secara jelas menegaskan bahwa jaminan fidusia adalah agunan atas kebendaan atau jaminan kebendaan (*zakelijke zekerheid* atau *security right in rem*) yang memberikan kedudukan yang didahulukan kepada penerima fidusia, dimana hak yang didahulukan dari penerima fidusia ini menurut ketentuan Pasal 1 butir 2 UU Jaminan Fidusia tidak

hapus dengan pailitnya pemberi jaminan fidusia tersebut. Lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 4 UU Jaminan Fidusia ditegaskan bahwa jaminan fidusia merupakan perjanjian ikutan atau aksesori (*accessoir*) dari suatu perjanjian pokok. Maka sebagai akibat dari sifat aksesori ini adalah bahwa jaminan fidusia hapus demi hukum bilamana utang yang dijamin dengan jaminan fidusia hapus.

Adapun utang yang pemenuhannya dapat dijamin dengan jaminan fidusia menurut Fred B.G Tumbuan tidak terbatas pada pengertian utang sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 butir 2 jo. Pasal 7 UU Jaminan Fidusia. Menurut Fred B.G Tumbuan utang ini juga mencakup setiap perikatan (*verbinten*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal-Pasal 1234 KUHPerdara.

Menurut UU No. 42 Tahun 1999 pengaturan jaminan Fidusia juga mengenai obyek yang dapat dibebani dengan jaminan Fidusia, dalam arti bahwa di luar jaminan-jaminan yang ditentukan dalam UU Jaminan Fidusia tersebut dapat dibebankan dengan fidusia. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 UU No. 42 Tahun 1999 dapat diketahui bahwa obyek jaminan fidusia adalah :

- (1) Benda Bergerak:
  - (a) Berwujud
  - (b) Tidak berwujud
- (2) Benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan.

Ketentuan Pasal 3 mengatur lebih lanjut mengenai ketentuan Pasal 1 ayat (2) UU No. 42 tahun 1999 menyebutkan bahwa undang-undang ini tidak berlaku terhadap :

- (a) Hak tanggungan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan, sepanjang peraturan perundang-undangan yang berlaku menentukan jaminan atas benda-benda tersebut wajib didaftar;
- (b) Hipotek atas kapal yang terdaftar dengan isi kotor berukuran 20 (dua puluh) M<sup>3</sup> atau lebih;
- (c) Hipotek atas pesawat terbang; dan
- (d) Gadai

Lebih lanjut UU Fidusia mengatur bahwa selain benda yang sudah dimiliki pada saat dibuatnya jaminan fidusia, maka benda yang diperoleh di kemudian hari dapat juga dibebani dengan jaminan fidusia sebagaimana tampak pada ketentuan Pasal 9 ayat (1) UU Jaminan Fidusia. Hal ini berarti bahwa benda tersebut demi hukum akan dibebani

jaminan fidusia pada saat benda tersebut menjadi milik pemberi fidusia.

Mengenai bentuk perjanjian fidusia maka ketentuan Pasal 5 ayat (1) UU Jaminan Fidusia menegaskan bahwa untuk perjanjian fidusia harus tertulis dan harus dibuat dengan akta notaris dalam bahasa Indonesia.

Latar belakang UU menentukan bahwa perjanjian fidusia harus dibuat dengan akta notaris adalah dalam ketentuan Pasal 1870-33 KUHPerdata yang menyatakan bahwa akta notaris merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya antara para pihak beserta para ahli warisnya atau para penggantinya. Kenyataan dalam praktek mendukung ketentuan ini mengingat bahwa pada umumnya obyek jaminan fidusia adalah barang bergerak yang tidak terdaftar sehingga akta otentiklah yang paling dapat memberikan jaminan kepastian hukum berkaitan dengan obyek jaminan fidusia tersebut.

Jaminan fidusia lahir pada tanggal jaminan fidusia dicatat dalam Buku fidusia. Adapun bukti bagi kreditur bahwa ia merupakan pemegang jaminan fidusia adalah Sertifikat jaminan Fidusia yang diterbitkan pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan

pendaftaran jaminan fidusia sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 14 UU jaminan Fidusia. Jaminan fidusia lahir dengan adanya perbuatan konstitutif (Pasal 13 Undang Undang Jaminan Fidusia).

Dengan demikian melalui keharusan mendaftarkan jaminan fidusia sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 11 UU Jaminan Fidusia ini maka UU Jaminan Fidusia telah memenuhi asas publisitas yang merupakan salah satu dasar hukum jaminan kebendaan.

Mengingat bahwa pemberi fidusia tetap menguasai secara benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dan dialah yang memakai serta merupakan pihak yang sepenuhnya memperoleh manfaat ekonomis dari pemakaian benda tersebut, maka pemberi fidusialah yang bertanggungjawab atas semua akibat dan harus memikul semua risiko yang timbul berkaitan dengan pemakaian dan keadaan benda jaminan tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 24 UU jaminan Fidusia. Lebih lanjut, sebagaimana halnya lain maka jaminan fidusia menganut prinsip kebendaan "*droit de suite*" sebagaimana tampak pada ketentuan Pasal 20 UU jaminan Fidusia. Pengecualian terhadap prinsip ini adalah dalam hal benda yang menjadi obyek fidusia merupakan benda persediaan dan hak



kepemilikannya dialihkan dengan cara dan prosedur yang lazim berlaku pada usaha perdagangan dan dengan memperhatikan persyaratan tertentu sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 21 UU Jaminan Fidusia.

Jaminan fidusia seperti halnya hak agunan atas kebendaan lain, seperti gadai, hak tanggungan dan hipotek, menganut prinsip "*droit de preference*" yang berlaku sejak tanggal pendaftarannya di Kantor Pendaftaran Fidusia. Ketentuan Pasal 28 UU Jaminan Fidusia melahirkan suatu adagium yang berbunyi "*first registered, first secured*". Hal ini berarti bahwa penerima mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi benda yang menjadi obyek jaminan fidusia mendahului kreditur-kreditur lain. Dengan demikian maka sekalipun pemberi fidusia pailit, hak untuk dari penerima fidusia tidak hapus karena benda yang menjadi jaminan fidusia tidak termasuk dalam harta pailit pemberi jaminan fidusia yang juga berarti memberikan penerima fidusia posisi yang tergolong dalam kreditur separatis.

Dengan memperhatikan sifat dari jaminan fidusia sebagai perjanjian aksesoir dari suatu perjanjian pokok, maka demi hukum jaminan fidusia hapus apabila utang

yang bersumber pada perjanjian pokok tersebut dan yang dijamin dengan fidusia hapus.

Berkaitan dengan ketentuan Pasal 25 ayat (3) UU jaminan Fidusia itu maka hal itu diatur guna memberikan kepastian kepada Kantor Pendaftaran Fidusia untuk melakukan pencoretan terhadap pencatatan jaminan fidusia dari Buku Daftar Fidusia dan menerbitkan surat keterangan yang menyatakan bahwa Sertifikat jaminan Fidusia yang bersangkutan tidak berlaku lagi.

Menafsirkan, bahwa yang harus didaftar adalah benda dan ikatan jaminan, akan sangat menguntungkan. Karena dengan terdaftarnya ikatan jaminan dan janji-janji fidusia secara langsung mengikat pihak ketiga.<sup>46</sup>

Dalam suatu perjanjian penjaminan, biasanya antara kreditur dan debitur disepakati janji-janji tertentu, untuk memberikan suatu posisi yang kuat bagi kreditur dan nantinya sesudah didaftarkan dimaksudkan mengikat pihak ketiga. Oleh karena itu dapat ditafsirkan disini bahwa pendaftaran meliputi, baik pendaftaran benda maupun ikatan jaminannya, maka semua janji yang termuat dalam akta jaminan fidusia (yang dalam Pasal 13 ayat (2) b dicatat

---

<sup>46</sup> J Satrio, Hukum jaminan Hak jaminan Kebendaan Fidusia, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 2002, hal. 247

dalam buku daftar Kantor Pendaftaran Fidusia) berlaku dan mengikat pihak ketiga.

## 2. Jaminan Perseorangan

Adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, selalu berupa suatu perjanjian antara seorang berpiutang (kreditur) dengan pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban dari si berutang (debitur) juga bila terjadi cidera janji (wanprestasi), bahkan jaminan perorangan ini dapat diadakan tanpa pengetahuan dari si berutang (debitur) tersebut sehingga jaminan perorangan menimbulkan hubungan langsung antara perorangan yang satu dengan yang lain. Perjanjian jaminan perorangan dapat berupa:

(a) Penanggungan/*borgtocht*(Pasal 1820 KUH Perdata)

Yaitu suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga guna kepentingan si berhutang mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berhutang apabila orang tersebut tidak memenuhinya.

(b) Bank Garansi/*indemnity/Surety Ship* (Pasal 1316 KUH Perdata)

Yang berbunyi meskipun demikian adalah diperbolehkan untuk menanggung atau menjamin seorang pihak ketiga, dengan menjanjikan bahwa orang ini akan berbuat sesuatu, dengan tidak mengurangi tuntutan pembayaran ganti rugi terhadap siapa yang telah menanggung pihak ketiga itu atau yang telah berjanji, untuk menyuruh pihak ketiga tersebut menguatkan sesuatu jika pihak ini menolak memenuhi perikatannya.

Dalam jaminan perorangan tidak ada benda tertentu yang diikat dalam jaminan, sehingga tidak jelas benda apa dan yang mana milik pihak ketiga yang dapat dijadikan jaminan apabila debitur ingkar janji, dengan demikian para kreditur pemegang hak jaminan perseorangan hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren saja.

Apabila terjadi kepailitan pada debitur maupun penjamin (pihak ketiga), akan berlaku ketentuan jaminan secara umum yang tertera dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata.

### 3. Jaminan Menurut Para Ahli

- (a) Menurut Subekti, jaminan yang baik harus dapat memberikan rasa aman terhadap kreditur maupun debitur, untuk syarat-syarat jaminan yang baik adalah:
- (1) Jaminan yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit bagi pihak yang memerlukan.
  - (2) Tidak melemahkan posisi debitur untuk meneruskan usahanya.
  - (3) Memberikan kepastian kepada kreditur, dalam arti setiap saat barang jaminan siap untuk dieksekusi atau mudah untuk diuangkan.<sup>47</sup>
- (b) 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 suatu perikatan.<sup>48</sup> Definisi ini menunjuk pada tujuan jaminan itu ada,

---

<sup>47</sup> Subekti, *Pokok-pokok Perjanjian*, PT. Internusa, Jakarta 1976, hal 33.

<sup>48</sup> Hadi Soeparto Hartono, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1984, hal 21.

yaitu memberikan keyakinan kepada kreditur bahwa piutangnya akan dikembalikan oleh debitur.

(c) Menurut Sri Soedewi MS, jaminan dapat digolongkan menjadi :

- (1) Jaminan yang lahir dari undang-undang dan jaminan yang lahir karena perjanjian.
- (2) Jaminan umum dan jaminan khusus
- (3) Jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan perseorangan
- (4) Jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak
- (5) Jaminan dengan menguasai bendanya dan tanpa menguasai bendanya.<sup>49</sup>

#### **E. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit**

Ada dua pihak dalam perjanjian kredit, yaitu bank sebagai pemberi kredit dan nasabah sebagai penerima kredit. Hak dan kewajiban para pihak tersebut tidak diatur dengan jelas dalam Undang-Undang Perbankan no 10 Tahun 1998. Adapun pengaturan hak dan kewajiban bank sebagai pemberi kredit ditemukan dalam model-model perjanjian kredit pada masing-masing bank, baik itu bank pemerintah maupun bank swasta. Sebagai contoh di dalam model PK 1 BNI 1946 ditentukan bahwa bank hanya terikat dan berkewajiban untuk menyediakan kredit. Kewajiban tersebut tidak bersifat mutlak, karena bank berhak untuk menyimpanginya dalam hal penerima kredit tidak memenuhi syarat-syarat perjanjian. Selain itu bank juga berhak

---

<sup>49</sup> Maschoen Sofyan, Sri Soedewi, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1977, hal 45.

secara sepihak dan sewaktu-waktu tanpa memberitahukan terlebih dahulu atau menegur dahulu penerima kredit untuk tidak mengizinkan ataupun menolak penarikan atau penggunaan kredit lebih lanjut oleh penerima kredit dan mengakhiri jangka waktu kredit apabila:

- 1 Penerima kredit tidak atau belum mempergunakan kredit setelah lewat tiga bulan sejak berlakunya perjanjian.
- 2 Bunga tidak dibayar pada waktunya dan dengan cara sebagaimana telah ditentukan.
- 3 Penerima kredit semata-mata menurut pertimbangan bank tidak tahu atau belum cukup memenuhi kewajibannya menurut ketentuan ini.
- 4 Pengurus perusahaan meninggal dunia, perusahaan menjadi pailit, timbul sengketa mengenai pemilikan perusahaan.
- 5 Penerima kredit memberikan data-data yang tidak benar yang berhubungan dengan perjanjian ini.

Menurut model PK 1 BNI 1946 ini, penerima kredit hanya berhak mempergunakan kredit yang diperoleh paling lama sampai dengan tanggal yang telah ditentukan dalam perjanjian. Sedangkan kewajiban penerima kredit adalah mengembalikan pinjaman dalam jumlah, keadaan dan pada waktu yang telah ditentukan. Selain itu juga penerima kredit masih mempunyai beberapa kewajiban, yaitu:

- 1 Kewajiban administrasi, antara lain meliputi kewajiban untuk membayar bunga, biaya dan lainnya.
- 2 Kewajiban untuk tunduk kepada segala petunjuk dan peraturan bank.

## F. Berakhirnya Perjanjian Kredit

Suatu perjanjian kredit akan berakhir selain atas persetujuan dari kedua belah pihak, juga dapat berakhir karena alasan-alasan yang telah ditentukan oleh undang-undang. Dalam praktek, perjanjian kredit berakhir karena:

- 1 Ditentukan oleh para pihak di dalam perjanjian.
- 2 Adanya pembatalan oleh salah satu pihak terhadap perjanjiannya.

Dalam blanko/model PK 85 BRI tentang Persetujuan Buka Kredit terdapat ketentuan yang mengatur pembatalan perjanjian tersebut, yaitu pada point ke-6 yang berbunyi: “Masing-masing pihak berhak membatalkan perjanjian ini dengan memperhatikan waktu pembatalan lamanya tiga bulann, dan dalam waktu itu hutang pengambil kredit harus dilunaskan sama sekali”.

- 3 Adanya pernyataan penghentian perjanjian secara sepihak oleh bank.

Pasal 12 model 104 BRI tentang syarat-syarat Perjanjian Bagaimana *Algemeene Volkacredietbank* memberikan Pinjaman (Uang Muka) dan Kredit, menentukan sebagai berikut:

“Dengan tidak memandang apa yang dipersetujukan tentang pencicilan dan pematikan hutang, bank berhak dalam hal yang tersebut di bawah ini memamatkan uang depan atau kredit dengan segera atau pada waktu yang ditentukan bank; dan dalam segala keadaan ini, maka seluruh hutang dapat ditagih dengan seketika atau pada waktu yang ditentukan”.

**BAB III**

**PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT**

**DENGAN JAMINAN FIDUSIA**

**A. Proses Terjadinya Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia**

Pelaksanaan pemberian kredit oleh pihak Bank DANAMON Kebumen Unit Karanganyar dilakukan melalui proses pemberian kredit yang benar dan sehat sesuai dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan. Proses pemberian kredit yang dilakukan secara teliti dan cermat sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan oleh pihak Bank DANAMON Kebumen Unit Karanganyar, merupakan hal yang penting bagi pihak bank agar dapat mengetahui letak kesalahan, apabila suatu saat terjadi masalah dalam pemberian fasilitas kredit tersebut.

Proses pemberian kredit di DANAMON Kebumen Unit Karanganyar dimulai sejak nasabah mengajukan permohonan kredit sampai dengan pencairan fasilitas kredit kepada nasabah. Permohonan kredit dari nasabah kepada pihak bank mencakup:

1. Permohonan untuk mendapat suatu jenis fasilitas kredit.
2. Permohonan tambahan suatu kredit yang sedang berjalan.
3. Permohonan perpanjangan/pembaharuan jangka waktu kredit yang telah berakhir.



Pelaksanaan proses pemberian kredit oleh pihak bank dilakukan menurut jenis fasilitas kredit yang diminta dan jenis jaminan yang diberikan oleh calon debitur. Proses pemberian kredit dengan jaminan fidusia di DANAMON Kebumen Unit Karanganyar dilaksanakan melalui beberapa tahapan, antara lain:

#### 1. Permohonan Kredit

Pengajuan permohonan kredit dari nasabah dilakukan secara tertulis dalam bentuk surat permohonan kredit yang ditandatangani oleh nasabah secara lengkap dan sah. Surat permohonan kredit diajukan kepada bagian kredit DANAMON Kebumen Unit Karanganyar. Nasabah mengisi daftar isian permohonan yang telah disediakan oleh pihak bank secara benar dan lengkap. Daftar isian permohonan kredit merupakan daftar standart yang berisi mengenai hal-hal sebagai berikut:

- a. Nama beserta keterangan lengkap pemohon yang terdiri dari tempat dan tanggal lahir, nomor KTP, alamat, pekerjaan, status perkawinan, dll.;
- b. Jumlah permohonan pinjaman;
- c. Jangka waktu;
- d. Penggunaan;
- e. Jaminan yang diberikan; dan
- f. Lampiran berupa foto copy KTP suami/istri, foto copy Kartu Keluarga & surat nikah, Pas foto, jaminan (SHM, SHGB, Letter C), Jaminan kendaraan bermotor (BPKB).

Yang kemudian ditandatangani oleh calon nasabah dan oleh istri/suami apabila sudah berkeluarga.

## 2. Analisa Kredit

Permohonan kredit dari nasabah dianalisa oleh bagian kredit DANAMON Kebumen Unit Karanganyar. Analisa kredit bertujuan untuk mengumpulkan berbagai laporan dan informasi serta untuk menafsirkan/menilai besarnya nilai jaminan yang diberikan oleh calon debitur.

Analisa kredit dilakukan dengan menggunakan prinsip 5C + *constraint*, yaitu:

### a. Watak (*character*).

Di sini perlu diperhatikan mengenai kepribadian, moral dan kejujuran dari calon nasabah serta tanggung jawabnya. Hal tersebut adalah untuk mengetahui apakah calon nasabah nantinya dapat memenuhi kewajiban prestasinya kepada pihak bank. Karakter calon nasabah ini dapat juga dilihat pada kebenaran dalam mengisi formulir permohonan kredit dengan cara melakukan pemeriksaan langsung ke lapangan berkenaan dengan data-data yang diisikannya. Karakter calon nasabah juga dapat dilihat dari riwayat peminjam yang berasal dari pihak ketiga, misalnya informasi dari bank lain.

### b. Kemampuan (*capacity*)

Yaitu kemampuan nasabah dalam mengembangkan dan mengendalikan usahanya serta kesanggupannya dalam menggunakan fasilitas kredit yang diberikan serta kemampuannya dalam mengembalikan

pinjaman (*ability to pay*). Kemampuan calon nasabah oleh DANAMON Kebumen Unit Karanganyar dilihat dari dipertimbangkan dari data ataupun keterangan mengenai usaha yang dijalankan dan penghasilan perhari dari calon nasabah yang diisikan pada formulir pengajuan kredit. Disamping itu bagian kredit melakukan pengecekan langsung mengenai usaha yang dijalankan calon nasabah.

c. Modal (*capital*).

Yaitu modal usaha dari calon nasabah yang telah ada tersedia sebelum mendapat fasilitas kredit. DANAMON Kebumen Unit Karanganyar dalam memberikan kreditnya jarang memberikan kredit yang bersifat modal untuk pembukaan suatu usaha baru, tetapi lebih sering bersifat untuk menambah atau memajukan usaha yang telah ada yang dilakukan calon nasabah.

d. Jaminan (*collateral*).

Jaminan di sini berarti kekayaan dari calon nasabah yang dapat diikat sebagai jaminan guna kepastian pelunasan kredit di kemudian hari apabila penerima kredit tidak dapat melunasi ataupun mengembalikan kreditnya. Jaminan yang diberikan calon nasabah ini merupakan benteng bagi keselamatan pengguna kredit. Oleh karena itu nilai jaminan yang diajukan harus sebanding dengan kredit yang diminta dan dalam hal ini pihak DANAMON Kebumen Unit Karanganyar akan melihat langsung ke lapangan untuk memeriksa keadaan barang yang dijadikan jaminan.

e. Keadaan ekonomi (*condition of economy*).

Bank harus menganalisis keadaan ekonomi dan iklim usaha yang berhubungan dengan usaha calon debitur, sehingga dapat mengetahui prospek dari usaha yang dibiayai.

f. Hambatan (*Constraint*).

Hambatan-hambatan yang tidak memungkinkan seseorang melakukan bisnis di suatu tempat. Proses analisa terhadap berbagai laporan, informasi, serta tafsiran dari nilai jaminan calon debitur yang telah dilakukan oleh pihak bagian kredit, kemudian ditindaklanjuti dengan pelaksanaan kunjungan ke tempat calon debitur oleh penilik untuk memastikan kebenaran informasi yang diberikan oleh calon debitur, serta untuk mengetahui kondisi barang yang dijamin secara nyata dan benar. Hasil analisa kredit digunakan sebagai pertimbangan terhadap fasilitas kredit. Apakah nantinya fasilitas kredit itu akan diberikan seluruhnya, sebagian atau akan ditolak sangat ditentukan dari hasil analisis kemampuan nasabah untuk mengembalikan utang-utangnya kepada bank.

### 3. Keputusan Kredit

Pelaksanaan analisa kredit dan kunjungan ke tempat calon debitur merupakan dasar bagi bagian kredit DANAMON Kebumen Unit Karanganyar untuk mengajukan usulan ke pemutus. Wewenang sebagai pemutus berada di tangan pimpinan cabang atau pegawai yang mendapat delegasi limit pemberian fasilitas kredit. Pemutus mempunyai wewenang untuk:

a. Menolak permohonan kredit

Penolakan permohonan kredit diberikan bagi permohonan kredit yang nyata-nyata secara teknis tidak memenuhi syarat. Keputusan penolakan permohonan kredit disampaikan secara tertulis kepada calon debitur disertai alasan penolakan.

b. Menyetujui permohonan kredit

Persetujuan permohonan kredit adalah keputusan pihak bank untuk mengabulkan seluruh atau sebagian permohonan kredit calon debitur. Persetujuan permohonan kredit disampaikan secara tertulis kepada debitur dengan mencantumkan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Identitas debitur
- 2) Jenis kredit
- 3) Tujuan penggunaan kredit
- 4) Plafon kredit
- 5) Jangka waktu kredit
- 6) Angsuran kredit
- 7) Bunga kredit
- 8) Provisi kredit
- 9) Biaya administrasi
- 10) Agunan kredit

Surat persetujuan kredit tersebut diklasifikasikan berdasarkan jumlah permohonan kredit dan akan dimintai persetujuan serta ditandatangani oleh:

- 1) Di bawah Rp 25 juta kepada Pimpinan Cabang.
- 2) Di atas Rp 25 juta ke kantor pusat :
  - a) 25-50 juta kepada Kepala Bidang Kredit (Pusat)
  - b) 50-100 juta kepada Direktur Pemasaran
  - c) 100-200 juta kepada Direktur Utama
  - d) 200 juta ke atas kepada Ketua Dewan Pengawas

#### 4. Pembuatan Perjanjian Kredit

Setelah permohonan kredit disetujui, debitur kemudian menghadap ke bagian kredit untuk membuat perjanjian kredit. Ada dua macam perjanjian kredit yang dibuat di DANAMON Kebumen Unit Karanganyar , yaitu perjanjian kredit di bawah tangan yang disahkan oleh notaris dan perjanjian kredit yang dibuat oleh notaris. Surat perjanjian kredit yang sering digunakan oleh DANAMON Kebumen Unit Karanganyar adalah perjanjian kredit di bawah tangan yang disahkan oleh notaris. Surat perjanjian kredit memuat hal-hal sebagai berikut:

- a. Besar kredit yang disetujui (plafon kredit)
- b. Jenis kredit (tujuan penggunaan)
- c. Provisi
- d. Biaya administrasi kredit
- e. Jangka waktu kredit
- f. Jaminan kredit yang diberikan
- g. Angsuran kredit
- h. Bunga kredit

- i. Denda keterlambatan
- j. Domisili
- k. Asuransi (premi)

Jangka waktu kredit ditentukan berdasarkan perjanjian yang dibuat antara pihak bank dan pihak debitur. Semua biaya-biaya baik langsung maupun tidak langsung yang disebabkan karena pemberian kredit oleh bank adalah menjadi beban dan wajib dibayarkan oleh peminjam. Semua tercantum dalam peraturan umum sementara pemberian kredit DANAMON Kebumen Unit Karanganyar . Tingkat bunga ditentukan dalam perjanjian kredit atau perjanjian lainnya dan melalui pertimbangan pada tanggal dilakukan penarikan seluruh atau sebagian dari jumlah kredit. Bunga dihitung dengan sistem bulanan bahwa bulan dihitung 30 hari.

Untuk kepentingan agar bank tidak sampai dirugikan dari kemungkinan tidak kembalinya kredit, debitur diwajibkan memberikan jaminan berupa barang-barang dengan cara memberi kuasa menjual/penyerahan hak milik dalam kepercayaan (fidusia) atau lainnya yang oleh bank dianggap telah memenuhi syarat-syarat yang dapat dipertanggung jawabkan.

Debitur wajib menjadi peserta asuransi jiwa kolektif yang diselenggarakan bank, atau karena permintaan debitur tidak mengikuti asuransi jiwa yang dimaksud maka apabila debitur meninggal dunia, semua kewajiban debitur menjadi tanggung jawab ahli warisnya. Jikalau tidak dipilih tempat kedudukan yang khusus dengan penandatanganan perjanjian lainnya, maka

debitur memilih tempat kedudukan atau domisili yang dapat diubah di tempat kedudukan bank.

#### 5. Pembebanan Jaminan Fidusia

Tindakan debitur selanjutnya setelah menandatangani perjanjian kredit dengan pihak bank adalah dengan penyerahan jaminan secara fidusia kepada pihak bank. Penyerahan jaminan fidusia merupakan penyerahan jaminan secara kepercayaan, sehingga dalam penyerahan jaminan secara fidusia yang berpindah tangan hanya hak kepemilikan atas benda jaminan, sedangkan hak penguasaan atas benda jaminan tersebut tetap berada di tangan debitur. Penyerahan hak milik atas kepercayaan berisi mengenai barang-barang yang diserahkan sebagai jaminan, harga taksiran dan tempat penyimpanan barang-barang. Benda-benda jaminan yang diserahkan secara fidusia menjadi milik bank sejak saat debitur melakukan penyerahan atas benda-benda tersebut. Sehingga debitur tidak diperbolehkan menjual atau memindahtangankan barang jaminan kepada orang lain selama kredit belum dilunasi. Dalam hal ini debitur hanya sebagai pemakai.

Pelaksanaan pengikatan jaminan fidusia di DANAMON Kebumen Unit Karanganyar telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Pengikatan jaminan fidusia dilakukan dengan pembuatan akta jaminan fidusia oleh notaris, sesuai dengan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Jaminan Fidusia. Akta jaminan fidusia tersebut memuat hal-hal antara lain:



- a. Hari, tanggal dan waktu (jam) pembuatan akta;
- b. Identitas para pihak (pemberi dan penerima fidusia);
- c. Data perjanjian pokok yang dijamin secara fidusia;
- d. Uraian mengenai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia;
- e. Nilai jaminan; dan
- f. Nilai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

#### 6. Pendaftaran Jaminan Fidusia

Kewajiban penerima fidusia setelah akta fidusia dibuat adalah melaksanakan pendaftaran fidusia di kantor pendaftaran fidusia. Sesuai dengan Pasal 11 dan Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan fidusia, maka DANAMON Kebumen Unit Karanganyar telah melaksanakan pendaftaran terhadap jaminan fidusia. Pendaftaran fidusia ini dilaksanakan untuk memenuhi asas publisitas dan memberikan jaminan kepastian hukum bagi kreditur atas benda jaminan fidusia tersebut. Penerima fidusia yang melakukan pendaftaran jaminan fidusia mempunyai hak mendahului (*preferent*) dari kreditur-kreditur lain, dalam hal pelunasan hutang.

DANAMON Kebumen Unit Karanganyar melaksanakan pendaftaran jaminan fidusia pada Kantor Pendaftaran Fidusia. Kantor Pendaftaran Fidusia yang berwenang dalam hal ini adalah Kantor Pendaftaran Fidusia yang berada di Jawa Tengah, yaitu di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia di kota Semarang. Pelaksanaan pendaftaran jaminan fidusia pada kantor pendaftaran tersebut tidak dilaksanakan secara langsung oleh pihak DANAMON Kebumen

Unit Karanganyar , melainkan mengusahakan pelaksanaan pendaftaran jaminan fidusia tersebut kepada notaris yang telah ditunjuk oleh pihak bank. Hal tersebut diperbolehkan dan terdapat pada Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Permohonan pendaftaran jaminan fidusia tersebut melampirkan pernyataan pendaftaran jaminan fidusia yang memuat:

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

Ketentuan tersebut sesuai dengan Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Sesuai dengan Pasal 13 ayat (3) Undang-Undang Jaminan Fidusia, setelah permohonan pendaftaran jaminan fidusia diterima oleh kantor pendaftaran fidusia, kemudian kantor pendaftaran fidusia mencatat jaminan fidusia yang didaftarkan tersebut ke dalam Buku Daftar Fidusia. Pencatatan jaminan fidusia ke dalam Buku Daftar Fidusia dilaksanakan pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan fidusia.

Kantor pendaftaran fidusia menerbitkan dan menyerahkan kepada penerima fidusia Sertifikat Jaminan Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran. Sertifikat tersebut merupakan salinan dari buku daftar fidusia yang memuat catatan tentang hal-hal yang termuat dalam pernyataan permohonan pendaftaran jaminan fidusia. Untuk kemudian jaminan fidusia lahir pada tanggal yang sama. Ketentuan tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Undang-Undang Jaminan Fidusia.

Sebagai kepastian dan kekuatan hukum dalam melakukan eksekusi terhadap jaminan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Jaminan Fidusia, sertifikat jaminan fidusia mempunyai titel eksekutorial “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Berdasarkan title eksekutorial tersebut, maka sertifikat jaminan fidusia mempunyai kekuatan eksekutorial yang dipersamakan dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Apabila debitur cidera janji (*wanprestasi*), maka keberadaan titel eksekutorial dalam sertifikat jaminan fidusia memberikan hak kepada DANAMON Kebumen Unit Karanganyar untuk menjual benda yang menjadi obyek jaminan fidusia melalui pelaksanaan lelang. Oleh karena itu dalam Undang-Undang Jaminan Fidusia diatur secara khusus tentang eksekusi Jaminan Fidusia ini melalui pranata parate eksekusi.

Namun pada kenyataannya di DANAMON Kebumen Unit Karanganyar, tidak semua akta jaminan fidusia didaftarkan di Kantor

Pendaftaran Fidusia. Hal ini karena berbagai pertimbangan dari pihak bank mengenai lokasi Kantor Pendaftaran Fidusia yang cukup jauh dan besarnya biaya-biaya yang harus dikeluarkan. Sehingga menjadi pertimbangan pihak bank untuk mendaftarkan atau tidak mendaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia.

Dari hasil wawancara dengan Notaris Derita Dwi Astuti, S.H. selaku salah satu Notaris yang ditunjuk untuk membuat akta jaminan fidusia di DANAMON Kebumen Unit Karanganyar, pihak bank hanya mendaftarkan akta jaminan fidusia apabila merupakan suatu kredit dalam jumlah yang besar dan apabila kredit dirasa sudah tidak sehat lagi (berpeluang macet). Hal ini dikarenakan di DANAMON Kebumen Unit Karanganyar lebih banyak menangani kredit-kredit kecil dan dalam jangka waktu yang tidak terlalu lama (relatif singkat), dan apabila harus didaftarkan maka akan memberatkan pihak nasabah yang harus menanggung beban-beban biaya untuk pendaftaran akta jaminan fidusia tersebut.

#### 7. Pencairan Fasilitas Kredit

Setelah semua syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh nasabah telah terpenuhi, termasuk pengikatan jaminan dan penandatanganan warkat-warkat kredit, maka pihak DANAMON Kebumen Unit Karanganyar akan memberikan pencairan fasilitas kredit kepada debitur.

Debitur yang telah menerima pencairan fasilitas kredit tersebut diwajibkan menjadi peserta asuransi jiwa debitur kolektif yang diselenggarakan

DANAMON Kebumen Unit Karanganyar . Apabila debitur tidak mengikuti asuransi jiwa debitur kolektif dan debitur meninggal dunia, maka semua kewajiban debitur menjadi tanggung jawab ahli warisnya.

#### 8. Eksekusi Jaminan Fidusia

Di dalam praktek eksekusi benda jaminan fidusia yang debiturnya melakukan wanprestasi tetap menjadi kendala, karena meskipun fidusianya didaftarkan, eksekutorial jaminan fidusianya tidak mudah dilaksanakan, terkendala mendapatkan perlawanan dari pihak yang menguasai benda obyek fidusia.

DANAMON Kebumen Unit Karanganyar selalu menggunakan musyawarah untuk memperoleh kesepakatan bersama. Pada prakteknya DANAMON Kebumen Unit Karanganyar selalu dapat menyelesaikan masalah tersebut dengan cara negosiasi. Hal yang paling sering dilakukan bila debitur tidak mampu melunasi utangnya kepada pihak bank adalah dengan pencarian pihak ketiga sebagai pembeli atas benda jaminan yang difidusiakan. Karena menurut pihak bank jalur lelang sangat rumit dan membuang banyak waktu, padahal pihak bank harus segera mendapatkan pelunasan atas utang tersebut. Kemudian setelah diperoleh kesepakatan harga, pihak bank akan mengambil hasil penjualan sebagai pelunasan atas utang debitur, sedangkan sisanya dikembalikan kepada debitur.

## **B. Sifat dan Bentuk Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia**

Dalam Pasal 4 Undang-Undang Jaminan Fidusia dijelaskan bahwa jaminan fidusia merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi yang berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu yang dapat dinilai dengan uang. Dengan demikian berarti kelahiran dan keberadaan perjanjian jaminan fidusia ditentukan oleh adanya perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban dan sekaligus tanggung jawab para pihak untuk memenuhi suatu prestasi sebagai akibat terjadinya suatu perikatan.

Sebagai suatu perjanjian *accessoir*, perjanjian jaminan fidusia memiliki sifat sebagai berikut:

- a. Sifat ketergantungan terhadap perjanjian pokok;
- b. Keabsahannya semata-mata ditentukan oleh sah tidaknya perjanjian pokok;
- c. Sebagai perjanjian bersyarat, maka hanya dapat dilaksanakan jika ketentuan yang disyaratkan dalam perjanjian pokok telah atau tidak dipenuhi.

Pemberian kredit di DANAMON Kebumen Unit Karanganyar selalu dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis, dimana pihak bank telah menyediakan suatu formulir perjanjian yang isinya telah dipersiapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pihak bank. Kepada calon nasabah pihak bank hanya memintanya untuk membaca isi dari perjanjian tersebut bagaimana pendapatnya. Apabila calon nasabahnya menyetujui isi dari perjanjian yang telah dibuat secara sepihak itu, maka perjanjian kredit itu pun diadakan. Adapun hal-hal lainnya yang

belum diisikan ke dalam blanko formulir perjanjian itu adalah hal-hal yang tidak mungkin untuk diisikan sebelumnya ke dalam blanko formulir tersebut. Hal-hal lain tersebut antara lain berisi mengenai: besarnya jumlah pinjaman, bunga, tujuan dari penggunaan kredit serta jangka waktu pengembalian kredit.

Dengan melihat kenyataan tersebut di atas telah menunjukkan kepada kita bahwa sesungguhnya di dalam prakteknya perjanjian kredit yang diadakan di bank-bank termasuk dalam hal ini di DANAMON Kebumen Unit Karanganyar telah tumbuh menjadi suatu perjanjian yang berbentuk standar/baku, karena telah dibuat sebelumnya secara sepihak oleh pihak bank.

Sekilas jika kita melihat perjanjian kredit yang terjadi di DANAMON Kebumen Unit Karanganyar tersebut adalah tidak memenuhi unsur yang terkandung dalam pasal 1320 ayat 1 jo pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata tentang kesepakatan dalam membuat perjanjian dan mengenai azas kebebasan berkontrak dalam membuat setiap perjanjian, karena isi dari perjanjian kredit bank itu telah dibuat secara sepihak oleh pihak bank dan telah dituangkan ke dalam sebuah formulir di mana pihak nasabahnya sendiri tidak turut campur sedikitpun di dalam pembuatannya. Namun demikian apabila kita kaji lagi secara mendalam, sesungguhnya perjanjian kredit yang diadakan antara pihak bank dengan nasabahnya ini tidaklah dapat dikatakan tidak memenuhi kesepakatan dan telah melanggar asas kebebasan berkontrak secara mutlak, karena dalam hal ini walaupun pihak nasabah tidak turut serta merumuskan isi dari perjanjian kredit tersebut, setiap akan diadakan perjanjian kredit diantara mereka, sebelumnya

pihak bank akan memberikan formulir perjanjian tersebut untuk dipelajari dan dibaca isinya oleh calon nasabah serta menerangkan isi dan syarat dari perjanjian kredit tersebut, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Dengan demikian bagi calon nasabah masih ada kebebasan untuk menyetujui isi dari perjanjian tersebut maupun tidak, jika calon nasabah menyetujui isi dan syarat dari perjanjian itu, maka dianggap telah ada kesepakatan untuk mengadakan perjanjian dan jika tidak menyetujui maka perjanjian kredit itupun tidak diadakan.

Perjanjian kredit sebagai perjanjian tertulis adalah merupakan alat bukti untuk kepentingan hukum masing-masing pihak. Dengan adanya bukti tertulis itu maka masing-masing pihak yang terlibat dalam perjanjian itu mempunyai bukti yang kuat apabila di kemudian hari terjadi sengketa diantara kedua belah pihak, khususnya dalam perjanjian kredit bank yang banyak mengandung risiko yang berkaitan dengan masalah keuangan.

Adapun alasan lain yang menjadikan dasar pihak bank menyediakan formulir perjanjian yang telah dibuat terlebih dahulu ini (telah dibakukan) adalah semata-mata demi efisiensi waktu serta tenaga, karena dengan telah dibuat sebelumnya diharapkan dapat melayani pemberian kredit secara cepat dan mudah bagi masyarakat karena dianggap lebih praktis.



## **C. Hak dan Kewajiban Para Pihak**

### **1. Kewajiban nasabah (debitur)**

- a. Debitur wajib bertanggung jawab sepenuhnya atas barang-barang yang dijadikan jaminan, termasuk didalamnya memperbaiki, mengganti kehilangan barang, serta memelihara dan mengurus sebaik-baiknya.
- b. Setiap kerugian yang ditimbulkan oleh karena kerusakan atas barang-barang menjadi kewajiban bagi debitur untuk menanggungnya.
- c. Debitur wajib berusaha dengan sebaik-baiknya terhadap barang-barang yang dijaminakan untuk menghindarkan dan mengurangi kemerosotan dari nilai barang tersebut.
- d. Debitur wajib menyerahkan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dalam rangka pelaksanaan eksekusi jaminan fidusia.
- e. Apabila benda tersebut menurut sifatnya dan tujuannya adalah untuk diperdagangkan, maka adanya kewajiban untuk melapor secara tertulis.
- f. Debitur berkewajiban untuk melunasi pinjaman dengan jaminan fidusia sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.
- g. Debitur wajib untuk membayar bunga atas kredit yang diperoleh dengan jaminan fidusia.

### **2. Hak nasabah (debitur)**

- a. Debitur berhak untuk menguasai benda jaminan dan mempergunakannya dalam kegiatan usaha.
- b. Apabila persyaratan dan prosedur untuk memperoleh kredit terpenuhi maka debitur berhak untuk mendapatkan fasilitas kredit.

- c. Debitur berhak untuk menarik jaminan fidusia atas barang tersebut apabila menurut penilaian kreditur bahwa kredit tersebut dikatakan lunas.
  - d. Debitur berhak untuk menerima kembali sisa uang hasil penjualan jaminan setelah dikurangi dengan pinjaman pokok bunga dan biaya yang timbul dari penjualan tersebut.
3. Kewajiban bank (kreditur)
- a. Kreditur berkewajiban untuk menyerahkan benda jaminan secara fidusia apabila debitur telah melunasi utangnya.
  - b. Kreditur berkewajiban untuk menyediakan dana bagi debitur yang membutuhkan kredit.
  - c. Kreditur berkewajiban untuk mendaftarkan jaminan fidusia kepada kantor pendaftaran fidusia.
4. Hak bank (kreditur)
- a. Kreditur berhak untuk memanggil kepada debitur apabila debitur menyalahgunakan kekuasaannya terhadap benda-benda yang dijadikan obyek jaminan
  - b. Kreditur berhak untuk memeriksa, mengawasi terhadap benda-benda yang dijadikan obyek jaminan.
  - c. Kreditur berhak untuk menjual benda jaminan yang berada dalam penguasaan debitur apabila debitur wanprestasi.

#### **D. Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak**

##### **1. Pemberi Fidusia, menurut Undang Undang Jaminan Fidusia (Debitur)**

Menurut Pasal I angka 5 Undang Undang Jaminan Fidusia disebutkan "Pemberi Fidusia adalah orang perseorangan atau korporasi pemilik benda yang menjadi obyek jaminan fidusia". Orang perseorangan yang dimaksud adalah individu sebagai subyek hukum yang dianggap cakap atau dewasa menurut hukum, cakap yang dimaksud adalah sehat jasmani maupun rohani dalam melakukan berbagai atau perjanjian dengan pihak lain, belum dewasa menurut KUHperdata "belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun, dan tidak lebih dahulu kawin"

Korporasi yang dimaksud adalah suatu badan usaha atau badan hukum ataupun usaha kemitraan, yang dalam suatu perjanjian merupakan pihak yang memberikan benda miliknya (korporasi) sebagai jaminan dengan fidusia. Dalam suatu tulisan (Majalah Hukum Bisnis) disebutkan bahwa dalam pasal Pasal 29 ayat (1) dinyatakan "Apabila debitor atau Pemberi Fidusia .....", kalimat tersebut dapat diartikan bahwa Pemberi Fidusia adalah selalu debitor. Di dalam praktek, Pemberi Hak Jaminan tidak selalu harus debitor sendiri tetapi dapat pula pihak ketiga yang bermaksud memberikan hartanya untuk agunan bagi utang yang diterima oleh debitor dari kreditor. Undang-undang membenarkan pula seorang pihak ketiga menjadi penjamin bagi utang seorang debitor, baik dengan atau tanpa menyerahkan Benda miliknya untuk menjadi agunan.

Mengingat bahwa Pemberi Fidusia adalah mungkin pihak ketiga, maka ketentuan Pasal 29 menjadi tidak tepat, karena Pemberi Fidusia yang bukan debitor tidak mungkin melakukan cidera janji terhadap kreditor. Yang dapat melakukan cidera janji adalah debitor sendiri, yaitu karena tidak membayar utangnya setelah itu dapat ditagih.

Selanjutnya mengenai cidera janji, hal tersebut bisa dilakukan oleh siapa saja. Pihak pemberi fidusiapun dapat melakukan cidera janji, yaitu misalnya dengan tidak memenuhi ketentuan barang yang sudah diperjanjikan.

Pemberi fidusia atau debitor dilarang untuk mengalihkan, menggadaikan atau menyewakan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia yang dilakukan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari penerima fidusia.

## 2. Penerima Fidusia (Kreditor)

Menurut Pasal 1 angka 6 Undang Undang Jaminan Fidusia disebutkan "Penerima Fidusia adalah orang perseorangan atau korporasi yang mempunyai piutang dan pembayarannya dijamin dengan jaminan fidusia" Konsep di atas menerjemahkan bahwa seseorang, atau korporasi yang menjadi penerima fidusia disyaratkan memiliki suatu hubungan hukum berupa piutang yang dimiliki terhadap atau merupakan tanggungjawab dari pemberi fidusia, terhadap piutang tersebut penerima fidusia menerima suatu benda jaminan.

Masalah-Masalah yang mungkin timbul dalam pembebanan dan pendaftaran terhadap kreditor :

1. Dalam sebuah jaminan fidusia pada dasarnya telah terjadi pemindahan hak milik. Dalam praktek sehari - hari maka segala bentuk kepemilikan harus

dimasukkan dalam neraca laba rugi suatu perusahaan. Ketentuan mengenai pengalihan hak ini dapat menyulitkan para kreditor, karena apabila benda jaminan tersebut tidak dimasukkan dalam daftar neraca perusahaan dapat dianggap sebagai suatu penggelapan, namun apabila dimasukkan dalam suatu daftar neraca perusahaan, maka harus selalu dijelaskan pada tahun buku sesudahnya tentang aset perusahaan yang dikeluarkan dari neraca.

2. Hal lain yang menjadi masalah bagi kreditor adalah di dalam pelaksanaan perjanjian jaminan fidusia meskipun akta pembebanan jaminan fidusia diselenggarakan dengan akta notariil yang melahirkan eksekutorial akta, serta didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia yang menyebabkan penerimaan fidusia menjadi kreditor preferen, namun dalam pelaksanaannya, eksekusi terhadap obyek jaminan tidak diatur secara tegas, sehingga penerima fidusia kesulitan melakukan eksekusi. Sering dalam kasus-kasus serupa ini terpaksa jalan damai ditempuh, yang berarti sifat dari sertipikat jaminan fidusia dinomorduakan.

Penerima Fidusia sebagai Pihak yang Lemah dalam suatu Perjanjian Fidusia

1. Pelaksanaan Perlindungan Hukum Melalui Perjanjian Fidusia Bagi Kreditor dalam Praktek.

Salah satu cara untuk melindungi kepentingan Kreditor (sebagai Fidusia) adalah dengan memberikan ketentuan yang pasti akan Kreditor. Diaturnya data yang lengkap yang harus termuat dalam jaminan Fidusia (Pasal 6 Undang Undang Jaminan Fidusia), secara tidak langsung

memberikan pegangan yang kuat bagi Kreditur sebagai Penerima Fidusia, khususnya tagihan mana yang dijamin dan besarnya nilai jaminan, yang menentukan seberapa besar tagihan kreditur preferen.

Perlindungan hukum dan kepentingan kreditur dalam Undang-Undang Jaminan Fidusia dapat dilihat pada Pasal 20 Undang-Undang Jaminan Fidusia : “Fidusia tetap mengikuti Benda yang menjadi objek Jaminan fidusia dalam tangan siapapun Benda tersebut berada, kecuali pengalihan atas benda tersebut, kecuali pengalihan atas benda persediaan yang monjadi objek Jaminan Fidusia”

Ketentuan menegaskan bahwa jaminan fidusia mempunyai sifat kebendaan dan berlaku terhadapnya asas *droit de suite*, kecuali pengalihan atas benda persediaan yang menjadi objek jaminan fidusia. Perlindungan yang sama juga dapat dilihat dalam Pasal 23 ayat (2) :

“Pemberi Fidusia dilarang mengalihkan, menggadaikan, atau menyewakan kepada pihak lain Benda yang menjadi objek jaminan Fidusia yang tidak merupakan benda persediaan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dengan Penerima Fidusia”.

Sanksi terhadap ketentuan di atas adalah pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 Undang-Undang Jaminan Fidusia:

“Setiap orang dengan sengaja memalsukan, mengubah, menghilangkan atau dengan cara apapun memberikan keterangan secara menyesatkan, yang jika hal tersebut diketahui oleh salah satu pihak tidak melahirkan perjanjian jaminan fidusia, dipidana dengan pidana penjara paling singkat 1 (satu) tahun dan paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling sedikit Rp.10.000.000.- (sepuluhjuta rupiah) dan paling banyak Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah)”

Atas segala tindakan dan kelalaian pemberi fidusia, penerima fidusia berdasarkan karena kelalaian tersebut tidak bertanggung jawab, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Undang Undang Jaminan Fidusia :  
“Penerima Fidusia tidak menanggung kewajiban atas akibat tindakan atau kelalaian Pemberi Fidusia baik yang timbul dari hubungan kontraktual atau yang timbul dari perbuatan melanggar hukum sehubungan dengan penggunaan dan pengalihan Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia”.

Pada intinya maksud/tujuan dari perjanjian jaminan fidusia dari segi perlindungan hukum bagi kreditur adalah memberikan hak istimewa atau hak didahulukan baginya guna pelunasan hutang-hutang, debitur padanya (asas *schuld* dan *haftung*). Lebih jauh perlindungan hukum terhadap hak atas piutang yang didahulukan dapat dilihat pada ketentuan Pasal 27 Undang Undang Jaminan Fidusia :

- a. Penerima Fidusia memiliki hak yang didahulukan terhadap kreditor lainnya.
- b. Hak didahulukan sebagaimana, dimaksud dalam ayat (1) adalah hak Penerima Fidusia untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia.
- c. Hak yang didahulukan dan Penerima Fidusia tidak hapus karena adanya kepailitan dan atau likuidasi Pemberi Fidusia.

Secara keseluruhan maka, beberapa hal yang dapat menunjukkan adanya perlindungan hukum terhadap kreditur (Penerima Fidusia) menurut UU No. 42 tahun 1999 antara lain sebagai berikut:

- a. Adanya lembaga pendaftaran jaminan fidusia, yang tidak lain adalah untuk menjamin kepentingan pihak yang menerima fidusia;
- b. Adanya larangan pemberi fidusia untuk memfidusiakan ulang obyek jaminan fidusia (pasal 17);
- c. Adanya ketentuan bahwa Pemberi Fidusia tidak diperbolehkan untuk mengalihkan, menggadaikan atau menyewakan (pasal 23 Sub 2);
- d. Adanya ketentuan pemberi fidusia wajib menyerahkan benda jaminan, kalau kreditur hendak melaksanakan eksekusi atas obyek jaminan fidusia;
- e. Adanya ketentuan pidana dalam Undang-undang Jaminan Fidusia.

Dasar pelaksanaan Pendaftaran jaminan fidusia di Kantor Pendaftaran Fidusia:

- a. Undang Undang Jaminan Fidusia No. 42 Tahun 1999 (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3889);
- b. Peraturan Pemerintah RI Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran jaminan Fidusia;
- c. Keputusan Presiden RI Nomor 139 Tahun 2000 tentang Pembentukan Kantor Pendaftaran Fidusia di setiap Ibukota Propinsi di Wilayah Negara. Republik Indonesia;
- d. Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak asasi Manusia RI Nomor M.08-PR.07.01 Tahun 2000 tentang Pembukaan Kantor Pendaftaran Fidusia;



Berdasarkan Pasal 12 Ayat (1) maka pelaksanaan Pendaftaran Jaminan Fidusia dilakukan pada KPF (Kantor Pendaftaran Fidusia), Kantor Pendaftaran Fidusia sebagaimana dimaksud berada dalam lingkup tugas Departemen Kehakiman (Pasal 12 Ayat (3)), yang sekarang pelaksanaannya dilakukan pada Bidang Hukum Kantor Wilayah Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia di setiap Ibukota Propinsi, dalam hal ini adalah Seksi Pelayanan dan jasa hukum.

Pembebanan jaminan fidusia dilakukan melalui dua tahap yaitu tahap pembebanan dan tahap pendaftaran jaminan fidusia. Dalam Pasal 5 (1) Undang Undang Jaminan Fidusia dinyatakan : "Pembebanan benda dengan jaminan fidusia dibuat dengan Akta Notaris dalam bahasa Indonesia dan merupakan Akta jaminan Fidusia".

Akta Notaris merupakan salah satu wujud akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Tahap kedua dalam proses perjanjian jaminan fidusia ialah pemberian jaminan dalam bentuk akta notaris dan kewajiban mendaftarkan jaminan fidusia itu, tindakan tersebut untuk memenuhi salah satu asas dari perjanjian pembebanan beban dengan jaminan fidusia yaitu asas publisitas.

Dengan didaftarkannya jaminan fidusia maka asas publisitas terpenuhi sekaligus merupakan jaminan kepastian terhadap kreditor lainnya mengenai benda yang telah dibebani dengan jaminan fidusia. Jaminan fidusia lahir pada tanggal yang sama dengan tanggal dicatatnya jaminan fidusia dalam buku pendaftaran fidusia.

Berdasarkan penjelasan Pasal 11 Undang Undang Jaminan Fidusia maka pendaftaran fidusia dilakukan pada tempat kedudukan si Pemberi Fidusia, tetapi masih banyak pemohon (Penerima Fidusia) yang mendaftarkan jaminan fidusia pada tempat berada benda yang akan dijamin. Hal ini yang menyebabkan beberapa permohonan pendaftaran pada Kantor Pendaftaran Fidusia ditolak dan disarankan untuk didaftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusia tempat kedudukan si Pemberi Fidusia.

Dalam hal pendaftaran ini Kantor Pendaftaran Fidusia tidak boleh melakukan penelitian tentang kebenaran data yang tercantum dalam akta yang akan didaftarkan. Kantor Pendaftaran Fidusia hanya meneliti pada kelengkapan administrasi dan data yang akan dimohonkan. Menurut Undang Undang Jaminan Fidusia tata cara pendaftaran jaminan fidusia dilakukan oleh penerima fidusia di Kantor Pendaftaran Fidusia, permohonan pendaftaran jaminan fidusia oleh penerima fidusia, diatur lebih lanjut berdasarkan PP No. 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran jaminan Fidusia :<sup>50</sup>

- a. Permohonan pendaftaran fidusia dilakukan oleh penerima fidusia, kuasa atau wakilnya dengan melampirkan pernyataan pendaftaran jaminan fidusia yang memuat :
  1. Identitas pihak pemberi fidusia dan penerima fidusia yang meliputi nama, tempat tinggal/tempat kedudukan, tempat dan tanggal lahir, jenis kelamin, status perkawinan, pekerjaan;

---

<sup>50</sup> PP Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia

2. Tanggal dan nomor akta jaminan, nama dan tempat kedudukan notaris yang membuat akta. jaminan fidusia;
3. Data perjanjian pokok;
4. Uraian mengenai benda yang menjadi objek jaminan fidusia;
5. Nilai penjaminan;
6. Data Bukti hak (kepemilikan); dan
7. Nilai benda yang menjadi objek jaminan fidusia.

Pejabat Pendaftaran Jaminan Fidusia setelah menerima permohonan tersebut memeriksa kelengkapan persyaratan permohonan. Apabila tidak lengkap, harus langsung dikembalikan berkas permohonan tersebut.

- b. Apabila sudah lengkap, Pejabat Pendaftaran Fidusia memberikan sertifikat jaminan fidusia dan menyerahkannya kepada pemohon yang dilakukan pada tanggal yang sama dengan tanggal pencatatan permohonan pendaftaran jaminan fidusia. Dalam praktek pelaksanaan penyerahan sertifikat fidusia ini dilakukan satu sampai dua minggu dari tanggal pendaftaran, hal ini mengingat sarana dan prasarana yang sangat terbatas pada Kantor Pendaftaran Fidusia.
- c. Apabila terdapat kekeliruan penulisan dalam sertifikat jaminan fidusia, dalam waktu 60 hari setelah menerima sertifikat jaminan fidusia pemohon memberitahu kepada Kantor Pendaftaran Fidusia untuk diterbitkan sertifikat perbaikan. Sertifikat jaminan fidusia ini memuat tanggal yang sama dengan tanggal sertifikat semula. Pendaftaran

jaminan fidusia akan memberikan informasi data-data baik mengenai ikatan jaminannya, maupun bendanya, karena dalam suatu pendaftaran fidusia semua hal tersebut dicatat dengan teliti oleh Kantor Pendaftaran Fidusia, sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 13 Ayat (2) Undang Undang Jaminan Fidusia yang semuanya bertujuan untuk tercapainya kepastian hukum, dengan pendaftaran tersebut akan diketahui :

1. Siapa para pihaknya;
2. Perikatan pokok mana yang dijamin;
3. Besarnya utang;
4. Besarnya beban jaminan;
5. Data kepemilikan atas benda yang dijaminkan;
6. Klausula-klausulanya.

Dalam pelayanan permohonan Sertifikat Jaminan Fidusia, Kantor Pendaftaran Fidusia sering menerima permohonan sebagai berikut :

1. Tempat kedudukan Pemberi Fidusia tidak termasuk dalam wilayah Kantor Pendaftaran Fidusia (sesuai penjelasan Pasal 11 Undang Undang Jaminan Fidusia tempat pendaftaran adalah sesuai dengan tempat kedudukan si Pemberi Fidusia);
2. Dalam pernyataan pendaftaran fidusia tidak tercantum data hutang pokoknya (demikian juga dalam akta notaris yang dijadikan dasar pendaftaran). Menurut penjelasan notaris sebagai pihak yang diberi

kuasa oleh Bank sebagai pemohon, ada beberapa pemohon (bank) yang tidak ingin hutang pokoknya dicantumkan.

3. Dalam hal jenis benda yang menjadi obyek jaminan masih banyak ditemukan beberapa penerima fidusia yang menerima benda obyek jaminan yang tidak mempunyai sifat kebendaan itu sendiri, misalnya obyek jaminan fidusia berupa termin proyek. Ada juga pemohon yang mengajukan akta Cessie untuk dimintakan sertifikat jaminan fidusia padahal akta Cessie hanya bisa digunakan untuk pengajuan perubahan sertifikat jaminan fidusia.
4. Terjadinya fidusia ulang hanya karena sebetulnya materi yang diajukan adalah untuk Perubahan sertifikat, tetapi oleh penerima fidusia melalui kuasanya didaftarkan sebagai permohonan baru.
5. Dalam hal pengajuan permohonan penghapusan/pencoretan tidak disertai surat pernyataan (sesuai Pasal 25 Undang Undang Jaminan Fidusia) dari Penerima Fidusia.

Dengan didaftarnya akta perjanjian fidusia, maka Kantor Pendaftaran Fidusia akan mencatat akta jaminan fidusia dalam Buku Daftar Fidusia dan kepada kreditor diberikan Sertifikat jaminan Fidusia. Saat pendaftaran akta pembebanan fidusia adalah melahirkan jaminan fidusia bagi pemberi fidusia, memberikan kepastian kepada kreditor lain mengenai benda yang telah dibebani jaminan fidusia dan memberikan hak yang didahulukan terhadap kreditor dan untuk

memenuhi asas publisitas karena Kantor Pendaftaran Fidusia terbuka untuk umum.<sup>51</sup>

Jika terjadi perubahan atas data yang tercantum dalam Sertifikat jaminan Fidusia, maka penerima fidusia wajib mengajukan permohonan pendaftaran atas perubahan tersebut ke Kantor Pendaftaran Fidusia. Setelah syarat-syarat kelengkapan administrasi dipenuhi maka Kantor Pendaftaran jaminan Fidusia mengeluarkan satu Sertifikat jaminan Fidusia untuk si pemohon (Penerima Fidusia) dan satu Buku Daftar Fidusia untuk disimpan di Kantor Pendaftaran Fidusia. Suatu yang sangat menguntungkan bagi kreditor penerima jaminan fidusia adalah bahwa Sertifikat jaminan Fidusia mengandung kata-kata yang biasa disebut irah-irah, "DEMI BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", sebagaimana ketentuan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang Undang Jaminan Fidusia.

Pendaftaran fidusia secara langsung memberikan hak preferen terhadap kreditor untuk pelunasan terlebih dahulu atas piutangnya, hal yang perlu diingat terhadap perlindungan hukum demikian tidak dapat dimiliki oleh kreditor apabila perjanjian jaminan fidusianya tidak didaftarkan di kantor Pendaftaran Fidusia. Kelemahan-Kelemahan Hukum Bagi Kreditor pada Suatu Perjanjian jaminan Fidusia Dalam Undang Undang Jaminan Fidusia, untuk menciptakan perlindungan terhadap kreditor maka terlebih dahulu perjanjian Jaminan Fidusia

---

<sup>51</sup>Purwahid Patrik dan Kashadi, Op. cit, hal. 41

harus didaftarkan, seperti yang diatur dalam Pasal 11 Undang Undang Jaminan Fidusia, pendaftaran sebagai pemenuhan asas publisitas, pembebanan jaminan fidusia yang hanya dengan akta notariil tanpa dilakukan pendaftaran tidak akan melahirkan hak preferen terhadap kreditor penerima fidusia. Bentuk tindakan yang dilakukan kreditor tersebut di atas akan membawa konsekuensi tersendiri dalam pelaksanaan hak kreditor sebagai penerima fidusia, yang dapat digambarkan dalam skema di bawah ini :

Benda/Obyek Jaminan Fidusia		
Akta Di bawah Tangan	Akta Notaris	Pendaftaran
Apabila benda jaminan dibebankan fidusia dengan akta di bawah tangan, maka kreditor penerima fidusia merupakan kreditor biasa, apabila terjadi wanprestasi oleh debitor, kreditor tersebut harus membuktikan dulu	Apabila benda jaminan dibebankan fidusia dengan akta notariil maka jika debitor wanprestasi, kreditor diakui sebagai penerima fidusia berdasarkan akta notaris tersebut, namun tidak sebagai kreditor preferent, dikarenakan akta	Apabila benda jaminan dibebankan fidusia dengan akta notariil dan kemudian didaftarkan, pada saat pendaftaran, maka seketika itu pula haknya selaku kreditor preferent lahir, kepada kreditor hak yang luas menyangkut eksekusi

bahwa telah terjadi perjanjian utang piutang (pengakuan hutang), perjanjian dengan akta di bawah tangan tidak dapat menjadi dasar menuntut hak preferennya.	fidusia tidak didaftarkan, hak-hak kreditornya adalah dengan kreditor biasa	benda jaminan di tangan siapapun benda tersebut berada.
---	---	---

Maksud pendaftaran, baik itu pendaftaran benda, hipotik maupun hak tanggungan dengan memperhitungkan asas publisitas akan menjadi permasalahan dalam pengecekan yang harus dilakukan oleh pihak ketiga yang beritikad baik yang biasanya dianut dalam pelaksanaan pendaftaran adalah agar pihak ketiga mempunyai kesempatan untuk tahu kalau mengenai pendaftaran benda, ciri benda yang didaftar dan kalau mengenai hipotik dan hak tanggungan, bahwa benda-benda tertentu terikat sebagai jaminan untuk keuntungan kreditur tertentu, untuk suatu jumlah tertentu, dengan janji-janji tertentu.

Sudah bisa diduga, bahwa pendaftaran dimaksudkan agar mempunyai akibat terhadap pihak ketiga. Dengan pendaftaran, maka pihak ketiga dianggap tahu ciri-ciri yang melekat pada benda yang



bersangkutan dan adanya ikatan jaminan dengan ciri-ciri yang disebutkan di sana, dan dalam hal pihak ketiga lalai untuk memperhatikan/mengontrol register/daftar, maka ia tidak bisa mengharapkan adanya perlindungan berdasarkan itikad baik dan harus memikul risiko kerugian. Namun, sehubungan dengan adanya Kantor Pendaftaran Fidusia hanya terbatas di kota-kota besar-nya dan hal itu membawa konsekuensi pada biaya yang harus dikeluarkan untuk pendaftaran dan checking daftar menjadi pertanyaan, apakah prinsip seperti itu bisa patut diterapkan pada fidusia? Apakah bisa patut diharapkan, bahwa orang yang hendak mengoper suatu benda tidak atas nama, akan mengadakan checking lebih dahulu ke Kantor Pendaftaran Fidusia yang mungkin letaknya cukup jauh sebelum menutup transaksi mengenai benda itu? Hal ini membawa konsekuensi yang cukup besar terhadap pihak-ketiga termasuk pemegang gadai yang beritikad baik.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Heni Endarwati (Unit Manager Danamon Kebumen Unit Karanganyar) dan Derita Dwi Astuti, S.H., pihak bank sangat memperhatikan jarak yang harus ditempuh untuk melakukan pendaftaran jaminan fidusia ke Kantor Pendaftaran Fidusia. Jarak tersebut akan dikorelasikan dengan biaya yang harus dikeluarkan untuk membiayai transportasi dan ongkos lain untuk melakukan pendaftaran jaminan fidusia di Kantor Pendaftaran Fidusia. Sehingga terkadang pihak bank hanya akan mendaftarkan apabila kredit sebagai perjanjian pokok dirasa sudah kurang sehat,

baru akta jaminan fidusia akan didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia, karena pada Jaminan Fidusia tidak dikenal batas waktu (daluwarsa) dalam pendaftarannya.

Ada beberapa permasalahan pada Kantor Pendaftaran Fidusia dalam melakukan pelayanan permohonan pendaftaran jaminan fidusia, antara lain adalah:

1. Belum ada aturan secara khusus untuk jangka waktu tertentu/batasan maksimal akta jaminan fidusia didaftarkan ke kantor pendaftaran fidusia, sehingga masih ada keengganan untuk melakukan pendaftaran dari Penerima Fidusia (selaku pemohon);
2. Terbatasnya sarana dan petugas penerima pendaftaran membuat permohonan sertifikat jaminan fidusia belum bisa diselesaikan sesuai dengan peraturan 1(satu) hari, meskipun tanggal sertifikat adalah sama dengan tanggal pada saat pengajuan permohonan.

Dari data lain di lapangan terdapat juga praktek pada beberapa lembaga usaha seperti Lembaga Pembiayaan, Lembaga Leasing yang menerapkan pembebanan jaminan fidusia dengan menggunakan akta dibawah tangan atau tidak dengan akta notariil. Terhadap kondisi demikian, secara tidak langsung sebenarnya telah membentuk opini Pengusaha, bahwa perjanjian fidusia dengan akta dibawah tangan tidak tertalu membawa risiko selain itu berdampak pada makin tidak sehatnya persaingan usaha, karena pelaku usaha yang mendaftarkan fidusia akan dibebani biaya administrasi sehingga harga jual atau bunga atas jasa

yang diberikan lebih tinggi, daripada pengusaha yang tidak mendaftarkan fidusia.

Terhadap kenyataan ini, ada anggapan bahwa sebenarnya pembentuk undang-undanglah yang membentuk suasana yang tidak kondusif tersebut. Masih banyaknya benda jaminan fidusia yang dibuat dengan akta notaris tidak didaftarkan dan atau dibuat berdasarkan akta di bawah tangan yang dengan demikian tidak mungkin dapat didaftarkan bisa kita temui pada beberapa praktek lembaga pembiayaan seperti Adira, Federal International Finance ataupun Finanssa, yang saat ini sering melakukan promosi kredit tanpa uang muka, menanggapi hal tersebut menyangkut risiko eksekusi obyek fidusia

#### **E. Analisa Hukum Tentang Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia di Bank Danamon Kebumen Unit Karanganyar.**

Lahirnya lembaga jaminan fidusia adalah adanya kebutuhan dalam praktik, yaitu yang menyangkut penjaminan barang bergerak tetapi tanpa penyerahan benda secara fisik, mengingat hal ini tidak dapat dipenuhi oleh lembaga gadai. Kesulitan yang terjadi dalam lembaga jaminan fidusia adalah pelaksanaan eksekusi obyek jaminan bila terjadi kredit macet.

Berdasarkan hasil penelitian, perjanjian jaminan fidusia yang tidak didaftarkan ke KPF tidak mempunyai hak kebendaan sehingga tidak memberikan hak preferensi kepada kreditur Penerima Fidusia dalam pelunasan piutangnya, dan kedudukannya menjadi kreditur konkuren. Penyelesaian eksekusinya adalah

dengan penjualan di bawah tangan bila kedua belah pihak sepakat, dan bila tidak ada kesepakatan maka kreditur Penerima Fidusia dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan atas dasar wanprestasi.

Disebutkan dalam salah satu pasal dalam Perjanjian Fidusia apabila bagian dari Objek Jaminan Fidusia atau diantara Objek Jaminan Fidusia tersebut ada yang tidak dapat dipergunakan lagi, atau nilai Objek Jaminan Fidusia menjadi berkurang dari nilai Objek Jaminan Fidusia yang telah ditetapkan dalam akta tersebut, maka Pemberi Fidusia berjanji dan karenanya mengikat diri untuk mengganti bagian dari atau Objek Jaminan Fidusia yang tidak dapat dipergunakan itu dengan Objek Jaminan Fidusia lainnya yang sejenis yang nilainya setara dengan yang digantikan serta yang dapat disetujui Penerima Fidusia, atau menambah kekurangan nilai Objek Jaminan Fidusia agar senilai Objek Jaminan Fidusia sebagaimana ditetapkan dalam akta tersebut.

Apabila obyek jaminan fidusia musnah atau hilang maka Perjanjian Jaminan fidusia menjadi hapus (Pasal 25 (1c) UU Fidusia), dan hal ini tidak mengurangi tanggung jawab Pemberi Fidusia apabila hilang atau musnahnya benda tersebut di luar kesalahan debitur (Pasal 1444 KUHPerdata). Untuk mengurangi resiko bagi penerima fidusia atau kreditur maka obyek jaminan fidusia agar diasuransikan bila obyek jaminan fidusia diasuransikan, dan musnahnya obyek jaminan tersebut tidak menghapuskan klaim asuransi. Pemberi Fidusia dilarang mengalihkan atau memindah tangankan obyek jaminan fidusia tanpa seijin Penerima Fidusia, dan bila hal ini dilakukan maka Pemberi Fidusia

dianggap telah melakukan penggelapan. Untuk kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi penerima fidusia atau kreditur, maka setiap jaminan fidusia perlu didaftarkan.

Mengacu pada sifat perjanjian kredit yang bersifat riil, jadi pada saat penyerahan uang dilakukan barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam model perjanjian kredit dari kedua belah pihak. Hal ini nampak dari penelitian yang telah dilakukan, meskipun penandatanganan perjanjian kredit telah dilakukan, belum tentu diikuti dengan penyerahan uangnya secara otomatis



#### A. Kesimpulan

Dari hasil uraian di atas dapatlah disimpulkan:

1. Dalam pelaksanaannya perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian fidusia adalah dengan pembuatan Akta pembebanan jaminan fidusia secara notariil yang dipertegas dengan pendaftaran akta perjanjian tersebut sehingga menempatkan kreditur sebagai kreditur preferent, walaupun biasanya pendaftaran baru dilakukan setelah debitur atau pemberi fidusia ada tanda-tanda akan wanprestasi.

2. Adapun kelemahan-kelemahan dalam pelaksanaan perlindungan hukum bagi kreditur pada suatu perjanjian jaminan Fidusia, walaupun Undang-Undang Jaminan Fidusia telah berupaya memberikan suatu teknis perlindungan bagi kepentingan kreditur, namun disayangkan sistem tersebut tidak diaplikasikan dengan menegaskan secara konkrit dalam suatu sistem perlindungan melalui eksekusi terhadap jaminan fidusia, yang pada akhirnya memberikan pilihan bagi kreditur untuk menempuh jalan damai yang berarti memberikan tambahan biaya lain, dan memberikan apresiasi yang buruk dan tidak maksimal menyangkut perlindungan hukum bagi kreditur, dimana itu memberikan posisi lemah bagi kreditur, padahal objek jaminan fidusia menyangkut benda bergerak yang perpindahannya sangat cepat sehingga rawan terjadi penggelapan selain itu sering dalam suatu perjanjian jaminan fidusia tidak adanya penegasan perlu adanya pengawasan oleh penerima fidusia terhadap benda jaminan fidusia yang dikuasai oleh debitur.

#### B. Saran

Dari kesimpulan di atas dapat diberikan saran-saran sebagai berikut:

1. Sebaiknya pendaftaran fidusia segera dilakukan setelah terjadinya akta pembebanan jaminan fidusia notariil dibuat, jangan menunggu setelah terlihat adanya tanda-tanda wanprestasi dari pemberi fidusia.
2. Perlu penyuluhan hukum dan sosialisasi mengenai pelaksanaan fidusia sehingga kelemahan-kelemahan yang terdapat dalam Undang Undang Jaminan Fidusia dapat diminimalisir dengan diikuti peraturan pelaksanaannya yang mengaplikasikan dengan tegas dan konkrit melalui suatu sistem perlindungan

tentang eksekusi terhadap jaminan fidusia, misalnya dengan membentuk kesepakatan pengawasan terhadap obyek fidusia. menyangkut benda bergerak yang perpindahannya sangat cepat sehingga rawan terjadi penggelapan, sehingga perlu adanya aturan yang menegaskan keharusan adanya pengawasan oleh penerima fidusia terhadap benda jaminan fidusia yang dikuasai oleh debitur.



#### Daftar Buku-buku

- Abdul Kadir Muhammad, 1990, " *Hukum Perikatan* ", PT.Citra Aditya Bakti, Bandung 1990
- CST Kansil dan Christian ST Kansil, 2000, " *Kamus Istilah Aneka Hukum* ", cet.I, pustaka Sinar Harapan, Jakarta
- Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani, 2001 " *Jaminan Fidusia* ", Raja Grafindo Persada, Jakarta .
- \_\_\_\_\_ 2007 " *Jaminan Fidusia* ", PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007
- Hadi Soeprapto Hartono, 1984 " *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan* ", Liberty, Yogyakarta.
- Handri Raharjo, 2009 " *Hukum Perjanjian di Indonesia* ", Pustaka Yustisia, Yogyakarta.

- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003 ” *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*”, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta
- Ko Tjay Sing,, *Hukum Perdata Jilid II Hukum Benda*, Penerbit Etikad Baik, Semarang
- J Satrio,2002 “ *Hukum jaminan Hak jaminan Perbedaan Fidusia*”, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 2002 “*Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*”, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung
- Mariam Darus Badruzaman, 1991” *Bab-bab Tentang Crediet Verband, Gadai & Fiducia*”, Citra Actitya BaW Bandung.
- \_\_\_\_\_,1980” *Perjanjian Baku (Standar), Perkembangannya di Indonesia*”, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Fak. Hukum USU, Medan
- Maschoen Sofyan, Sri Soedewi, 1977 “*Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*”, Liberty, Yogyakarta.
- Muhdarsyah Sinungan,1980 “*Kredit, Seluk Beluk dan Teknik Pengelolaannya*”, Yogrart, Jakarta
- Munir Fuady, 2000, “*Jaminan Fidusia*”, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- M.Yahya Harahap, 1982 “*Segi-segi Hukum Perjanjian*”, Alumni, Bandung.
- Pj. Soepratignia, 1994 “*Pokok-pokok Hukum Perdata Hukum Benda*”, Jilid 2, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.
- Satrio J, 2001 “*Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*”, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Satrio, 2002 “*Hukum jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*”,Cetakan Pertama PT. Citra Aditya Bakti,Bandung
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, 1977 “*Hukum jaminan di Indonesia. Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*”, Badan Pembinaan Hukum Nasiobal, Jakarta.
- Subekti,1976, “ *Pokok-pokok Perjanjian*”, PT. Internusa, Jakarta
- \_\_\_\_\_,1979, “ *Hukum Perjanjian*”, PT. Intermasa, Jakarta
- Sudikno Martokusumo, 1986 “ *Mengenal Hukum*”, Liberty, Yogyakarta.



Tan Kamelo, 2004 “ *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan yang Didambakan*, cet.I (Bandung: Alumni,)

### **Kamus-kamus**

Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, cet.II, Balai Pustaka, Jakarta.

Kamus Manajemen 2003, cet.I, Pustaka Sinar harapan, Jakarta.

Peter Salim, *English-Indonesia Dictionary*, 2000, cet.I, Modern english, Jakarta.

### **Undang-undang**

PP Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia

Peraturan Pelaksana Undang-Undang Jaminan Fidusia Tahun 2000




**Danamon**

Kebumen, 13 Desember 2011

Nomor : 001/3716/Order – Not/0112  
 Lampiran :  
 Perihal : Pengikatan Kredit dan Jaminan atas nama [REDACTED]

**Kepada Yth:**  
**Bapak/ Ibu Notaris/PPAT**  
**Derita Dwi Astuti, SH**  
**Di tempat**

Dengan hormat,

Kami mohon bantuannya untuk dapat dilaksanakan pengikatan kredit dan jaminan atas calon debitur kami, dengan data-data sebagai berikut :

**DATA-DATA DEBITUR :**

Nama : [REDACTED]  
 Jenis Fasilitas : DP 200  
 Jumlah : [REDACTED]  
 Jangka Waktu : 48 (empat puluh delapan) bulan  
 Suku bunga : [REDACTED]  
 Tujuan Penggunaan : Investasi  
 Biaya Provisi : Rp. [REDACTED]  
 Biaya Administrasi : Rp. [REDACTED]  
 Biaya lainnya : Rp. [REDACTED]  
 Jaminan :

- Tanah/ Tanah dan Bangunan  
 Kendaraan Bermotor  
 Kios  
 Deposito  
 Lainnya .....

Akta yang dibuat :  Perjanjian Kredit (Notaril / Legalisasi)  
 SKMHT (Notaril / Legalisasi)  
 SKMHT-APHT & SHT (Notaril / Legalisasi)  
 [REDACTED] → nilai pertanggungan Rp 150.000.000,-  
 (peringkat 2)  
 APHT & SHT (Notaril / Legalisasi)  
 Akta Jaminan Fidusia (Notaril / Legalisasi)  
 Akta Cessie (Notaril / Legalisasi)  
 Akta Surat Kuasa Jual Murni (Notaril / Legalisasi)

Syarat lainnya :  
 Pihak Bank diwakili oleh: [REDACTED]

**WAKTU :**

Hari : Jumat  
 Tanggal : 13 Desember 2011  
 Pukul : 09.45 WIB  
 Tempat : Kebumen

Bilamana proses salinan Akta Perjanjian Kredit dan Perjanjian Jaminan maupun akta-akta lainnya telah selesai, maka salinan akta-akta tersebut di atas agar segera diserahkan kepada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk.

Demikian kami sampaikan, atas perhatiannya dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk.,



PT Bank Danamon Indonesia [REDACTED]

Unit Manager



[REDACTED]  
 Credit Officer

PERJANJIAN KREDIT

Nomor : 0000272/PK/02724/1600/0412

Perjanjian Kredit ini (selanjutnya disebut Perjanjian) dibuat dan ditandatangani pada hari Rabu, tanggal 18-April-2012 oleh dan antara :

1. PT BANK DANAMON INDONESIA Tbk, berkedudukan di Jakarta, dalam hal ini melalui cabangnya di PS WONOKRIYO dalam hal ini diwakili oleh [REDACTED] dan [REDACTED], dalam kedudukannya selaku UNIT MANAGER dan CREDIT OFFICER (untuk selanjutnya disebut "BANK").
2. [REDACTED] swasta, bertempat tinggal di [REDACTED] dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri dan untuk melakukan tindakan hukum tersebut dalam Perjanjian ini telah mendapat persetujuan dari suaminya / istrinya, yaitu [REDACTED] yang turut menandatangani perjanjian ini / sebagaimana ternyata dari Surat Persetujuan yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup tertanggal 18-April-2012 \*) (untuk selanjutnya disebut "DEBITUR").

Bahwa BANK dan DEBITUR telah saling setuju untuk membuat, melaksanakan dan mematuhi Perjanjian ini dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut.

PASAL 1  
FASILITAS KREDIT

Fasilitas Kredit yang diberikan BANK kepada DEBITUR adalah :

Jenis Fasilitas	: Dana Pinter (Pinjaman Terproteksi) 200	(committed/ non revolving)
Jumlah	: Rp. 110.900.000,00	
Bunga	: 26.206 % efektif pertahun, setara dengan 15.6 % flat pertahun dan dihitung berdasarkan perhitungan secara efektif. Suku bunga yang dibebankan akan berlaku tetap selama jangka waktu Fasilitas Kredit (sebagaimana diuraikan dalam rincian jadwal angsuran).	
Jangka Waktu	: 48 (Empat Puluh Delapan) bulan, dimulai pada tanggal 18-April-2012 s.d tanggal 18-April-2016.	
Angsuran	: Jumlah Rp. 3.721.663,73 /bulan dengan pembayaran setiap tanggal 18 (selanjutnya disebut "Tanggal Angsuran"), yang dimulai pada tanggal 18-Mei-2012 dan akan berakhir pada tanggal 18-April-2016 (sebagaimana diuraikan dalam rincian jadwal angsuran)	
Biaya Provisi	: Rp. [REDACTED]	
Biaya Administrasi	: Rp. [REDACTED]	
Biaya Notaris	: Rp. [REDACTED]	
Biaya Asuransi Jiwa	: Rp. [REDACTED]	
Biaya Asuransi Jaminan	: Rp. [REDACTED]	
Denda Keterlambatan	: 4 % ( Empat Persen ) yang dihitung dari jumlah angsuran yang tertunggak	
Pembayaran Angsuran		
Denda Pembayaran Dipercepat	: 2 kali yang dihitung dari angsuran bulanan	
Rekening Debitur No	: [REDACTED]	

(selanjutnya disebut Fasilitas Kredit).

2. Ketentuan Fasilitas Kredit
  - a. Ketentuan mengenai Fasilitas Kredit tersebut di atas diatur lebih lanjut dalam Syarat Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit.
  - b. DEBITUR setuju bahwa BANK mempunyai hak untuk sewaktu-waktu membatalkan (*unconditionally cancel at any time*) Fasilitas Kredit, termasuk namun tidak terbatas dalam hal DEBITUR tidak melakukan penarikan Fasilitas Kredit dalam jangka tertentu sesuai kebijakan yang berlaku pada BANK, atau apabila sebelum pencairan Fasilitas Kredit dilakukan diketahui bahwa DEBITUR telah memberikan informasi dan/atau dokumen persyaratan kredit yang tidak benar berdasarkan bukti yang diperoleh BANK
  - c. Para Pihak dengan ini setuju bahwa definisi dibawah ini digunakan dalam Perjanjian akan memiliki arti sebagai berikut :
    - i). "Non Revolving" berarti DEBITUR tidak dapat melakukan penarikan kembali atas Fasilitas Kredit yang telah dibayar dari waktu - kewaktu selama jangka waktu Perjanjian ini.
    - ii). "Committed" berarti Fasilitas Kredit yang disediakan oleh BANK kepada DEBITUR sepanjang semua ketentuan dan persyaratan yang disepakati para pihak dipenuhi.
3. Penggunaan Dana Fasilitas Kredit
  - a. Bank dan Debitur saling setuju bahwa Debitur akan menggunakan fasilitas kredit dari Bank untuk keperluan Debitur sendiri dan dengan ini Debitur membebaskan Bank dari segala tuntutan, gugatan dan/atau tanggung jawab berupa apapun juga yang diterima oleh Bank sehubungan dengan atau sebagai akibat penggunaan fasilitas kredit tersebut oleh Debitur.
  - b. Bank dan Debitur saling setuju jika dikemudian hari Bank mengetahui Debitur telah menggunakan fasilitas kredit dari Bank untuk keperluan pihak ketiga lainnya, maka Debitur tetap akan bertanggung jawab untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Bank sampai dengan kewajibannya dinyatakan lunas oleh Bank. Jika Debitur lalai membayar kewajibannya kepada Bank maka merujuk pada Pasal 8 Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit, Bank berhak menuntut pembayaran dengan seketika tanpa harus menunggu jatuh tempo kredit dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh Debitur berdasarkan Pembayaran kredit ini (berikut perubahannya) serta melakukan eksekusi atas jaminan yang diberikan oleh Debitur kepada Bank.

SEMM Risk Management-Credit Resources Management 1667-2/0411

c. Bank dan Debitur saling setuju bahwa Debitur tidak diperkenankan untuk memberikan komisi/fee dalam bentuk apapun kepada karyawan Bank, sehubungan dengan diberikannya fasilitas kredit ini dan/atau fasilitas kredit lainnya dari Bank kepada Debitur.

4. Pembayaran Kembali

- a. Setiap pembayaran dari Debitur akan diperuntukkan bagi pembayaran :
- (1). Biaya terhutang kepada negara, termasuk tetapi tidak terbatas pada pajak;
  - (2). ongkos-ongkos, misal ongkos perkara (jika ada);
  - (3). denda yang belum dibayarkan;
  - (4). bunga dan pembayaran lainnya selain denda dan pinjaman pokok, dan;
  - (5). pokok pinjaman yang terhutang.

b. Debitur dengan ini setuju bahwa Bank dapat menentukan urutan yang berbeda dengan urutan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat 4 butir a diatas, dengan tetap memperhatikan ketentuan yang berlaku.

PASAL 2  
JAMINAN

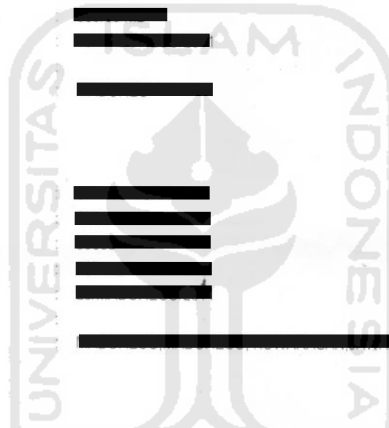
1. Untuk menjamin pembayaran semua jumlah uang yang terhutang dan wajib dibayar oleh DEBITUR kepada BANK berdasarkan Perjanjian ini berikut setiap perubahannya, maka DEBITUR menyerahkan pada BANK jaminan (-jaminan), yang pengalihannya dibuktikan dengan dokumen atau perjanjian-perjanjian yang dibuat dalam bentuk, jumlah dan isi yang memuaskan BANK, yaitu :

Tanah & Bangunan

- o Atas Nama
- o Jenis Dokumen
- o No Dokumen
- o Luas Tanah/Bangunan
- o Nomor GS/SU
- o Jatuh Tempo
- o Terletak di

Tanah Kosong / Sawah

- o Atas Nama
- o Jenis Dokumen
- o No Dokumen
- o Luas Tanah
- o Nomor GS/SU
- o Jatuh Tempo
- o Terletak di



2. Ketentuan mengenai Jaminan diatur lebih lanjut dalam Pasal 10 Syarat dan Kelentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit.

PASAL 3  
ASURANSI JIWA DAN BARANG JAMINAN

3.1 Asuransi Jiwa

Debitur atas tanggungan sendiri harus selalu mengasuransikan jiwa pada perusahaan asuransi dan sampai jumlah pertanggungan yang ditetapkan oleh Bank, terhadap kerugian jiwa akibat kecelakaan diri dan/atau kematian. Setiap polis asuransi harus memuat "Banker's Clause", yakni bahwa selama menjadi Debitur pada Bank, maka uang pertanggungan yang dibayar oleh perusahaan asuransi akan diserahkan langsung oleh perusahaan asuransi tersebut kepada Bank dan selanjutnya untuk diperhitungkan dengan hutang Debitur kepada Bank dan jika masih ada sisa, menyerahkan sisa tersebut kepada ahli waris Debitur. Dalam hal hasil uang pertanggungan tidak cukup untuk melunasi seluruh hutang, sisa hutang tersebut tetap menjadi hutang Debitur kepada Bank dan harus dibayar dengan seketika dan sekaligus oleh ahli waris Debitur pada saat ditagih oleh Bank. Asli kwitansi atau bukti pembayaran premi asuransi dan asli polis asuransi beserta "Banker's Clause" harus diserahkan kepada Bank. Untuk kepentingan asuransi tersebut maka Debitur wajib menandatangani formulir permohonan penutupan asuransi.

(Ayat tentang asuransi Jaminan ini dipergunakan apabila fasilitas kredit DP200)

3.2 Asuransi Jaminan

Sesuai Kebijakan yang berlaku pada Bank, Debitur atas tanggungan sendiri akan mengasuransikan harta benda yang dijamin oleh Debitur dan/atau Penjamin kepada Bank pada perusahaan asuransi dan sampai jumlah pertanggungan yang ditetapkan oleh Bank, terhadap kerugian karena kebakaran dan bahaya-bahaya lain yang menurut pertimbangan Bank dapat menimpa harta benda tersebut. Setiap polis asuransi harus memuat "Banker's Clause", yakni bahwa harta benda yang diasuransikan masih merupakan jaminan hutang kepada Bank, maka uang pertanggungan yang dibayar oleh perusahaan asuransi akan diserahkan langsung oleh perusahaan asuransi tersebut kepada Bank dan selanjutnya untuk diperhitungkan dengan hutang Debitur kepada Bank dan jika masih ada sisa, menyerahkan sisa tersebut kepada Debitur atau Penjamin sebagai pemilik harta benda yang dijamin kepada Bank. Dalam hal hasil uang pertanggungan tidak cukup untuk melunasi seluruh hutang, sisa hutang tersebut tetap menjadi hutang Debitur kepada Bank dan harus dibayar dengan seketika dan sekaligus oleh Debitur pada saat ditagih oleh Bank.

- kepentingan asuransi tersebut maka Debitur wajib menandatangani formulir permohonan penutupan asuransi
- 3.3 Jika menurut pertimbangan Bank, Debitur lalai memenuhi kewajiban sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 ayat 3.1 dan/atau ayat 3.2 maka tanpa mengurangi kewajiban Debitur tersebut Bank berhak dan dengan ini diberi kuasa oleh Debitur untuk dan atas tanggungan Debitur mengasuransikan harta benda yang dijamin dan mendebet rekening Debitur pada Bank sejumlah premi asuransi serta biaya-biaya lain yang harus dibayar, tetapi hal tersebut bukan merupakan kewajiban Bank.
- 3.4 Apabila Debitur karena satu dan lain hal lalai atau tidak melaksanakan haknya pada saat hak tersebut timbul untuk mengajukan klaim kepada perusahaan asuransi sebagaimana dimaksud dalam ayat 3.1 dan/atau 3.2 Pasal ini, maka Bank atas tanggungan Debitur dengan ini diberi kuasa oleh Debitur untuk melakukan klaim kepada perusahaan asuransi untuk dan atas nama Debitur dan melaksanakan segala sesuatu yang diperlukan untuk itu termasuk tetapi tidak terbatas pada pengurusan surat-surat/ dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pengajuan klaim tersebut kepada perusahaan asuransi serta Debitur wajib menyerahkan segala dokumen yang diperlukan oleh Bank untuk melaksanakan pengajuan klaim asuransi tersebut; tetapi pengajuan klaim dimaksud di atas bukan kewajiban Bank.

**PASAL 4  
PEMBERITAHUAN**

Semua surat menyurat atau pemberitahuan yang harus dikirim oleh masing-masing pihak kepada pihak lain dalam Perjanjian ini mengenai atau sehubungan dengan Perjanjian ini dilakukan dengan secara langsung, surat tercatat, facsimile, telex atau melalui perusahaan ekspedisi (kurir) ke alamat-alamat yang tersebut dibawah ini :

- a. BANK  
 Nama : PS WONOKRIYO  
 Alamat : Jl. Yos Sudarso No. 241, Kelurahan Gombong, Kecamatan Kebumen, Kabupaten Kebumen, Propinsi Jawa  
 Telp/Fax : 0287-473794;0287 - 5502092  
 Contact Person : ██████████
- b. DEBITUR  
 Nama : ██████████  
 Alamat : ██████████  
 Telp/Fax : ██████████

Setiap perubahan dari alamat yang tercantum/diatur dalam Perjanjian wajib diberitahukan secara tertulis oleh pihak yang bersangkutan kepada pihak lainnya selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender sebelum perubahan alamat tersebut berlaku efektif. Jika perubahan alamat tidak diberitahukan, maka setiap pemberitahuan berdasarkan Perjanjian ini dianggap telah diberikan sebagaimana mestinya, ke alamat terakhir yang tercatat dalam data Bank.

**PASAL 5  
LAIN-LAIN**

Perjanjian ini tunduk pada dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit berikut segala perubahan-perubahannya dan penambahan-penambahannya yang dibuat oleh PT. Bank Danamon Indonesia Tbk pada tanggal 13 Maret 2007 dengan nomor akta 17 yang dibuat secara Notaril di hadapan Notaris P. Sutrisno A. Tampubolon, SH. berkedudukan di Jakarta yang aslinya disimpan oleh Notaris tersebut diatas. DEBITUR dengan ini diberi kuasa oleh Bank untuk setiap waktu dan atas biaya sendiri mendapatkan salinan Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit.

Kecuali ditentukan lain dalam Perjanjian ini, maka setiap istilah atau definisi yang dipergunakan dalam Perjanjian ini mempunyai arti dan pengertian yang sama dengan istilah atau definisi yang dipergunakan dalam Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit.

Terhadap Perjanjian ini dan segala dokumen yang berhubungan dan yang timbul akibat Perjanjian ini, tunduk pada hukum negara Republik Indonesia. Dan Para Pihak sepakat memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri PN KEBUMEN di Jln. Indrakila Kebumen. Namun, tidak mengurangi hak dan wewenang BANK untuk memohon pelaksanaan (eksekusi) atau mengajukan tuntutan/gugatan hukum terhadap DEBITUR berdasarkan Perjanjian ini dimuka pengadilan lain dalam wilayah Republik Indonesia.

Hak BANK selaku BANK dalam memilih yurisdiksi hukum di salah satu pengadilan negeri lainnya tidak dapat dijadikan alasan oleh DEBITUR/PENJAMIN untuk mengajukan bantahan terhadap BANK.

Demikian PERJANJIAN ini dibuat, setelah dibaca dan dimengerti isinya kemudian ditandatangani di KEBUMEN, pada hari dan tanggal sebagaimana tersebut diatas.

BANK  
 P.T. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk.

DEBITUR MENYETUJUI,







DEDI SULISTYANTO  
 UNIT MANAGER  
 SEMM Risk Management & Credit Resources Management

ABDUL GHONI MUBARRAK  
 CREDIT OFFICER

SUSANTO

SITI NGAJSAH  
 Suami/ istri debitur

AKTA JAMINAN FIDUSIA

Nomor: 02

Pada hari ini, Rabu, tanggal 04 - 10 - 2006 (empat Oktober dua ribu

enam),

Pukul 10.00 WIB (sepuluh Waktu Indonesia Barat);

Berhadapan dengan saya, DERITA DWI ASTUTI, Sarjana Hukum, Notaris

ini, di Kebumen, dengan dihadiri saksi yang nama-namanya akan disebut

dalam akhir akta ini :

1. [REDACTED] lahir di Kebumen, 11

[REDACTED] Warga

[REDACTED] tinggal

[REDACTED]

[REDACTED] a

[REDACTED] dalam hal ini untuk seperlunya telah

mendapat persetujuan isterinya yang juga turut menghadap kepada saya,

Notaris, yaitu [REDACTED] lahir di Kebumen, [REDACTED]

[REDACTED], Warga Negara Indonesia,

[REDACTED]

[REDACTED] pemegang

Kartu Tanda Penduduk Nomor: [REDACTED]

Selanjutnya disebut "Pihak Pertama" atau "Pemberi Fidusia".

1. Tuan [REDACTED], dalam Kartu Tanda Penduduk

tertulis [REDACTED] lahir [REDACTED]

[REDACTED], Warga

(Negara Indonesia, Unit Manager PT BANK DANAMON INDONESIA

Tbk, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Menurut keterangannya dalam hal ini, bertindak dalam jabatannya

tersebut di atas, berdasarkan Surat Kuasa dibawah tangan Nomor :

0341/RM-SK/SEMM/03.06, tertanggal 13 - 03 - 2006 (tiga belas --  
Maret dua ribu enam), bermeterai cukup;-----

2. [REDACTED], lahir di [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]), Warga Negara Indonesia,  
Credit Officer PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk, bertempat --  
tinggal [REDACTED]  
[REDACTED], saat ini ----  
berada di Kebumen;-----

Mencabut ketetapan [REDACTED] jabatannya -  
tersebut di atas, berdasarkan Surat Kuasa dibawah tangan Nomor :  
0009/RM-SK/SEMM/01.06, tertanggal 11 - 01 - 2006 (sebelas ----  
Januari dua ribu enam), bermeterai cukup;-----

Oleh karena itu keduanya sah mewakili, demikian untuk dan atas nama  
Perseroan Terbatas PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk, berkedudukan  
(pusat) di Jakarta.-----

Selanjutnya disebut [REDACTED] "Penerima Fidusia". ----  
Para penghadap dalam bertindak dalam kedudukannya tersebut menerangkan  
terlebih dahulu :-----

A. bahwa, diantara Tuan [REDACTED], Bachelor of Arts,  
selaku pihak yang menerima fasilitas kredit (untuk selanjutnya disebut  
"Debitur") dan Penerima Fidusia selaku pihak yang memberi fasilitas  
kredit (selanjutnya disebut [REDACTED] dan ditandatangani  
Perjanjian Kredit di bawah tangan, bermeterai cukup, tertanggal  
04 - 10 - 2006 (empat Oktober dua ribu enam), nomor: 0267/003/PK/0906,  
yang dilegalisasi oleh saya, notaris, pada tanggal 04 - 10 - 2006 (empat  
Oktober dua ribu enam), dibawah nomor 659 (untuk selanjutnya perjanjian  
kredit tersebut, berikut dengan segenap perubahan dan pembaharuannya  
disebut Perjanjian Kredit);-----

B. bahwa, sebagaimana disyaratkan dalam Perjanjian Kredit, Debitur/ Pemberi  
Fidusia diwajibkan untuk memberikan jaminan Fidusia atas barang bergerak

milik Pemberi Fidusia untuk kepentingan Penerima Fidusia, sebagaimana yang akan diuraikan di bawah ini;

C. bahwa, untuk memenuhi ketentuan tentang pemberian jaminan yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit, maka Pemberi dan Penerima Fidusia telah semufakat dan setuju, dengan ini mengadakan perjanjian sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang nomor 42 tahun 1999 (seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan), berikut peraturannya, pelaksanaan, tentang jaminan Fidusia sebagaimana yang akan diuraikan di bawah ini;

Selanjutnya para penghadap tetap dalam kedudukannya tersebut menerangkan untuk menjamin terbayarnya dengan baik segala sesuatu yang terhutang dan harus dibayarkan oleh Debitur kepada Kreditur, baik karena utang pokok, bunga dan biaya-biaya lainnya yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut, dengan jumlah utang pokok sebesar Rp. [REDACTED] (lima puluh [REDACTED] juta rupiah), atau sejumlah uang yang ditentukan dikemudian hari berdasarkan Perjanjian Kredit, maka para penghadap Pihak Pertama dengan bertindak selaku Pemberi Fidusia menerangkan dengan ini memberikan Jaminan Fidusia kepada Penerima Fidusia dan penghadap Pihak Kedua dengan bertindak selaku Penerima Fidusia menerangkan dengan ini menerima jaminan fidusia dari Pemberi Fidusia sampai dengan nilai penjaminan sebesar Rp. [REDACTED] (dua belas juta lima ratus-ribu rupiah) atas Objek Jaminan Fidusia berupa :  
Sebuah mobil penumpang, merek: Honda, tipe: Accord 1,6 Manual, tahun: 1990, bahan bakar: bensin, nomor mesin: [REDACTED], nomor rangka: [REDACTED], warna: abu-abu tua, nomor polisi: [REDACTED], [REDACTED] tertulis atas nama [REDACTED], sebagaimana diuraikan dalam Buku Pemilik Kendaraan Bermotor Nomor [REDACTED], dengan nilai barang jaminan Rp. [REDACTED]

(Untuk selanjutnya disebut dengan "Objek Jaminan Fidusia"),  
diperlihatkan kepada saya, Notaris;  
Selanjutnya para penghadap tetap bertindak dalam kedudukannya tersebut



menerangkan bahwa pembebanan jaminan fidusia ini diterima dan dilangsungkan dengan persyaratan dan ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1:

1. Pembebanan jaminan fidusia atas Objek Jaminan Fidusia dilakukan di tempat dimana Objek Jaminan Fidusia berada dan telah menjadi miliknya Penerima Fidusia, sedangkan Objek Jaminan Fidusia tetap berada pada dan dalam kekuasaan Pemberi Fidusia selaku Peminjam ini Pakai.

2. Pembebanan jaminan fidusia atas Objek Jaminan Fidusia yang dimiliki oleh Pemberi Fidusia dikemudian hari akan dianggap terjadi pada saat Pemberi Fidusia memperoleh Objek Jaminan Fidusia.

Pasal 2:

1. Pemberi Fidusia dengan ini menjamin Penerima Fidusia atau kuasanya bahwa Objek Jaminan Fidusia yang diberikan sebagai jaminan fidusia kepada Penerima Fidusia dalam akta ini adalah benar-benar ada dan adalah hak penuh/kepunyaan Pemberi Fidusia sendiri, tidak ada orang/pihak lain yang turut mempunyai hak apapun juga, tidak tersangkut dalam perkara/sengketa dan tidak berada dalam suatu sitaan serta belum pernah diberikan sebagai jaminan fidusia atau dijadikan jaminan pembayaran hutang dengan cara bagaimanapun juga.

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

3. Pemberi Fidusia memiliki hak dan kewenangan penuh untuk menjamin secara fidusia atas Objek Jaminan Fidusia tersebut berdasarkan akta ini.

Pasal 3.

1. Objek Jaminan Fidusia hanya dapat dipergunakan oleh Pemberi Fidusia menurut sifat dan peruntukannya secara pinjam pakai dengan tidak ada kewajiban bagi Pemberi Fidusia untuk membayar ganti rugi berupa apapun untuk pinjam pakai tersebut kepada Penerima Fidusia.
2. Namun Pemberi Fidusia berkewajiban untuk memelihara Objek Jaminan Fidusia tersebut dengan sebaik-baiknya dan melakukan semua tindakan yang diperlukan untuk pemeliharaan dan perbaikan atas Objek Jaminan Fidusia atas biaya dan tanggungan Pemberi Fidusia sendiri, serta membayar pajak dan beban lainnya yang bersangkutan dengan itu.
3. Apabila untuk penggunaan atas Objek Jaminan Fidusia diperlukan suatu kuasa khusus, maka Penerima Fidusia dengan ini setuju untuk memberi kuasa kepada Pemberi Fidusia untuk melakukan tindakan-tindakan yang diperlukan dalam rangka pinjam pakai Objek Jaminan Fidusia.

Pasal 4.

1. Pemberi Fidusia menyetujui dan memberikan izin kepada Penerima Fidusia atau wakilnya yang sah setiap waktu berhak dan berwenang untuk pada jam kerja memeriksa tentang adanya dan tentang keadaan Objek Jaminan Fidusia, dokumen, surat-surat yang berkaitan dengan Objek Jaminan Fidusia, termasuk tetapi tidak terbatas untuk memasuki gedung, gudang, bangunan, ruang, dimana Objek Jaminan Fidusia disimpan atau berada.
2. Penerima Fidusia atas biaya Pemberi Fidusia namun tidak diwajibkan, untuk melakukan atau suruh melakukan segala sesuatu yang seharusnya dilakukan oleh Pemberi Fidusia atas Objek Jaminan Fidusia dalam hal Pemberi Fidusia melalaikan kewajibannya untuk memelihara Objek Jaminan Fidusia dalam keadaan terpelihara baik.
3. Pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia menyatakan bahwa tindakan melakukan pemeriksaan dan tindakan memasuki tempat dan/atau bangunan sebagaimana dijelaskan dalam pasal 4, ayat 1 akta ini tidak merupakan

tindakan yang melanggar peraturan yang berlaku. -----

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

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

----- Pasal 6. -----

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

----- Pasal 7. -----

1. Pemberi Fidusia berjanji dan karenanya mengikat diri untuk ----- mengasuransikan Objek Jaminan Fidusia pada perusahaan asuransi yang ditunjuk atau disetujui oleh Penerima Fidusia terhadap bahaya kebakaran serta bahaya lainnya dan untuk suatu jumlah pertanggungan serta dengan persyaratan yang dipandang tepat oleh Penerima Fidusia. ---
2. Pada polis asuransi tersebut harus dicantumkan klausula bahwa dalam hal terjadi kerugian sebagaimana diatur dalam polis asuransi tersebut, maka uang pengganti kerugiannya harus dibayarkan kepada Penerima

Fidusia, yang selanjutnya Debitur dan/atau Pemberi Fidusia menyetujui untuk memberikan kuasa pada Penerima Fidusia untuk memperhitungkan uang pengganti kerugian tersebut dengan jumlah yang masih harus dibayarkan oleh Debitur kepada Penerima Fidusia berdasarkan Perjanjian Kredit, sedangkan sisanya jika masih ada harus dikembalikan oleh Kreditur kepada Pemberi Fidusia dengan tidak ada kewajiban bagi Penerima Fidusia untuk membayar bunga atau ganti kerugian berupa apapun kepada Pemberi Fidusia.

3. Apabila ternyata uang pengganti kerugian dari perusahaan asuransi tersebut tidak mencukupi, maka Debitur berkewajiban untuk membayar lunas sisa yang masih harus dibayar oleh Debitur kepada Penerima Fidusia.

4. Semua uang premi asuransi harus ditanggung dan dibayar Pemberi Fidusia atau Debitur.

5. Apabila Pemberi Fidusia atau Debitur lalai dan / atau tidak mengasuransikan Objek Jaminan Fidusia tersebut, maka Penerima Fidusia berhak (namun tidak berkewajiban) dan seberapa perlu dengan ini kepadanya oleh Pemberi Fidusia diberi kuasa untuk mengasuransikan sendiri Objek Jaminan Fidusia, dengan ketentuan bahwa premi asuransinya tetap harus dibayar oleh Pemberi Fidusia atau Debitur.

6. Asli polis asuransi dan perpanjangannya dikemudian hari serta kuitansi pembayaran premi asuransi tersebut harus diserahkan untuk disimpan oleh Penerima Fidusia segera setelah diperoleh Pemberi Fidusia dari perusahaan asuransi tersebut.

#### Pasal 8.

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

Objek Jaminan Fidusia atas dasar titel eksekutorial; atau melalui pelelangan di muka umum; atau melalui penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan Pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia jika dengan cara demikian diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak;

2. Untuk keperluan penjualan tersebut, Pemberi Fidusia setuju memberikan kuasa dengan hak substitusi kepada Penerima Fidusia menghadap --- bilamana perlu, membuat atau suruh membuat serta menandatangani semua surat, akta serta dokumen lain yang diperlukan, menerima uang harga penjualan dan memberikan tanda penerimaan untuk itu, menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembelinya, memperhitungkan atau mengkompensir uang harga penjualan yang diterimanya itu dengan semua apa yang wajib dibayar oleh Debitur kepada Kreditur, berdasarkan Perjanjian Kredit, apabila masih terdapat sisa uang harga penjualan setelah dipergunakan untuk membayar hutang Debitur kepada Kreditur berdasarkan Perjanjian Kredit, maka Penerima Fidusia wajib menyerahkan sisa uang penjualannya kepada Pemberi Fidusia dengan tidak ada kewajiban bagi Penerima Fidusia untuk membayar bunga atau ganti kerugian berupa apapun juga kepada Pemberi Fidusia atau Debitur mengenai sisa uang harga penjualan.

Apabila hasil penjualan dari Objek Jaminan Fidusia tidak mencukupi untuk melunasi semua apa yang wajib dibayar oleh Debitur kepada Kreditur, maka Debitur tetap terikat membayar lunas sisa uang yang masih harus dibayar oleh Debitur kepada Kreditur.

#### Pasal 9.

Dalam hal Penerima Fidusia mempergunakan hak-hak yang diberikan kepadanya seperti tersebut dalam pasal 8 akta ini, Pemberi Fidusia wajib dan mengikat diri sekarang ini untuk dipergunakan dikemudian hari pada waktunya, menyerahkan dalam keadaan terpelihara baik kepada Penerima Fidusia Objek Jaminan Fidusia atas pemberitahuan atau teguran pertama dari Penerima Fidusia dan dalam hal Pemberi Fidusia tidak memenuhi ketentuan itu

dalam waktu yang ditentukan dalam surat pemberitahuan atau teguran yang bersangkutan, maka Pemberi Fidusia adalah lalai semata-mata karena lewatnya waktu yang ditentukan tanpa untuk itu diperlukan lagi sesuatu surat teguran juru sita atau surat lain yang serupa dengan itu, maka Penerima Fidusia atau kuasanya yang sah berhak dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk mengambil atau suruh mengambil Objek Jaminan Fidusia dari tempat dimanapun Objek Jaminan Fidusia berada, baik dari tangan Pemberi Fidusia maupun dari tangan pihak ketiga yang menguasai, dengan ketentuan bahwa semua biaya yang bertalian dengan itu menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh Pemberi Fidusia.

Pasal 10.

Pembebanan fidusia akan berakhir dengan sendirinya pada saat Debitur telah memenuhi / membayar lunas semua kewajiban Debitur kepada Kreditur sebagaimana dinyatakan dalam Perjanjian Kredit sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan dalam hal demikian, maka Objek Jaminan Fidusia bersih dengan sendirinya menurut hukum kepada Pemberi Fidusia. Dan surat bukti kepemilikan Objek Jaminan Fidusia diserahkan kembali kepada Pemberi Fidusia.

Pasal 11.

Pemberi Fidusia setuju dan dengan ini memberi kuasa dengan hak substitusi kepada Penerima Fidusia, untuk melaksanakan pendaftaran jaminan fidusia pada kantor Pendaftaran Fidusia. Untuk keperluan tersebut menghadap di hadapan pejabat atau instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani surat/formulir, mendaftarkan jaminan fidusia atas Objek Jaminan Fidusia dengan melampirkan Pernyataan Pendaftaran Jaminan Fidusia, dan mengajukan permohonan-permohonan perubahan dalam hal terjadi perubahan atas data yang tercantum dalam sertipikat jaminan fidusia, selanjutnya menerima sertipikat jaminan fidusia dan/ atau pernyataan perubahan, serta dokumen-dokumen lain yang bertalian. Untuk keperluan itu membayar semua biaya dan menerima semua kuitansi

uang pembayaran serta selanjutnya melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan ketentuan dari akta ini.

Pasal 12.

1. Pemberi fidusia setuju bahwa Penerima Fidusia berhak dan dengan ini diberi kuasa dengan hak substitusi oleh Pemberi Fidusia untuk melakukan perubahan atau penyesuaian atas ketentuan dalam akta ini, di dalam hal perubahan atau penyesuaian tersebut diperlukan dalam rangka memenuhi ketentuan dalam Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Fidusia maupun ketentuan dalam Undang-Undang nomor 42 tahun 1999 tentang jaminan fidusia.

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

Pasal 13.

Pemberi Fidusia dengan ini menjamin bahwa pembebanan Objek Jaminan Fidusia ini tidak melanggar ketentuan dalam pasal 35 Undang-Undang nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Pasal 14:

1. Bila suatu ketentuan dalam akta yang oleh karena suatu ketetapan pemerintah atau pengadilan dilarang atau tidak dapat dilaksanakan atau menjadi tidak berlaku selama adanya larangan tersebut tanpa mengakibatkan batalnya ketentuan hukum lain dari akta, dan tanpa menghilangkan kemungkinan diberlakukannya kembali ketentuan yang

dilarang tersebut dikemudian hari, Pemberi Fidusia setuju dan wajib membuat dan menandatangani dokumen yang berisikan ketentuan yang memenuhi persyaratan Penerima Fidusia sebagai pengganti ketentuan yang dilarang atau tidak dapat dilaksanakan tersebut, sebagaimana diminta oleh Penerima Fidusia.

2. Jika ada salah satu ketentuan dalam akta ini yang dinyatakan batal demi hukum, hal tersebut tidak mempengaruhi keabsahan ketentuan-ketentuan lainnya dalam akta ini, dan ketentuan-ketentuan lainnya tersebut tetap berlaku dan mengikat dan dapat dilaksanakan sebagaimana ditentukan dalam akta ini, Pemberi Fidusia setuju dan wajib membuat dan menandatangani dokumen yang berisikan ketentuan yang memenuhi persyaratan Penerima Fidusia sebagai pengganti ketentuan yang dilarang atau tidak dapat dilaksanakan tersebut, sebagaimana diminta oleh Penerima Fidusia.

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

4. Akta ini dibuat berdasarkan dan hanya dapat ditafsirkan menurut hukum Negara Republik Indonesia.

Pasal 15.

1. Segala perselisihan yang mungkin timbul diantara kedua belah pihak mengenai akta ini yang tidak dapat diselesaikan diantara kedua belah pihak sendiri, maka kedua belah pihak akan memilih domisili hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Pengadilan Negeri Kabupaten Kebumen.
2. Pemilihan domisili hukum tersebut dilakukan dengan tidak mengurangi hak



Penerima Fidusia untuk mengajukan tuntutan hukum terhadap Pemberi Fidusia berdasarkan jaminan fidusia atas Objek Jaminan Fidusia di hadapan Pengadilan Negeri lainnya dalam wilayah Republik Indonesia, yaitu Pengadilan Negeri yang mempunyai yurisdiksi atas diri dari Pemberi Fidusia atau atas Objek Jaminan Fidusia.

**Pasal 16.**

Biaya akta ini dan biaya lainnya yang berkenaan dengan pembuatan akta ini maupun dalam melaksanakan ketentuan dalam akta ini menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh Pemberi Fidusia, demikian pula biaya pendaftaran fidusia ini di Kantor Pendaftaran Fidusia.

Para penghadap, saya, Notaris kenal.

DEMIKIANLAH AKTA INI

Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Kebumen pada hari dan tanggal tersebut dalam kepala akta ini, dengan dihadiri oleh:

1. Tuan [REDACTED], lahir di [REDACTED], bertempat tinggal di [REDACTED],

[REDACTED] dan [REDACTED] yang bertempat tinggal di [REDACTED], [REDACTED] dan [REDACTED] yang bertempat tinggal di [REDACTED].

2. Nona [REDACTED], bertempat tinggal di Rukun [REDACTED],

[REDACTED], [REDACTED] dan [REDACTED].

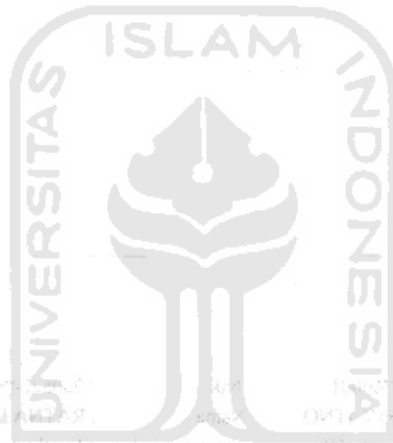
Keduanya pegawai Kantor Notaris, yang saya, Notaris kenal sebagai saksi.

Setelah akta ini saya, Notaris bacakan kepada penghadap dan saksi, maka akta ini ditandatangani oleh penghadap, saksi dan saya, Notaris.

Dibuat tanpa tambahan, gantian ataupun coretan. Minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna.

Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya. -----

DERITA DWI ASTUTI, SH.



Lampiran : 1 (satu) eksemplar  
Hal : *Permohonan Ijin Penelitian*

Yth. Unit Manager  
BANK DANAMON KEBUMEN UNIT KARANGANYAR  
Di Kebumen

Dengan hormat, dalam rangka pelaksanaan penyelesaian Program Kesarjanaan, kami mahasiswa tersebut dibawah ini :

Nama : Elang Wirabhumi  
NIM : 06410163  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum

Mohon ijin untuk melakukan penelitian dengan judul :  
PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN KREDIT  
DENGAN JAMINAN FIDUSIA DI BANK DANAMON KEBUMEN UNIT  
KARANGANYAR.

Tempat Penelitian : Danamon Kebumen Unit Karanganyar  
Jangka waktu Penelitian : Juli 2011 s/d selesai  
Tujuan Penelitian : Proposal terlampir  
Atas bantuan dan kerjasamanya, kami ucapkan terima kasih,

Yogyakarta, 3 Juli 2011  
Pemohon,

  
Elang Wirabhumi  
NIM. 06410163



**Danamon**

**SURAT KETERANGAN**  
NOMOR : 001/EC/DSP KA/2011

Yang bertandatangan dibawah ini, Unit Manager DANAMON Kebumen Unit Karanganyar menerangkan dengan ini sesungguhnya bahwa:


Nama : ELANG WIRABHUMI  
NIM : 06410163  
Fakultas : HUKUM  
Universitas : Universitas Islam Indonesia

Benar-benar telah mengadakan penelitian di PT BANK DANAMON INDONESIA KEBUMEN UNIT KARANGANYAR sejak bulan Juli 2011 - September 2011, dalam rangka penyusunan skripsi dengan judul "PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN FIDUSIA DI BANK DANAMON KEBUMEN UNIT KARANGANYAR".

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Kebumen, 21 September 2011  
Bank Danamon Kebumen  
Karanganyar



  
HENTENDARWATI  
Unit Manager