

PARATE EKSEKUSI DALAM PERJANJIAN JAMINAN FIDUSIA  
TERHADAP BENDA TERDAFTAR BUKAN ATAS NAMA DEBITOR

TESIS



Oleh:

**RIDWAN FADLI EMRIZAL**

No. Mahasiswa 14. 921. 032

Program Studi Magister Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2016

PARATE EKSEKUSI DALAM PERJANJIAN JAMINAN FIDUSIA  
TERHADAP BENDA TERDAFTAR BUKAN ATAS NAMA DEBITOR

**TESIS**

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Magister  
Kenotariatan ( MKn) Pada Program Magister Kenotariatan Fakultas  
Hukum Universitas Islam Indonesia**

**Yogyakarta**



Oleh:

**RIDWAN FADLI EMRIZAL**

No. Mahasiswa 14. 921. 032

Program Studi Magister Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA

2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR PRA PENDADARAN

PARATE EKSEKUSI DALAM PERJANJIAN JAMINAN FIDUSIA  
TERHADAP BENDA TERDAFTAR BUKAN ATAS NAMA DEBITOR



Oleh:

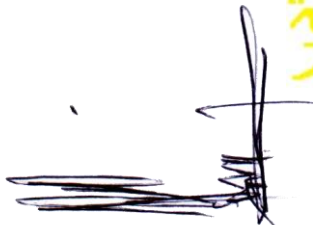
**RIDWAN FADLI EMRIZAL**

No. Mahasiswa 14. 921. 032

Program Studi Magister Kenotariatan

**Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan  
kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis Program Magister (S-2)  
Kenotariatan**

Pembimbing 1



**Dr. Agus Pandoman, S.H., MKn.**

Yogyakarta, 25-11-2016

Mengetahui  
Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia



**Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR

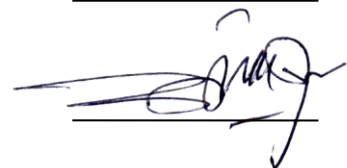

PARATE EKSEKUSI DALAM PERJANJIAN JAMINAN FIDUSIA  
TERHADAP BENDA TERDAFTAR BUKAN ATAS NAMA DEBITOR

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis  
dan dinyatakan LULUS pada hari Kamis-Jumat tanggal 15 -16 Desember 2016

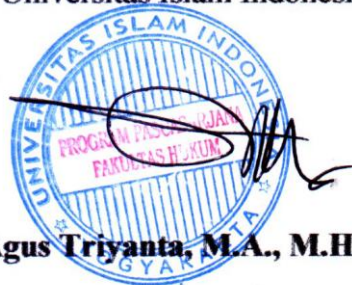
Tim Penguji

1. Ketua : Dr. Agus Pandoman, SH., MKn
2. Anggota : Prof. Dr. Ridwan Khairandy, SH., MH
3. Anggota : Dr., Bambang Sutiyoso, SH.,M.Hum

Tanda Tangan



Mengetahui  
Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia



**Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.**

## MOTTO

*Sederhana bukan berarti miskin,, mungkin benar secara materiil miskin, tapi orang tidak akan tau jika di balik kemiskinan itu tersembunyi hati yang kaya raya.*

(Ridwan Fadli Emrizal)

*Ilmu pengetahuan itu milik orang mukmin yang hilang, dimana saja ia menemukannya, dia lebih berhak atasnya*

(HR. At- Turmudzy)

*Barangsiapa yang berjalan menuntut ilmu, maka Allah akan memudahkan baginya jalan menuju surga*

(HR. Bukhari-Muslim)

*Orang yang paling berat siksanya di hari kiamat adalah orang berilmu, tapi tak bermanfaat untuk dirinya*

(HR. Ath-Thabrany)

## Halaman Persembahan

### Ditujukan Kepada :

Kedua Orang Tuaku : Hi. Emrizal, dan

Hj. Elvis Nora

Kaka- kakaku : Riskha Zihara SE, dan

Rahmad Anefri SE

Adik- adiku : Rahmi Nur Azizah, dan

Rofi Robani Emnor

## SURAT PERNYATAAN

### ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

*Bismillahirrohman nirrohim*

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya:

Nama : RIDWAN FADLI EMRIZAL

No. mahasiswa : 14. 921. 032

adalah benar – benar mahasiswa Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis, dengan judul :

#### **PARATE EKSEKUSI DALAM PERJANJIAN JAMINAN FIDUSIA TERHADAP BENDA TERDAFTAR BUKAN ATAS NAMA DEBITOR**

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar – benar hasil karya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma – norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ini adalah benar – benar asli (orisinil), bebas dari unsur – unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan ‘penjiplakan karya ilmiah (plagiat)’;
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan – kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Uii dan perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Demikian, surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar – benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta  
Pada tanggal : 05 Januari 2017  
Yang Menyatakan

RIDWAN FADLI EMRIZAL

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum.wr.wb,*

Allahmdulillah, puji syukur penulis haturkan atas kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan segala rahmat dan karunia-Nya berupa kekuatan lahir dan batin, sehingga Tesis yang insyaallah berjudul “PARATE EKSEKUSI DALAM PERJANJIAN JAMINAN FIDUSIA TERHADAP BENDA TERDAFTAR BUKAN ATAS NAMA DEBITOR” Alhamdulillah dapat penulis selesaikan. Tesis ini disusun guna memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar magister pada Program Magister Kenotariatan di Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Kendala dan hambatan banyak penulis hadapi dalam proses penyusunan Tesis ini. Namun, atas bimbingan, dorongan, dan bantuan dari semua pihak, Tesis dapat selesai disusun pada waktunya. Untuk itu, terimakasih banyak dan penghargaan yang setinggi-tingginya serta rasa hormat kepada semua pihak yang telah membantu penulis menyelesaikan Tesis ini, utamanya kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayah dan berbagai kemudahan sehingga Tesis ini dapat diselesaikan dengan baik.



2. Kepada Junjungan Nabi Besar Muhammad SAW sebagai panutan umat Islam di muka bumi ini.
3. Kepada Bapak Dr Ir. Harsoyo, M.Sc, selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
4. Kepada Bapak Dr. Agus Pandoman, SH. MKn, selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penulisan Tesis ini.
5. Kepada Kedua Orang Tua penulis yang sangat penulis hormati dan cintai, Ayahanda Hi. Emrizal, Dan Ibunda Hj. Elvisnora. untuk kakak dan adik-adiku Rizka Zihara SE, Rahmat Anefri SE, Rahmi Nur Azizah, Rofi Robani Emnor dan keluarga besar dari kedua orang tua yang selalu memberikan dukungan dan selalu mendoakan penulis. Terima kasih sedalam-dalamnya untuk kalian.
6. Kepada Para Sahabat terbaik dan Teman-teman seperjuangan M.Kn Universitas Islam Indonesia angkatan pertama yang telah memberikan semangat dan motivasi dalam menyelesaikan penulisan tesis ini
7. Kepada Seluruh Staf Bank BNI Unit Administrasi SKC Khususnya dan kepada Bank BNI Yogyakarta Pada Umumnya, yang telah membimbing dan memberikan segala informasi yang penulis butuhkan.
8. Kepada Bapak Untung Sudarwanto, selaku kepala seksi Pelayanan Lelang ;
9. Kepada IPTU Yohanes Sigiro, selaku Wakil Kepada satuan Reserse Kriminial (Wakasat Reskrim), Polisi Resot Kota (Polresta) Yogyakarta.
10. Kepada Sahabat-sahabat Sidokabul (SDK), dan kepada Teman-teman Seperjuangan Penghuni Kos Puri Arjuna.

penulis mengucapkan banyak terimakasih, karena penulis sadari bahwasannya sangatlah berarti bantuan- bantuan yang telah diberikan. Semoga amal baik semua itu mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT dan juga penulis sadari bahwa Tesis ini jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis mengharpkan saran dan kritik yang membangun dari pembaca agar menjadi acuan dan pedoman penulis kelak di masa mendatang.

Akhir kata, penulis berharap semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis pada khususnya dan bagi pembaca pada umumnya.

*Wassalammu'alaikum. Wr. Wb*

Yogyakarta, 05 Januari 2017

Penulis

RIDWAN FADLI EMRIZAL

## DAFTAR ISI

Halaman Judul .....	i
Halaman Pengesahan Pra Pendaran .....	iii
Halaman Pengesahan .....	iv
Motto .....	v
Halaman Persembahan .....	vi
Halaman Pernyataan .....	vii
Kata Pengantar .....	viii
Daftar Isi .....	xi
Abstraksi .....	xiii

### BAB I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	11
C. Tujuan Penelitian .....	11
D. Tinjauan Penelitian atau orisinalitas penelitian .....	12
E. Telaah Pustaka atau Kerangka Teori .....	15
F. Metode Penelitian .....	23
G. Sistematika dan kerangka penulisan .....	27

### BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG KREDIT, JAMINAN KREDIT, JAMINAN FIDUSIA, DAN EKSEKUSI JAMINAN FIDUSIA

A. Tinjauan Umum Tentang Kredit .....	30
B. Tinjauan Tentang Jaminan Kredit .....	37

C. Tinjauan Tentang Jaminan Fidusia .....	46
<b>BAB III. PARATE EKSEKUSI JAMINAN FIDUSIA TERHADAP BENDA</b>	
<b>TERDAFTAR BUKAN ATAS NAMA PEMBERI JAMINAN</b>	
<b>FIDUSIA BESERTA HAMBATAN-HAMBATAN DALAM</b>	
<b>PELAKSANAANYA</b>	
A. Parate Eksekusi Jaminan Fidusia Terhadap Benda Terdaftar Bukan	
Atas Nama Pemberi Jaminan Fidusia .....	74
1. Fase Pembebanan Jaminan Fidusia .....	76
2. Fase Eksekusi Benda Jaminan Fidusia .....	89
B. Hambatan- Hambatan yang Ditemui Pada Parate Eksekusi Jaminan	
Fidusia .....	97
<b>BAB IV. PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	100
B. Saran .....	101
Daftar Pustaka	
Lampiran- Lampiran	

## ABSTRAKSI

Penulisan ini berjudul “**Parate Eksekusi Dalam Perjanjian Jaminan Fidusia Terhadap Benda Terdaftar Bukan Atas Nama Debitor**”. Penelitian ini diawali dari terdapatnya kegelisahan penulis terhadap keadaan yang saat ini banyak terjadi dalam praktek hukum pembebanan jaminan fidusia, dimana dalam Undang-Undang Nomor. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia yang selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Jaminan Fidusia (UUJF), dalam Pasal 1 angka 5 mengisyaratkan terhadap benda yang dijadikan sebagai objek jaminan fidusia haruslah merupakan “hak milik”, dengan kata lain benda yang akan dijadikan jaminan, sebagaimana benda terdaftar haruslah merupakan benda yang pada kepemilikannya atas nama pemberi fidusia tersebut, namun seringkali ditemui pada prakteknya terdapat pembebanan jaminan fidusia yakni antara pemberi fidusia dengan objek yang dijamin sebagai jaminan fidusia tidaklah sama, atau bukan atas nama pemberi fidusia, hal tersebut dimungkinkan dengan adanya pernyataan yang diberikan oleh pemberi fidusia terkait kepemilikan benda yang akan dijadikan sebagai jaminan tersebut, namun belum dilakukan balik nama. Permasalahan utama yang menjadi pembahasan dalam penelitian ini adalah pertama untuk mengetahui bagaimana parate eksekusi jaminan fidusia terhadap benda terdaftar bukan atas nama pemberi jaminan fidusia dapat dilakukan, dan yang kedua untuk mengetahui hambatan-hambatan apa saja yang ada di dalam parate eksekusinya tersebut. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, mengingat bahwa permasalahan yang akan dijabarkan mengenai parate eksekusi jaminan fidusia terhadap benda terdaftar bukan atas nama debitor merupakan hal yang sering terjadi dimasyarakat. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwasanya masih terdapatnya kepemilikan benda khususnya pada benda bergerak terdaftar atas nama yang belum dilakukan balik nama setelah terjadi jual beli, sehingga pada dilakukannya pembebanan jaminan fidusia, benda yang dijadikan sebagai objek jaminan tersebut seringkali tidak merupakan nama dari pemberi fidusia sebagaimana mestinya, ditambah lagi faktor kurang sadar hukum dari masyarakat pada umumnya, sehingga hal yang demikian menjadi dianggap biasa.

Kata Kunci : Parate Eksekusi Jaminan Fidusia

## ABSTRACTION

The writing is titled "Parate Execution In Fiduciary Agreement Against Registered Objects Not in the name Debtors". This research was initiated from the presence of the author of the state of anxiety that is currently happening in the imposition of fiduciary law practice, where in Act Number. 42 of 1999 on Fiduciary hereinafter referred to Law Fiduciary (UUJF), in Article 1 point 5 signaled to the object that made the object of fiduciary must be a "property rights", in other words, the object to be used as collateral, as items listed should be an object that the ownership on behalf of the fiduciary, but often encountered in practice, there are loading fiduciary namely between an fiduciary with objects that are pledged as fiduciary is not the same, or not on behalf of the fiduciary, it is possible with the statement given by the grantor associated fiduciary ownership of objects that will be used as a guarantee but has not done behind the name. The main problem that is discussed in this study is the first to find out how parate execution fiduciary registered against objects not on behalf of the fiduciary can be done, and the second to determine any barriers that exist in the execution parate. This research was conducted by using sociological juridical approach, given that the problems will be elaborated on parate execution of fiduciary against objects registered in the name of the debtor is not a common thing in the community. These results indicate that still the presence of object ownership, especially on moving objects registered in the name of which has not been done behind the name after the purchase, so that in doing loading fiduciary, objects that serve as the object guarantees are often not the name of the giver fiduciary as it should, plus factors are less litigious than the general population, so that such things be considered normal.

Keywords: Parate Execution of Fiduciary

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Pada dasarnya fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.<sup>1</sup> Sedangkan jaminan fidusia adalah jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya.<sup>2</sup> Dengan kata lain perjanjian fidusia yakni perjanjian pinjam meminjam antara kreditor dan debitor yang melibatkan penjaminan dimana jaminan tersebut kedudukannya masih dalam penguasaan pemilik jaminan tersebut.

Pembahasan tentang fidusia ini masuk kedalam skema sistem hukum jaminan, dimana jaminan dapat lahir melalui dua sumber yakni jaminan yang lahir karena Undang-undang, dan jaminan yang lahir atau timbul karena perjanjian. Jaminan yang lahir karena undang-undang ialah jaminan yang ditunjuk oleh undang-undang tanpa diperjanjikan oleh para pihak, hal tersebut sebagaimana

---

<sup>1</sup> UNDANG-UNDANG NO 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. Pasal 1 poin 1

<sup>2</sup> *Ibid* . poin 2

yang tergambarkan dalam Pasal 1131 dan 1132.<sup>3</sup> Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, yang selanjutnya akan di sebut dengan KUHPerdata. Sedangkan jaminan yang lahir karena perjanjian ialah jaminan yang secara yuridis muncul karena adanya suatu perjanjian yang dibuat diantara kedua belah pihak yang bersepakat yakni antara kreditur dan debitur, dengan demikian pada jaminan yang lahir karena perjanjian ini “kesepakatan” sebagaimana pada Pasal 1320 menjadi dasar untuk memulai adanya jaminan tersebut.

Berdasarkan sifatnya, jaminan fidusia adalah perjanjian yang bersifat aksesoir, yang artinya perjanjian fidusia ini sebagai perjanjian tambahan dimana terdapat perjanjian pokoknya yakni perjanjian kredit. Pada perjanjian kredit, seringkali penggunaan jaminan fidusia diperuntukan pada objek benda bergerak dengan melihat kegunaan dari adanya jaminan tersebut dimaksudkan untuk memperkuat pihak kreditor berkaitan dengan adanya hubungan hukum tentang utang piutang yang dijaminakan pelunasanya oleh debitur. Perjanjian kredit sebagai suatu persetujuan pinjam meminjam yang biasanya dilakukan kreditor kepada debitur, sebagaimana menjadi pandangan khalayak umum yang mengatakan kredit merupakan usaha utama dari suatu lembaga keuangan, dikarenakan pendapatan dari kredit berupa bunga merupakan komponen terbesar dibandingkan pendapatan jasa-jasa diluar bunga kredit.

---

<sup>3</sup>Pasal 1131 KUHPerdata berbunyi :” segala kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun tidak yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatanya perseorangan”  
Sedangkan Pasal 1132 KUHPerdata berbunyi: “kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para piutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.



Penggunaan jaminan fidusia didalam prakteknya telah lama dikenal sebagai salah satu instrumen jaminan kebendaan bergerak yang bersifat bukan kepunyaan atau disebut sebagai non possessory.<sup>4</sup> Berbeda dengan jaminan kebendaan bergerak yang bersifat possessory<sup>5</sup> atau bendanya dikuasai, seperti gadai, jaminan fidusia ini memungkinkan pihak debitur sebagai pemberi jaminan untuk tetap dapat menguasai dan mengambil manfaat atas benda yang dijaminakan tersenut. Berbagai artikel menuliskan terkait kegunaan dan kelebihan pada jaminan fidusia. Misalnya pada artikel yang penulis kutip melalui media internet.<sup>6</sup> Dimana artikel tersebut mendiskripsikan kegunaan dan peruntukan jaminan fidusia ini dikaitkan dengan kegiatan usaha dengan maksud menambah modal didalam menjalankan suatu usaha, dengan melihat pada perekonomian Indonesia yang semakin membaik dan semakin berkembang.

Peruntukan jaminan fidusia untuk memenuhi kebutuhan guna menambah modal untuk mengembangkan usaha menjadi sangat diperhatikan karena terdapat kelebihan dengan menggunakan jaminan fidusia ini<sup>7</sup>, yakni dimana pemberi fidusia menjaminkan benda yang di fidusiakan, namun benda tersebut masih

---

<sup>4</sup> Kata non possessory dalam kamus bahasa inggris karangan Purwono Sastro amijoyo, dan robert k. Cunningham. Diambil dari kata non possession yakni yang berarti bukan kepunyaan, sehingga non possessory dapat diartikan benda tersebut tidak diberikan dan dikuasai oleh penerima jaminan, melainkan masih tetap dalam penguasaan pemberi jaminan

<sup>5</sup> Sedangkan menjadi lawan dari non possessory dimana kepemilikan benda tidak diberikan dan dikuasai oleh penerima jaminan, pada possessory yakni kepemilikan benda dikuasai oleh penerima jaminan (kreditur) sebagai contoh pada gadai.

<sup>6</sup> Dikutip melalui <http://www.hukumonline.com/berita/baca/hol907/jaminan-fidusia-dan-potensinya-dalam-mendorong-laju-ekonomi>, pada minggu. Pukul 00.45 WIB

<sup>7</sup> Baca, Sri Soedewi Masjchoen Sofyan. *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*. 2011. Cet Kelima. hlm: 1 menjelaskan tentang arti pentingnya lembaga jaminan dalam rangka pembangunan ekonmo Indonesia yakni “dalam rangka pembangunan ekonomi indonesia bidang hukum yang meminta perhatian yang serius dalam pembinaan hukumnya diantaranya ialah lembaga jaminan, karena perkembangan ekonomi dan perdagangan akan diikuti oleh perkembangan kebutuha akan kredit. Dan pemberian fasilitas kredit ini memerlukan jaminan demi keamanan pemberian kredit tersebut.”

dikuasai si pemberi fidusia, dengan kata lain benda yang dijaminkan masih dapat digunakan dan diambil manfaatnya oleh pengguna barang tersebut (pemberi fidusia).<sup>8</sup> Dengan membandingkan fidusia sebelum berlakunya Undang-Undang Jaminan Fidusia, yang selanjutnya di singkat dengan UUJF pun seringkali disebut sebagai jaminan hak milik secara kepercayaan, yang keberadaanya didasarkan pada yurisprudensi.<sup>9</sup>

Dikatakan bahwa konstruksi hukum fidusia ini merupakan penyerahan hak milik secara kepercayaan, dikarenakan praktek penguasaan benda tidak ditransfer sama sekali dari debitor kepada kreditor, melainkan hanya hak milik saja yang berpindah.<sup>10</sup> Penguasaan benda tersebut oleh debitor karena diformulasikan bahwa debitor meminjam pakai terhadap benda yang bersangkutan dari kreditor. Apabila ditinjau dari proses formulasi perjanjian antara debitor dengan kreditor, secara keseluruhan proses tersebut dapat diklasifikasikan kedalam 3 fase, yakni sebagai berikut :<sup>11</sup>

1. Fase Perjanjian Obligatoir

Diantara kedua belah pihak terjadi perjanjian obligatoir pinjam meminjam uang dengan penyerahan jaminan fidusia

2. Fase Perjanjian Kebendaan (*zakelijke overeenkomst*)

Diadakan penyerahan hak dari debitor kepada kreditor secara *constitutum proessorium*

---

<sup>8</sup> Lihat dan baca Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia Pasal 1 poin 1 terkait dengan penguasaan terhadap benda yang difidusiakan

<sup>9</sup> Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani. *Jaminan Fidusia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. hlm. 111-112

<sup>10</sup> Munir Fuady, 1996, *Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek Buku Kesatu, Cet Kedua*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm.190

<sup>11</sup> *Ibid*, 190-191

### 3. Fase Perjanjian Pinjam Pakai

Dalam fase ini benda yang telah jadi milik kreditor dipinjam pakai kepada debitor.

Dengan demikian menjadi sejalan nantinya terhadap benda sebagai objek jaminan fidusia tersebut haruslah merupakan benda terdaftar, sehingga kepemilikannya lah yang di daftarkan untuk dijaminakan dengan menggunakan jaminan fidusia. Berbeda dengan gadai yang penguasaan pada bendanya dikuasai oleh penerima gadai.

Dari uraian di atas jika mengacu kepada peraturan yang berlaku, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1 sub 5 UUJF, terhadap benda objek jaminan fidusia yang kiranya tidak bisa dilepaskan dari unsur penyerahan “Hak Milik” pada jaminan fidusia, memiliki arti benda yang diberikan jaminan fidusia ialah benda kepemilikannya merupakan benda atas nama dari pemberi jaminan fidusia tersebut.<sup>12</sup>

Pada perjanjian jaminan fidusia seringkali terdapat problematika hukum dan seringkali terjadi ketidaksesuaian terhadap benda yang dijadikan sebagai objek pada jaminan fidusia, yakni jika pada pemberi fidusia tersebut bukanlah orang sebagaimana yang memohonkan jaminan fidusia atau yang nantinya menjadi pemberi fidusia tersebut. Terhadap adanya ketidaksesuaiannya antara hukum yang berlaku dengan praktek yang ada dilapangan nantinya apakah pada pemberian

---

<sup>12</sup> Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. Pasal 1 sub 5

jaminan fidusia tersebut akan menjadi batal demi hukum, atau bahkan menjadi tidak dapat dilakukan eksekusinya, karena syarat subyektifnya tidak terpenuhi.

Terdapat sebuah ilustrasi berkaitan dengan permasalahan yang akan diangkat mengenai problematika pemberian jaminan fidusia, yakni dimana pemberi jaminan fidusia bukanlah merupakan pemilik dari nama yang tertera di dalam surat kepemilikan benda bergerak terdaftar yang dijadikan objek dari suatu jaminan fidusia tersebut. (A) bertindak sebagai Debitor merupakan pemohon Jaminan Fidusia kepada (B) yakni sebagai kreditor atau sebagai pemohon atas jaminan fidusia, lalu diantara kedua belah pihak saling bersepakat untuk melakukan suatu perjanjian pinjam meminjam, yang pada inti dari perjanjian tersebut diikuti pula perjanjian tambahan berupa perjanjian jaminan dengan menggunakan jaminan fidusia, adapun benda yang dijadikan jaminan berupa 1 (satu) unit mobil dengan seri dan type tertentu namun nama kepemilikan atas unit kendaraan tersebut bukanlah merupakan atas nama dari debitor pemohon atau yang nantinya dapat dikatakan sebagai pemberi jaminan fidusia ketika sudah dilakukan perjanjian jaminan fidusia tersebut. Antara (A) dan (B) menghadap kepada Notari (X) dengan maksud untuk dibuatkannya akta jaminan fidusia yang telah disepakati para pihak baik kreditor maupun debitor dengan menggunakan objek jaminan yang telah disepakati pula. Dalam hal ini notaris X mengetahui bahwasanya pada objek perjanjian jaminan fidusia nama kepemilikan atas benda tersebut bukan merupakan nama pemohon dari pemberi fidusia, baik karena belum dilakukan balik nama atau karena objek jaminan fidusia tersebut bukanlah milik dari pemohon/ pemberi fidusia sebagaimana mestinya. Namun pada

akhirnya perjanjian fidusia yang semacam itu tetap dilaksanakan dan menjadi berjalan sebagaimana mestinya.

Uraian atas pemaparan di atas nantinya akan dilakukan suatu penelitian dan di dalam melakukan penelitian ini berangkat dari adanya ketentuan pada Pasal 5 ayat (1) UUF yang mengamanatkan “Pembebanan benda dengan jaminan fidusia dibuat dengan akta Notaris dalam bahasa Indonesia dan merupakan akta jaminan fidusia. Melihat hal yang demikian itu pada jaminan fidusia, jika kepemilikan benda tersebut merupakan pemilik yang sesuai dengan atas nama pemberi jaminan fidusia dan telah dibuatkan akta jaminan fidusia, kelak ketika terjadi wanprestasi atau gagal bayar, berdasarkan Pasal 15 ayat (1) , ayat (2), dan ayat (3) UUF<sup>13</sup> dimana Penerima Fidusia dapat melakukan eksekusi secara langsung (parate eksekusi). Menjadi suatu problem jika pada nyatanya dalam praktek yang ada dan berkembang dewasa ini, seringkali ditemui Pemberi Fidusia justru bukanlah sebagai pemilik dari benda yang dijadikan jaminan fidusia tersebut. Maksudnya yakni pada benda terdaftar yang dijadikan jaminan bukanlah atas nama pemberi jaminan fidusia, terlebih lagi penjaminan tersebut secara terang-terangan dapat dilakukan dan diproses pendaftarannya, meski pada Pemberi Jaminan tersebut kepemilikan benda terdaftar yang dijamin bukanlah atas nama sebagai Pemberi Jaminan benda terdaftar atas nama yang sesuai dengan pemohon

---

<sup>13</sup> *Ibid.* Pasal 15 ayat (1) UUF : “ dalam sertipikat jaminan fidusia sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (1) dicantumkan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG YANG MAHA ESA”.

Pasal 15 ayat (2) UUF :”sertipikat jamian fidusia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mempunyai kekuatan hukum eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap”

Pasal 15 ayat (3) UUF :” apabila debitur cidera janji, penerima fidusia mempunyai hak untuk menjual benda yang menjadi obyek jaminan fidusia atas kekuasaanya sendiri,

jaminan fidusia. Mengacu kepada hukum yang berlaku dewasa ini bahwasanya pada proses pembuatan akta jaminan fidusia, Notaris bertindak sebagai pejabat yang berwenang dalam hal pembuatan akta fidusia, seringkali membuat sebuah pernyataan untuk menunjukkan bahwasanya benda yang akan dijadikan jaminan pada jaminan fidusia akan menjadi pemilik dari si pemohon jaminan fidusia dikemudian hari yang seringkali diketemukan pada pernyataan tersebut tidak menjadi diteruskan untuk dilakukan peralihan hak kepemilikannya, sehingga pernyataan tersebut hanya dijadikan sebagai sebuah formalitas di dalam pengurusan dan pendaftaran akta jaminan fidusia.

Pasal 1 sub 5 UUF yang pada hakikatnya benda objek jaminan tidak bisa dilepaskan dari unsur penyerahan “Hak Milik” pada jaminan fidusia, dengan kata lain benda yang diberikan jaminan fidusia ialah benda yang kepemilikannya tersebut merupakan benda atas nama dari pemberi jaminan fidusia yang sah. artinya jika pemberi fidusia bukanlah orang sebagaimana yang memohonkan jaminan fidusia, menjadi dimungkinkan pada pemberian jaminan fidusia tersebut menjadi batal demi hukum, hal tersebut dikarenakan ada ketidakselaras dengan aturan yang berlaku, sehingga nantinya dapat dimungkinkan terhadap pemberian jaminan fidusia bukan atas nama pemberi jaminan fidusia pada penerapan eksekusinya jika terjadi gagal bayar atau wanprestasi menjadi tidak dapat dilakukan parate eksekusi sebagaimana jika melihat pada Pasal 1 sub 5 tersebut.

Uraian di atas turut juga menjadi pertimbangan apakah nantinya benda yang dijaminakan dengan jaminan fidusia bukan atas nama pemberi jaminan fidusia tersebut, pihak kreditor dapat melakukan parate eksekusi tanpa adanya

hambatan atau halangan dari pihak debitor, terlebih lagi jika debitor mengajukan gugatan ke pengadilan, sebagaimana yang terdapat dalam akta jaminan fidusia yang memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG YANG MAHA ESA”.

Notaris dalam hal ini sebagai pejabat yang berwenang di dalam pembuatan akta fidusia tersebut dengan tidak menerapkan peraturan yang ada terhadap subyek yang memohon jaminan fiduisa bukan atas nama si pemberi fidusia, apakah notaris dapat digolongkan telah melakukan penemuan hukum baru?, atau menjadi dimungkinkan notaris tersebut justru melakukan penyelundupan hukum?, dengan maksud agar benda yang dijaminan oleh bukan atas nama pemberi jaminan fidusia dengan menggunakan pernyataan tersebut nantinya dapat sesuai dan memenuhi persyaratan yang ada terhadap jaminan fidusia terkait kepemilikan benda.

Berdasarkan mekanisme yang seharusnya berlaku berkaitan dengan penerapan eksekutorial pada jaminan fidusia ini, jika pemberi fidusia (debitor) terjadi gagal bayar atau wanprestasi, maka pihak penerima jaminan fidusia (kreditor) dapat langsung melakukan parate eksekusi (eksekusi secara langsung) sebagaimana yang terdapat didalam akta jaminan fidusia, tercantum irah-irah yang berbunyi “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang konsekuensi pada kekuatan hukumnya sama dengan Putusan Pengadilan, dengan catatan tentunya pada penerapan hukum pembuatan jaminan fidusia tersebut sesuai dengan isi muatan yang ada berdasarkan peraturan yang berlaku baik subjek, objek, dan peruntukannya. Sebaliknya jika ternyata terdapat

ketidakjelasan dalam penerapan hukum sebagaimana yang telah diamanatkan Undang-Undang Jaminan Fidusia (yang selanjutnya di singkat dengan nama UUJF) pada proses pembebanan jaminan fidusia ini, baik dari segi subjek, objek, dan peruntukannya nantinya dapat menimbulkan masalah-masalah yang sebenarnya dapat merugikan masing-masing pihak baik kreditor maupun debitor.

Pada akhirnya akan banyak menimbulkan pertanyaan terhadap penerapan perjanjian jaminan fidusia ini, tentunya berkaitan dengan bagaimana dalam pelaksanaan eksekutorialnya, apakah parate eksekusi dalam jaminan fidusia dapat serta merta langsung di terapkan, dan apakah nantinya jika terdapat gugatan dari pihak pemberi fidusia (debitor) terhadap pihak penerima fidusia (kreditor) yang melakukan wanprestasi atau gagal bayar menjadi tertunda nantinya, atau bahkan menjadi dibatalkan atau batal demi hukum pada perjanjian tersebut, karena dengan melihat sudah terjadi ketidaksesuai antara syarat dengan ketentuan yang berlaku berdasarkan UUJF, melihat sebagaimana yang ada dalam akta jaminan fidusia yang mencantumkan irah-irah, yang mempunyai konsekuensi sama seperti sebuah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan masalah yang timbul dalam problema inilah penulis merasa tergerak untuk melakukan penelitian yang lebih mendalam, dan juga dimaksudkan penelitian ini dijadikan sebagai syarat untuk terpenuhinya penilaian berupa tugas akhir (Tesis) dengan judul “Parate Eksekusi Dalam Perjanjian Jaminan Fidusia Terhadap Benda Terdaftar Bukan Atas Nama Debitor



## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Parate Eksekusi Jaminan Fidusia Terhadap Benda Terdaftar Yang Bukan Atas Nama Pemberi Jaminan Fidusia Dapat Dilakukan ?
2. Hambatan-Hambatan Apa Saja Yang Ditemukan Pada Pelaksanaan Parate Eksekusi Jaminan Fidusia Terhadap Benda Terdaftar Bukan Atas Nama Pemberi Fidusia?

## C. Tujuan Penelitian

Dalam setiap penelitian terutama didalam penelitian karya ilmiah seperti pada saat ini yang penulis lakukan berupa penelitian Tugas Akhir (Tesis) tentunya terdapat maksud dan tujuan yang mendasari terjadinya penelitian tersebut. Adapun tujuan dari dilakukanya penelitian ini ialah, agar penulis mengetahui bagaimana sebenarnya perkembangan jaminan fidusia dewasa ini di Indonesia terutama di dalam proses eksekutorialnya jika terjadi gagal bayar atau wanprestasi..

Jaminan Fidusia seringkali menjadi sasaran yang banyak dipergunakan baik perorangan maupun badan hukum (kolektif) pada umumnya didalam suatu jaminan, yang biasanya diperuntukan untuk melakukan pinjaman guna memperoleh dana yang nantinya untuk dijadikan atau menambah modal usaha maupun hal lainnya.

Penulis ingin mengetahui sebenarnya apa yang melatar belakangi hal tersebut dan bagaimana penerapannya terkait dengan jaminan fidusia di dalam

praktek apakah sudah sesuai atau tidak dengan hukum dan teori yang ada. Sebagai sudut pandang lain jika kita melihat dari syarat dan ketentuan terhadap pemberi jaminan fidusia dimana didalam pengaturannya terdapat keharusan bahwasanya pemilik dari benda atas nama lah yang berhak dan boleh untuk memberikan atau memohonkan untuk dilakukan suatu proses hukum dengan suatu jaminan berupa Jaminan Fidusia, namun pada praktek yang terjadi dan berkembang, justru seringkali pemohon di dalam proses hukum dengan menggunakan Jaminan Fidusia, pemberi fidusia pada benda terdaftarnya bukan lah pemilik benda yang dijadikan objek jaminan fidusia tersebut, begitu pula di dalam penerapan eksekusi jaminan fidusia tersebut yakni dimana nantinya piutang yang akan dilakukan eksekusi apakah nantinya terdapat hambatan-hambatan yang terjadi terkait eksekusi atas Jaminan Fidusia pada benda terdaftar yang menjadi objek, bukan atas nama pemberi jaminan fidusia. Dalam hal itu dapat terjadi permasalahan dikemudian hari dimana akan terjadi kontradiktif antara praktek dan teori yang tidak sejalan (berbeda), lalu apakah nantinya parate eksekusi di dalam penerapan eksekusi jaminan fidusia dapat menjadi dilakukan?. Oleh karena itulah penulis melakukan penelitian ini untuk mendapatkan jawaban dan pencerahan baik dari segi teori maupun prakteknya yang berkembang pada dewasa ini.

#### D. Tinjauan Pustaka atau Orisinalitas Penelitian

Pada poin tinjauan pustaka atau yang sering disebut juga sebagai orisinalitas penelitian ini, penulis telah melakukan survey dan penelusuran terhadap penelitian yang sejenis pada penelitian yang sebelum-sebelumnya baik

melalui tinjauan langsung keustakaan maupun tinjauan melalui situs-situs pada penyimpanan penelitian yang ada di dalam internet.

Penulis setelah melakukan penelusuran tersebut baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama melihat bahwa tidak adanya atau belum adaya penelitian yang sama atau serupa dengan penelitian yang akan penulis angkat sebagai tugas akhir (Tesis) ini sehingga penulis dapat meyakini bahwasanya penelitian ini merupakan satu-satunya dari sekian banyak penelitian yang pernah ada, dan penulis menjamin keorisinalitasannya dari penelitian ini.

Adapun penelitian yang penulis anggap hampir mendekati mirip dengan penelitian yang penulis angkat yakni diantaranya penelitian yang berjudul:

- Pendaftaran Jaminan Fidusia Dan Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga”.  
Yakni merupan sebuah penelitian berupa Tesis yang pernah disusun oleh Mutia Farida, SH. Universitas Diponegoro Semarang, dengan Rumusan masalah :
1. Apakah pendaftaran jaminan fidusia menurut Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia sudah cukup memberikan perlindungan kepada para pihak?
  2. Apakah pendaftara jaminan fidusia sudah cukup memberikan perlindungan pada pihak ketiga yang menerima pengalihan benda bergerak yang telah dibebani jaminan fidusia?

- Eksekusi Obyek Jaminan Kebendaan Bermotor Dalam Perjanjian Pembiayaan Non Bank Yang Tidak Didaftarkan Jaminan Fidusia. Yakni merupan sebuah penelitian berupa Tesis yang pernah disusun oleh Gede Ray Ardian Machiniyasa. Program Magister Kenotariatan Universitas Udayana Denpasar, dengan rumusan masalah :
  1. Apa yang melandasi pihak kreditur melakukan eksekusi terhadap barang jaminan kendaraan bermotor yang tidak didaftarkan jaminan fidusia dalam perjanjian pembiayaan non bank ?
  2. Bagaimanakah akibat hukum pelaksanaan eksekusi terhadap barang jaminan kendaraan bermotor yang tidak didaftarkan jaminan fidusia dalam perjanjian pembiayaan non bank ?
  
- Tanggung jawab debitur sebagai pemberi fidusia atas jaminan fidusia dalam bentuk daftar piutang. Yakni merupan sebuah penelitian berupa Tesis yang pernah disusun oleh Fani Vebriliona SH. Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, dengan rumusan masalah :
  1. Bagaimana kepastian hukum bagi penerima fidusia dalam pemberian kredit dengan jaminan yang berbentuk daftar piutang?
  2. Bagaimana tanggung jawab pemberi fidusia terhadap penerima fidusia apabila pihak ketiga tidak dapat melunasi hutangnya kepada pemberi fidusia?

Dengan demikian dalam hal ini penulis merasa tidak atau belum pernah ada di dalam penelitian dengan menggunakan judul dan pembahasan yang sama tersebut diatas. Oleh karena itu penulis dapat meyakini bahwa penelitian ini benar satu-satunya dari sekian banyak judul yang terdapat kemungkinan yang jelas di dalam kehidupan sehari-hari. Namun jikalau dilain waktu ternyata terdapat penelitian yang serupa maka hal tersebut menjadi suatu yang diluar dari dugaan penulis.

#### E. Telaah Pustaka atau Kerangka Teori

Pada suatu karya ilmiah tentunya terdapat pembahasan yang menjadi sebuah tujuan agar dapat terpecahkannya problema hukum baik secara *Das Solen* maupun secara *Das Sein* yang berbeda dan dengan tujuan akhir untuk mendapatkan suatu kesimpulan nantinya dalam suatu penelitian tersebut. Penulis melakukan sebuah penelitian ilmiah berupa tugas akhir (tesis) ini terkait dengan Jaminan Fidusia dimana Pemberi Jaminan Fidusia bukan atas nama dari benda yang dijadikan jaminan. Tentunya memiliki suatu problem nantinya, yakni dari segi teori dan penerapannya akan terjadi gesekan-gesekan yang memberikan ketidak sesuaian jalan pemikiran antara teori dan perakteknya. Penulis menyadari untuk membedah dan menjawab hal tersebut tentunya di dalam suatu karya ilmiah (tesis) penulis perlu memasukan teori-teori dengan guna teori tersebut dapat dijadikan sebagai pisau untuk mengupas dan menyayak permasalahan-permasalahan tersebut hingga pada akhirnya mendapatkan penjelasan yang sebenar-benarnya baik secara teoritis maupun praktik pada dewasa ini. Meskipun pada nyatanya sering sekali bahkan menjadi hal yang wajar dan umum terkait apa

yang ada di dalam teori tidak menjadi sejalan dan beriringan bersanding dengan kenyataan yang ada di dalam praktek pada umumnya.

Adapun teori yang penulis gunakan yakni diantaranya yang berkaitan dengan hukum jaminan, hukum perjanjian, teori hukum benda, teori hukum jaminan fidusia, peran notaris tentunya didalam koredornya sebagai pejabat yang berwenang membuat akta fidusia, dan parate eksekusi atas jaminan fidusia.

### 1. Hukum Perjanjian dan Perikatan

Hukum tidak lepas dari kehidupan manusia. Maka untuk membicarakan hukum kita tidak dapat terlepas membicarakannya dari kehidupan manusia. Begitu pula dengan hukum perdata Menurut Prof. Subekti, Hukum perdata dalam arti yang luas meliputi semua hukum *privat materil* yaitu segala hukum pokok yang mengatur kepentingan-kepentingan perseorangan.<sup>14</sup> Begitulah juga di dalam hukum perjanjian dan perikatan.

Hukum perjanjian dan perikatan dalam Berbagai literatur banyak yang menjabarkan terkait dengan perjanjian dan perikatan sebagaimana yang dijelaskan di dalam buku Prof. Subekti, SH mengatakan, “ suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.<sup>15</sup> Dengan demikian hubungan antara perjanjian dan perikatan adalah perjanjian itu menerbitkan perikatan.

---

<sup>14</sup> Subekti. *Pokok- Pokok Hukum Perdata*. Cetakan Ke 27. PT Intermasa. Hlm: 9

<sup>15</sup> Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cetakan Keduabelas. 1990. Hlm. 1

Menurut J. Satrio, pembuat Undang-Undang dalam Pasal 1313 BW. Mencoba memberikan perumusan tentang apa yang dimaksud dengan perjanjian, tetapi sama sekali tidak menjelaskan apa itu perikatan.<sup>16</sup> Sehingga banyak yang berpendapat bahwasanya perikatan dapat bersumber dari perjanjian, dan dapat pula yang bersumber Undang-Undang.

## 2. Hukum Benda

Pengertian benda dijelaskan didalam Pasal 499 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disebut dengan KUHPerdata) yakni yang bunyinya : “Menurut paham Undang-Undang yang dinamakan kebendaan ialah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak, yang dapat dikuasai oleh hak milik.<sup>17</sup> Dalam hukum setidaknya kita mengenal apa yang disebut dengan subjek hak dan apa yang dikenal sebagai objek hak. Kalau subjek hak itu merupakan badan pribadi atau person maka objek hak itulah yang disebut “benda”.<sup>18</sup>

Menurut Prof. Subekti berkaitan dengan hukum benda yakni, pengertian yang paling luas dari benda (*zaak*) ialah segala sesuatu yang dapat dihaki oleh orang.<sup>19</sup> Pengaturan terhadap hukum benda masuk di dalam buku kedua, hal tersebut artinya orang tidak dapat mengadakan hak-hak kebendaan baru selain yang sudah ditetapkan dalam Undang-Undang (dengan kata lain bersifat tertutup). Setidaknya benda dapat diarti kan sebagai barang berwujud namun dapat pula diartikan benda sebagai barang tidak berwujud yakni dengan apa yang disebut

---

<sup>16</sup> J. Satrio. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku I*. Citra Aditya Bakti. Hlm. 1

<sup>17</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>18</sup> *Op. Cit.* hlm: 12-13

<sup>19</sup> Subekti. *Op. Cit.* hlm: 60

“hak” namun hal tersebut menurut Prof. Sri Soedewi Masjchoen Sofyan masih banyak menjadi perdebatan dikalangan penggiat hukum perdata. dalam KUHPerdara kata “*zaak*” dipakai tidak hanya dalam arti barang yang berwujud sebagai misal Pasal 580 KUHPerdara menentukan bahwa beberapa hak yang disebut dalam pasal itu merupakan benda tak bergerak. Sedangkan dalam Pasal 511 KUHPerdara juga menyebut beberapa hak, bunga uang, peruntungan dan penagihan sebagai benda bergerak.<sup>20</sup> Sebagaimana menurut Prof. Subekti mengatakan, “jika perkataan benda dipakai dalam arti kekayaan seseorang, maka perkataan itu meliputi juga barang-barang yang tak dapat terlihat yaitu: hak-hak sebagai misal hak piutang atau penagihan.”<sup>21</sup>

### 3. Hak Kebendaan

Yang dimaksud dengan hak kebendaan (*Zakelijkrecht*) ialah hak mutlak atas sesuatu benda dimana hak lain memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga.<sup>22</sup> Ilmu hukum dan Perundang-undangan, telah lama membagi segala hak-hak manusia atas hak-hak kebendaan dan hak-hak perseorangan. Hak perdata dapat diperinci atas dua hal pada pembagian yang pertama yakni, hak mutlak yang terdiri atas hak kepribadian, hak-hak yang terletak dalam hukum keluarga, dan hak mutlak atas suatu benda, inilah yang disebut hak kebendaan, dan pembagian yang kedua yakni apa yang disebut dengan Hak Nisbi (hak relatif) ialah semua hak yang timbul

---

<sup>20</sup> *Op. Cit.* hlm: 14

<sup>21</sup> *Op. Cit.*

<sup>22</sup> *Ibid.* hlm: 24, Sebagaimana yang juga terdapat didalam Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata.* hlm: 62



karena adanya hubungan perutusan, sedangkan perutusan itu timbul dari perjanjian, undang-undang dan lain sebagainya.<sup>23</sup> Perjanjian dalam hal ini menggunakan sebagaimana yang di jelaskan menurut Setiawan yakni “perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.<sup>24</sup>

#### 4. Jaminan

Istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan *zakerhei-desstelling* atau *scurity of law*. Dalam seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional tentang Lembaga Hipotek dan Jaminan Lainnya, pada tanggal 20 sampai 30 Juli 1977 di Yogyakarta disebutkan bahwa hukum jaminan meliputi pengertian, baik jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan.<sup>25</sup> Begitu pula sama halnya pada Keputusan Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakian pada 9 sampai 11 Oktober 1978 yang dilaksanakan di Yogyakarta, juga sama-sama mendapatkan kesimpulan berkaitan dengan istilah hukum jaminan itu meliputi pengertian baik jaminan kebendaan maupun perorangan.<sup>26</sup>

Pada kenyataannya perumusan Hukum Jaminan baik dalam Undang-Undang maupun literatur masih terlihat samar, karena didalam literatur seringkali ditemukan istilah *zekerheidsrechten* yang bisa saja diterjemahkan menjadi hukum jaminan, namun menjadi berbeda artinya dikarena kata “*recht*” didalam bahasa

---

<sup>23</sup> *Ibid.*

<sup>24</sup> Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Cetakan ke3. 2013. Jakarta: Kencana. Hlm. 16, sebagaimana juga yang dikutip dari Setiawan . *pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Jakarta: Bina Cipta, 1987. Hlm 49.

<sup>25</sup> Salim Hs. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. PT. RajaGrafindo Persada 2014. Hlm: 5

<sup>26</sup> Rachmadi Usman. *Hukum Jaminan Keperdataan*. 2008. Jakarta: SinarGrafika. Hlm. 1.

Belanda dan Jerman bisa mempunyai arti yang beragam. Yakni diantaranya dapat berarti hukum (*law*), dapat diartikan hak (*right*), bahkan juga dapat diartikan keadilan (*just*).<sup>27</sup> Pitlo memberikan perumusan tentang *zekerheidsrechten* sebagai hak (*een recht*) yang memberikan kreditur kedudukan yang lebih baik dari pada kreditur-kreditur lainnya.<sup>28</sup>

Dari pendapat di atas dapat diambil pengertian menurut J. Satrio bahwasanya :

kata "*recht*" dalam istilah "*zekerheidsrechten*" berarti "hak", sehingga *zekerheidsrechten* adalah hak-hak jaminan, bukan hukum jaminan. Namun kalau mau diberikan perumusan sebagai "hukum jaminan", mungkin dapat diartikan sebagai peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur.<sup>29</sup>

Sedangkan menurut pendapat lain mencoba untuk menyempurnakan definisi Hukum Jaminan menurut Salim Hs ialah sebagai berikut :<sup>30</sup>

"Hukum Jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit."

## 5. Jaminan Fidusia

Fidusia sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia seringkali disebut sebagai jaminan hak milik secara

---

<sup>27</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*. 2002. Bandung: Citra Aditya Bakti. Hlm. 2, sebagaimana yang juga mengacu kepada A. Pitlo, "*Het Zekenrecht naar het Nederlands Burgelijk Wetboek*", Tahun 1949, hal. 381

<sup>28</sup> *Ibid.* hlm 2-3

<sup>29</sup> *Ibid.* hlm 3

<sup>30</sup> Salim Hs. *Op. Cit.* hlm. 6

kepercayaan, yang keberadaanya di dasarkan pada yurisprudensi.<sup>31</sup> Namun dengan berjalanya waktu dan perkembangan hukum yang sangat pesat maka muncul dan berkembangnya peraturan yang mengatur terkait Jaminan Fidusia yakni dengan munculnya Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, dimana di dalam Pasal 1 ayat (1), dan ayat (2) Undang-undang ini memberi pengertian dan batasan sebagai berikut :<sup>32</sup>

“Dalam undang-undang ini yang dimaksud dengan :

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

Sebagaimana yang telah diuraikan diatas terkait pengertian fidusia tersebut menurut Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Terdapat literatur lain yang menggambarkan fidusia yakni Menurut John Salindeho menjelaskan bahwasanya :

Fidusia adalah suatu lembaga jaminan yang bersifat perorangan, bukan bersifat kebendaan, jelasnya tidak dibenarkan lembaga jaminan ini dilekatkan pada benda yang terlingkup dalam hak kebendaan yang dikuasai hukum benda.

---

<sup>31</sup> Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani. *Jaminan Fidusia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. hlm. 111-112

<sup>32</sup> Undang –Undang No. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.

Tetapi fidusia bersifat “*accessoir*”, berarti mengikuti, mengekori, membuntuti atau mendekati orang/barang yang terkait pada perjanjian inti/pokok dimana iya terkait mutlak padanya sebagai *accessi*.<sup>33</sup>

Dengan kata lain dapat dikemukakan sifat fidusia memiliki sifat *accessoir* yakni sesuai dengan sifatnya yang melekatkan pada hukum jaminan: seperti halnya gadai dan hypotheek, lahir dan berakhirnya penyerahan hak milik secara fidusia tergantung pada hutang pokoknya.<sup>34</sup>

Melihat dari sejarah dan perkembangan jaminan fidusia, kata fidusia sendiri berasal dari bahasa latin “*Fiducia*” atau Belanda “*Fiducie*” yang berarti “Kepercayaan”. Lengkapnya yakni *Fiduciare Eigendoms Overdracht (FEO)* yang memberi arti: Penyerahan Hak Milik Atas Dasar Kepercayaan, atau perjanjian kredit yang lazim disebut, “persetujuan pinjam uang dengan tanggungan penyerahan hak milik atas kepercayaan”.<sup>35</sup>

## 6. Parate Eksekusi

Parate eksekusi adalah suatu lembaga yang merupakan salah satu ciri Jaminan Fidusia, yang memberika kemudahan dalam dilakukanya pelaksanaan eksekusi pada Jaminan Fidusia apabila pemberi fidusia cedera janji atau wanprestasi.<sup>36</sup> pelaksanaan eksekusi atas suatu barang obyek jaminan dalam suatu perjanjian terjadi karena adanya wanprestasi dari debitor. Menurut Mariam Darus

---

<sup>33</sup> John Salindeho. *Sistem Jaminan Kredit Dalam Era Pembangunan Hukum*. Jakarta: SinarGrafika. Hlm. 4

<sup>34</sup> Mariam Darus Badruzaman. *Bab-Bab Tentang Credietverband, Gadai, dan Fiducia*. Citra Aditya Bakti. Hlm. 95-96.

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

<sup>36</sup> Penjelasan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Badruzaman bahwa sistem hukum jaminan belum berada dalam sistem yang bulat dan tuntas, dimana pengaturannya masih bersifat sporadis dan belum tuntas.<sup>37</sup>

Eksekusi langsung di dalam pengaturannya terdapat pada Pasal 224 HIR dan 258 RBG, namun selain itu terdapat pengaturan terhadap parate eksekusi yakni dimana Kreditur diberikan hak untuk menjual obyek jaminan atas kekuasaan sendiri apabila debitor wanprestasi.

## F. Metode Penelitian

### 1. Objek dan Subjek Penelitian

Pada pembahasan mengenai Objek dan Subjek di dalam pembuatan karya ilmiah (tesis) ini, maka yang dijadikan Objek adalah, Akta Pemberian Jaminan Fidusia, yang dikeluarkan oleh Notaris dalam hal proses jaminan.

Sedangkan yang dijadikan Subjek di dalam penelitian ini adalah :

- a. Notaris
- b. Kementrian Hukum dan Ham cabang Yogyakarta
- c. Perbankan
- d. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta (KPKNL Yogyakarta), dan ;
- e. Kepolisian Republik Indonesia (POLDA DIY)

---

<sup>37</sup> Mariam Darus Badruzaman 1998, *Kerangka Hukum Jaminan Indonesia dalam Hukum Jaminan Indonesia. Seri Dasar Hukum Ekonomi 4*, Elips. Jakarta, hlm. 1

## 2. Data Penelitian atau Bahan Hukum

### a. Data Penelitian/ Sumber data

Sumber data di dalam penelitian ini yakni dapat berupa:

- 1) Sumber data primer yakni berupa data-data yang di dapatkan atau diperoleh peneliti secara langsung dari subyek penelitian yang dapat berupa wawancara atau angket
- 2) Sumber data skunder yakni berupa data-data yang di peroleh peneliti secara tidak langsung maksudnya adalah di dalam pencarian data pada sumber data sekunder ini melalui studi kepustakaan dan dokumen

### b. Bahan Hukum

Adapun di dalam penelitian ini paling tidak terdapat 3 bahan hukum yang digunakan untuk melakukan penelitian yakni diantaranya :

#### 1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang bersifat mengikat.<sup>38</sup>

Yang terdiri dari :

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia
- c) Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- d) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 20014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, dan

---

<sup>38</sup>. Bambang Sunggono. *Metode Penelitian Hukum*. PT. Raja Grafindo Persada. jakarta: hlm. 113

- e) Peraturahn perundang-undangan lainya yang berkaitan dengan penelitian ini.

## 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.<sup>39</sup> Meliputi sebagai berikut :

- a) Buku-buku bahan kepustakaan, yaitu segala buku-buku hukum yang membahas tentang hukum, terlebih khusus pada buku- buku yang membahas tentang ruang lingkup hukum perdata, hukum jaminan, hukum kebendaan, hukum jaminan, dan kajian lainya yang berkaitan dengan penelitian
- b) Artikel-artikel yang pernah ada baik yang bersumber dari media cetak atau elektronik (website internet) yang relevan, tulisan ilmiah berupa makalah, hasil seminar, jurnal-jurnal hukum yang berkaitan dengan objek penelitian, dan lain sebagainya

## 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan skunder.<sup>40</sup> Yang meliputi :

- a) Kamus Hukum
- b) Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)
- c) Ensiklopedia, dan lain sebagainya

---

<sup>39</sup> . *ibid.* hlm. 35

<sup>40</sup> . *ibid.* hlm. 38

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik mengumpulkan data ini dapat dilakukan dengan berbagai macam cara yakni :

- a. Wawancara, yaitu melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden atau narasumber atau informan guna mendapatkan informasi.<sup>41</sup> Alat yang digunakan dalam wawancara adalah pedoman wawancara, yakni panduan yang hanya memuat garis besar tentang hal yang ditanyakan, selanjutnya dikembangkan sendiri oleh peneliti dengan topik wawancara bebas, guna mendapatkan data yang dibutuhkan.
- b. Daftar Pertanyaan, yaitu dengan membuat pertanyaan-pertanyaan sputar permasalahan yang menjadi penelitian secara tertulis dan terbuka kepada siapa saja yang dijadikan narasumber penelitian.

### 4. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan pada penelitian ini menggunakan metode pendekatan secara Yuridis Sosiologis. Metode pendekatan Yuridis itu sendiri yakni metode pendekatan yang dilakukan melalui studi dokumen, yang menggunakan sumber-sumber data-data primer, dan data-data skunder yang juga dapat berupa Peraturan Perundang-Undangan, Putusan Pengadilan, Teori Hukum, Pendapat Pakar, Pendapat Ahli, Pendapat Para Sarjana, dan Pendapat Para Akademisi. Sedangkan metode analisis Sosiologi adalah metode analisis secara sosiologis, dan empiris dimana berkaitan dengan menganalisa atau mempelajari hubungan timbal-balik

---

<sup>41</sup>. Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta. Hlm. 44



antara hukum dengan gejala-gejala sosial, tentunya gejala-gejala yang berkaitan dengan penelitian karya ilmiah ini.

#### 5. Analisis Penelitian/ Analisis Data

Setelah proses pengumpulan data, tahapan berikutnya data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan maupun lapangan selanjutnya dikumpulkan, diklarifikasi, dan diidentifikasi lalu kemudian disusun secara sistematis kemudian dianalisis.

Dalam pengolahan, dan analisis data penulis menggunakan teknik pengolahan, dan analisis data secara Deskriptif Kualitatif yaitu data yang diambil di dapatkan dari data hasil wawancara atau penelitian, dalam penjelasan lain memaknai penelitian kualitatif adalah suatu pendekatan (pendekatan investigasi) karena biasanya penelitian dilakukan dengan cara bertatap muka langsung, dan berinteraksi dengan orang-orang di tempat penelitian. pada desain penelitiannya bersifat terbuka maksudnya adalah, proses lebih penting daripada hasil yang diperoleh. Begitu pula pada analisis data dilakukan setelah data terkumpul, yang pada pengumpulan datanya karena dilakukan secara deskriptif. Sehingga pada pengumpulan data-data dalam bentuk laporan, dan di deskripsikan secara keseluruhan sesuai dengan data-data yang di dapatkan.<sup>42</sup>

#### G. Sistematika dan Kerangka Penulisan

Suatu karya ilmiah haruslah mempunyai tatanan penulisan agar menjadi terarah, dan yang paling terpenting ialah sistematis. Dengan demikian maka

---

<sup>42</sup> Pengertian Deskriptif Kualitatif. Di akses dari <http://www.bimbingan.org/pengertian-penelitian-deskriptif-kualitatif.htm/> pada 12 April 2016. Pukul 16.00 WIB.

sangat dibutuhkan suatu kerangka/ atau sistematika penulisan yang baik, lebih khusus di dalam penulisan karya ilmiah berupa Tesis ini. Oleh karena itu penulis membagi Tesis ini kedalam beberapa BAB dan beberapa Sub Bab, adapun bab-bab dan sub-sub bab yang di maksud diantaranya :

BAB I berupa Pendahuluan yang di dalamnya berisi seputar uraian tentang: Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Orisinalitas Penelitian/ Tinjauan Pustaka, Telaah Pustaka atau Kerangka Teori, Metode Penelitian (yang di dalamnya berisi: Objek dan Subjek, Data Penelitian atau Bahan Hukum, Teknik Pengumpulan atau Pengolahan Data, Pendekatan Penelitian, Analisis Penelitian), dan yang terakhir ialah Sistematika dan Kerangka Penulisan.

BAB II berupa Tinjauan Pustaka dimana memuat, Tinjauan Tentang Hukum Perjanjian (memuat pengertian, ruang lingkup, asas-asas, dan lain sebagainya), Tinjauan Tentang Hukum Benda (memuat pengertian hukum benda, ruang lingkup hukum benda, penggolongan hukum benda dan lain sebagainya), Tinjauan Hukum Jaminan (pengertian hukum jaminan, ruang lingkup hukum jaminan, dan penggolongan jaminan-jaminan di Indonesia yang pada akhirnya hanya mengerucut pada jaminan Fidusia), Tinjauan Tentang Jaminan Fidusia, Tinjauan Tentang Hukum Kenotariatan, dan tentang Parate Eksekusi.

BAB III berisikan analisis data yang didalamnya memuat tentang Analisis Terhadap Pemberian Jaminan Fidusia Pada Benda Terdaftar Bukan Atas Nama Pemberi Jaminan Fidusia baik dalam segi teoritis, doktrin, maupun prakteknya

BAB IV, bab ini merupakan bab terakhir atau penutup yang di dalamnya Inshaa Allah, akan diuraikan kesimpulan dari berbagai masalah-masalah yang telah penulis rumuskan melalui rumusan masalah dalam penelitian ini, selanjutnya mengingat manusia merupakan makhluk sosial yang hidup saling berdampingan, sudah pasti adanya rasa kebersamaan / kolektif sangat di butuhkan, karena mau tidak mau, suka tidak suka kesemuanya itu saling berhubungan, dan saling membutuhkan, dengan dasar itulah setelah mendapatkan kesimpulan dari seluruh data yang diperoleh melalui penelitian yang telah dilakukan, maka dapatlah kiranya untuk memberikan saran-saran yang bertujuan untuk membangun demi terciptanya kesempurnaan.

## BAB. II

### TINJAUAN UMUM TENTANG KREDIT, JAMINAN KREDIT, JAMINAN FIDUSIA dan EKSEKUSI JAMINAN FIDUSIA

#### A. Pengertian dan Jenis Kredit

Perjanjian kredit sebagai suatu persetujuan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain (nasabah) yang tunduk kepada kaidah-kaidah hukum perdata yakni khususnya ada dalam kajian hukum perjanjian (buku ketiga) atau di kenal dengan istilah “sistem terbuka” dimana konsekuensi pada buku ketiga ialah memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada para pihak untuk mengadakan perjanjian terkait isi dan bentuk dari perjanjian tersebut dengan tidak melanggar ketertiban umum dan/atau kesusilaan.<sup>1</sup>

Di Indonesia, kredit merupakan usaha utama dari suatu lembaga keuangan, karena pendapatan dari kredit berupa bunga merupakan komponen terbesar dibandingkan pendapatan jasa-jasa di luar bunga kredit yang biasa disebut *fee base income*.<sup>2</sup>

Kredit berasal dari Bahasa Romawi “*credere*” yang berarti percaya atau *credo* atau *creditum* yang berarti saya percaya, dengan demikian yang menjadi dasar kredit adalah kepercayaan.<sup>3</sup> Kepercayaan ini timbul dalam hubungan dua (2) pihak yaitu antara pemberi kredit (kreditor) dengan penerima kredit (debitor).

---

<sup>1</sup> Agus Pandoman, 2015, *Peraturan Primer Perikatan Akta-Akta Publisitas-Non Publisitas Jilid II*, Yogyakarta, hlm. 574

<sup>2</sup> Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Bandung : Alfabeta, 2003), hlm.2

<sup>3</sup> Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm.217.

Sebenarnya, kepercayaan juga telah timbul ketika masyarakat menyerahkan dananya untuk disimpan dalam bank tertentu.

Perjanjian kredit yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi nasabah dan bank dengan kata lain akan “perjanjian tersebut mengikat nasabah dan bank layaknya seperti undang-undang.”<sup>4</sup>

Pengertian kredit di dalam peraturan Perundang-Undangan Negara Indonesia pengaturanya terdapat dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, yakni terdapat pada Pasal 1 angka 11 ditentukan bahwa kredit berdasarkan persetujuan kesepakatan pinjam- meminjam antara bank dengan pihak lainnya, namun undang-undang tersebut tidak menentukan lebih lanjut bagaimana bentuk persetujuan pinjam meminjam tersebut.<sup>5</sup> Adapun Pasal 1 angka 11 berbunyi :

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

*Black's Law Dictionary* memberikan pengertian bahwa kredit adalah:<sup>6</sup>

*The ability of a businessman to borrow money, or obtain goods on time, in consequence of the favorable opinion held by the particular lender, as to his solvency and reliability.*

Menurut pengertian Black, kredit merupakan suatu kemampuan seorang pengusaha untuk meminjam uang atau barang pada waktunya, dengan berpegang

---

<sup>4</sup> Agus Pandoman, *Op. Cit*, hlm 575

<sup>5</sup> *Ibid*

<sup>6</sup> Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, Sixth Edition, (St. Paul Minn :West Publishing Co, 1990), hlm.1 367.

pada pendapat yang menguntungkan yang diselenggarakan oleh pemberi pinjaman menurut kesanggupan dan kepercayaannya.

Menurut Raymond P. Kent, kredit adalah hak untuk menerima pembayaran atau kewajiban untuk melakukan pembayaran pada waktu diminta, atau pada waktu yang akan datang, karena penyerahan barang-barang sekarang.<sup>7</sup>

Melalui pengertian-pengertian di atas terlihat jelas bahwa kredit dalam arti ekonomi adalah penundaan pembayaran dari prestasi yang diberikan sekarang, baik dalam bentuk barang, uang maupun jasa. Selain itu, dari pengertian-pengertian tersebut dapat pula disimpulkan bahwa dalam kredit terdapat unsur-unsur sebagai berikut: <sup>8</sup>

1. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang;
2. Waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang;
3. *Degree of Risk*, yaitu suatu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin

---

<sup>7</sup> Thomas Suyatno, dkk., *Dasar-dasar Perkreditan*, Edisi ke 4, (Jakarta: PT.Gramedia, 1995), hlm 12.

<sup>8</sup> *Ibid.*, hlm.14

lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat risikonya. Dengan adanya unsur risiko inilah maka timbulah jaminan dalam pemberian kredit;

4. Prestasi, atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dalam bentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan sekarang ini didasarkan pada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering dijumpai dalam praktek perkreditan.

Adapun unsur kredit menurut pendapat lain adalah sebagai berikut :<sup>9</sup>

1. Adanya kesepakatan atau perjanjian antara pihak kreditor dengan debitor, yang disebut perjanjian kredit;
2. Adanya para pihak, yaitu pihak kreditor sebagai pihak yang memberikan pinjaman, seperti bank, dan pihak debitor, yang merupakan pihak yang membutuhkan uang pinjaman/barang atau jasa;
3. Adanya unsur kepercayaan dari kreditor bahwa pihak debitor mau dan mampu membayar/mencicil kreditnya;
4. Adanya kesanggupan dan janji membayar hutang dari pihak debitor;
5. Adanya pemberian sejumlah uang/barang/jasa oleh pihak kreditor kepada debitor;
6. Adanya pembayaran kembali sejumlah uang/barang/jasa oleh pihak debitor kepada kreditor, disertai dengan pemberian imbalan/bunga atau pembagian keuntungan;
7. Adanya perbedaan waktu antara pemberian kredit oleh kreditor dengan pengembalian kredit oleh kreditor;

---

<sup>9</sup> Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hal 6-7.

8. Adanya risiko tertentu yang diakibatkan karena adanya perbedaan waktu tadi. Semakin jauh tenggang waktu pengembalian, semakin besar pula risiko tidak terlaksananya pembayaran kembali suatu

Berdasarkan uraian-uraian tentang unsur kredit diatas, maka dapat mengerti terdapat kesamaan terhadap kesepakatan atau perjanjian, para pihak, yaitu pada kreditor dan debitor, prestasi berupa uang/barang/jasa, kepercayaan, waktu, dan risiko.

Ketentuan Pasal 1 butir 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan tersebut, maka Bank bebas menentukan bentuk perjanjian kreditnya, akan tetapi semua perjanjian yang dibuat oleh Bank harus tunduk dan memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 1320 terkait dengan syarat sahnya perjanjian dan Pasal 1754 KUHPerdara mengenai Perjanjian Pinjam Meminjam.<sup>10</sup>

Adapun bunyi dari Pasal 1754 adalah :

“Pinjam meminjam ialah perjanjian 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 akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”

Perjanjian kredit sebagaimana diatur di dalam Undang-undang Perbankan diatas, dimaksudkan kredit ialah penyediaan uang atau tagihan, yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan kepada peminjam

---

<sup>10</sup> Agus Pandoman, *Op. Cit*, hlm 576



(debitor) untuk melakukan pelunasan hutangnya setelah jangka waktu tertentu, dengan bunga, imbalan atau pembagian hasil dari keuntungan.<sup>11</sup>

Kredit sendiri terdiri dari berbagai jenis yang dibedakan menurut berbagai kriteria, selain itu para sarjanapun memiliki kriteria yang berbeda-beda, antara lain menurut Thomas Suyatno dkk, Muhamad Djumhana, dan Mgs. Edy Putra Tje' Aman.

Menurut Thomas Suyatno, dkk., jenis-jenis kredit dibedakan berdasarkan:<sup>12</sup>

1. Tujuan, yaitu kredit konsumtif, kredit produktif dan kredit perdagangan;
2. Jangka waktu, yaitu kredit jangka pendek, kredit jangka menengah dan kredit jangka panjang;
3. Jaminan, yaitu kredit tanpa jaminan dan kredit dengan agunan;
4. Penggunaan, yaitu kredit eksploitasi dan kredit investasi.

Menurut Muhamad Djumhana, jenis kredit dibedakan berdasarkan:<sup>13</sup>

1. Tujuan penggunaan, yaitu kredit konsumtif, kredit produktif yang dibagi menjadi kredit investasi dan eksploitasi dan kredit yang merupakan perpaduan kredit konsumtif dan produktif;
2. Dokumen, yaitu kredit ekspor dan impor;
3. Aktivitas perputaran usaha, yaitu kredit usaha kecil, kredit usaha menengah dan kredit usaha besar;

---

<sup>11</sup> *Ibid.*

<sup>12</sup> Thomas Suyatno, *Op.Cit.*, hlm. 25

<sup>13</sup> Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung:PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 221.

4. Jangka waktu, yaitu kredit jangka pendek, kredit jangka menengah dan kredit jangka panjang;
5. Jaminan, yaitu kredit tanpa jaminan dan kredit dengan jaminan.

Sedangkan jenis kredit menurut Mgs. Edy Putra Tje'Aman dibedakan berdasarkan:<sup>14</sup>

1. Sifat penggunaan, yaitu kredit konsumtif dan kredit produktif;
2. Keperluan, yaitu kredit investasi, kredit eksploitasi dan kredit perdagangan;
3. Jangka waktu, yaitu kredit jangka pendek, kredit jangka menengah dan kredit jangka panjang.

Pada Undang-undang No. 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1998, keharusan adanya jaminan kredit terkandung secara tersirat berbeda dengan sebelum dilakukannya perubahan yakni pada Undang-Undang No 14 Tahun 1967 Tentang Perbankan secara tersurat ditentukan keharusan adanya jaminan atas setiap pemberian kredit.<sup>15</sup> Keharusan adanya jaminan yang terkandung secara tersirat di Undang-undang Perbankan yang terbaru diatas terdapat di dalam kalimat “keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitor”, maka kalimat tersebut berdasarkan ketentuan Undang-undang tersebut hanya mencerminkan apa dengan yang disebut sebagai “*The Colleteral Of*

---

<sup>14</sup> Mgs. Edy Putra Tje'Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, (Yogyakarta, :Liberty, 1989), hlm. 3.

<sup>15</sup> Agus Pandoman. *Ibid*, hlm. 577

*Credit*” atau kredit koleteral, kemudian dalam praktek perbankan menjadi ditafsirkan sebagai jaminan atau agunan.<sup>16</sup>

Melihat pesan yang tersampaikan secara tersirat dalam Undang-Undang Perbankan yang baru tersebut, sebagaimana di dalam praktek bisnis perbankan di tafsirkan sebagai agunan atau jaminan, lebih lanjut penafsiran tersebut dapat dilihat pada Pasal 8 Undang-Undang No 10 Tahun 1998 atas perubahan Undang-undang No 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan pada pokoknya menyebutkan bahwa kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga pada pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.<sup>17</sup>

Adapun bunyi Pasal tersebut ialah sebagai berikut :

1. Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.
2. Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Kredit**

### **1. Pengertian dan Sifat Jaminan Kredit**

Secara umum kata “Jaminan” dapat diartikan sebagai penyerahan kekayaan/ Pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang. Dengan demikian jaminan mengandung adanya kekayaan (*materiel*) maupun pernyataan kesanggupan (*immateriel*) yang dapat dijadikan sumber pelunasan utang. kata “Jaminan” mengandung

---

<sup>16</sup> *Ibid*

<sup>17</sup> *Ibid*

pengertian sebagai suatu transaksi, suatu penyerahan atau kesanggupan untuk menyerahkan barangnya sebagai pelunasan utangnya.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, Jaminan adalah kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna kepastian pelunasan di belakang hari kalau penerima kredit tidak melunasi utangnya.<sup>18</sup>

Sedangkan Hartono Hadisaputro memberi pengertian Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kredit untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajibannya yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari perikatan antara kreditor dan debitor.<sup>19</sup>

Dengan adanya jaminan, maka akan menimbulkan rasa aman bagi kreditor bahwa piutangnya akan dilunasi, karena apabila debitor wanprestasi atau pailit kreditor dapat mengambil pelunasan dari penjualan benda jaminan atau dengan meminta pelunasan kepada penjamin. Adapun jaminan ideal yang diharapkan oleh kreditor, adalah yang berdaya guna dan dapat memberikan kepastian kepada pemberi kredit agar mudah dijual/diuangkan guna menutup atau melunasi utang debitor.<sup>20</sup>

## **2. Jenis-jenis Jaminan Kredit**

Jaminan merupakan suatu perjanjian dimana ada perjanjian pokoknya, sebagaimana halnya perjanjian yang memberikan definisi sebagai suatu

---

<sup>18</sup> Mariam Darus Badruzaman, 1991, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung; PT. Citra Aditya Bakt, hlm. 70.

<sup>19</sup> Hartono Hadisaputro, 1984, *Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Perikatan*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 50.

<sup>20</sup> Kartono, 1977, *Hak-hak Jaminan Kredit*, Jakarta: Pradnya Paramita, hlm. 12.

peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>21</sup> Sudikno Mertokusumo memberikan definisi perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih, berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>22</sup>

Perjanjian pemberian jaminan merupakan perjanjian khusus yang dibuat oleh kreditor dengan debitor atau pihak ketiga yang membuat suatu janji dengan mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak ketiga dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit.<sup>23</sup>

Perjanjian pemberian jaminan tidak dapat berdiri sendiri, melainkan selalu mengikuti perjanjian pokoknya (perjanjian kredit) sehingga perjanjian jaminan bersifat *accessoir*.<sup>24</sup> Sebagaimana perjanjian yang bersifat *accessoir*, maka perjanjian jaminan juga memperoleh akibat hukum seperti halnya perjanjian *accessoir* lainnya, yaitu:<sup>25</sup>

- a. Adanya bergantung pada perjanjian pokok;
- b. Hapusnya perjanjian tersebut bergantung pada hapusnya perjanjian pokok;
- c. Jika perjanjian pokoknya batal, maka perjanjian tersebut ikut batal;

---

<sup>21</sup> Subekti. 1998. Hukum perjanjian. Jakarta: intermasa hlm. 1

<sup>22</sup> Sudikno Mertokusumo. 1991. Mengenal hukum, suatu pengantar. Yogyakarta: liberty. Hlm. 97

<sup>23</sup> Johannes Ibrahim, *Cross Default & Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, (Bandung:Refika Aditama, 2004) hlm 78.

<sup>24</sup> Agus Pandoman, *Ibid*, hlm 577

<sup>25</sup> *Ibid.*, hal 33.

Jika peruntungan pokok beralih karena cessie, subrogasi maka perjanjian tambahan juga beralih tanpa adanya penyerahan khusus.

Secara yuridis ada 2 (dua) jenis jaminan kredit yang dapat diminta kreditor untuk diperjanjikan oleh debitor yaitu :

#### **a. Jaminan Perorangan**

Perjanjian jaminan perorangan adalah perjanjian jaminan antara kreditor dengan pihak ketiga, dimana perjanjian ini diadakan untuk kepentingan debitor. Perjanjian jaminan perorangan dinamakan sebagai penanggungan utang (*borgtocht*).<sup>26</sup>

Subekti mengatakan: <sup>27</sup>“Jaminan perorangan adalah selalu suatu perjanjian antara seorang berpiutang (kreditor) dengan seorang ketiga, yang menjamin dipenuhinya kewajiban si berutang (debitor). Ia bahkan dapat diadakan diluar (tanpa) pengetahuan si berutang tersebut”.

Pada perjanjian jaminan perorangan yang diikat adalah kesanggupan dari pihak ketiga untuk melunasi utang debitor.

Dengan adanya jaminan perorangan, kreditor akan merasa lebih aman daripada tidak ada jaminan sama sekali, karena kreditor mempunyai hak tagih tidak hanya kepada debitor, melainkan juga terhadap pihak ketiga.

#### **b. Jaminan Kebendaan**

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda tertentu dari debitor, dimana hak kebendaan tersebut dapat

---

<sup>26</sup> *Ibid*, hal 78.

<sup>27</sup> R.Subekti , *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992), hlm. 182.

dipertahankan terhadap siapapun dan selalu mengikuti dimanapun benda itu berada (*droit de suit*).<sup>28</sup>

Jaminan kebendaan sangatlah erat hubungannya dengan benda. Ketentuan umum mengenai benda telah diatur dalam Buku II KUHPerdota. Namun semenjak diberlakukannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, telah membawa perubahan terhadap ketentuan benda dalam Buku II KUHPerdota. Sayangnya mengenai perubahan tersebut, tidak disertai penjelasan pasal-pasal mana yang dicabut dan pasal-pasal mana yang masih berlaku, sehingga tidak memberikan kepastian hukum.

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan pasal-pasal dalam Buku II KUHPerdota dapat dikelompokkan menjadi tiga hal yakni:<sup>29</sup>

1. Pasal-pasal yang masih berlaku penuh yaitu :
  - a. Pasal-pasal tentang benda bergerak dan jenis-jenis benda yang termasuk benda bergerak (Pasal 505,509 s.d 518 KUHPerdota).
  - b. Pasal-pasal tentang penyerahan benda bergerak (Pasal 612,613 KUHPerdota).
  - c. Pasal-pasal tentang *bewoning*, ini hanya mengenai rumah (Pasal 826, 827 KUHPerdota).
  - d. Pasal-pasal tentang hukum waris (Pasal 830 s.d 1130 KUHPerdota)
  - e. Pasal-pasal tentang piutang-piutang yang diistimewakan (Pasal 1131 s.d. 1149 KUHPerdota).
  - f. Pasal-pasal tentang gadai karena gadai hanya melulu mengenai benda bergerak (Pasal 1150 s.d. 1160 KUHPerdota)
  - g. Pasal-pasal tentang hipotik (semenjak diberlakukannya UUHT hipotik terhadap tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah tidak berlakuk lagi).
2. Pasal-pasal yang tidak berlaku lagi, ialah:

---

<sup>28</sup> Sudewi Masjoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum jaminan dan jaminan perorangan*, Cetakan V, (Yogyakarta:Liberty,2011), hlm. 47.

<sup>29</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Benda*, (Yogyakarta: Liberty,1981), hlm. 5-7.

- a. Pasal-pasal tentang benda tak bergerak yang hanya berhubungan dengan hak-hak mengenai tanah.
  - b. Pasal-pasal tentang cara memperoleh hak milik melulu mengenai tanah.
  - c. pasal-pasal mengenai penyerahan benda-benda tak bergerak, tidak pernah berlaku.
  - d. Pasal tentang kerja rodi (Pasal 673 KUHPerdato).
  - e. Pasal-pasal tentang hak dan kewajiban pemilik pekarangan bertetangga (Pasal 625 s.d. 672 KUHPerdato).
  - f. Pasal-pasal tentang pengabdian pekarangan (*erfdiensbaarheid*) (Pasal 674 s.d. 710 KUHPerdato),
  - g. Pasal pasal tentang hak opstal (Pasal 711 s.d. 719 KUHPerdato)
  - h. Pasal-pasal tentang hak *erphacht* ( Pasal 720 s.d. 736 KUHPerdato),
  - i. Pasal-pasal tentang bunga tanah dan hasil sepersepuluh (Pasal 737 s.d. 755 KUHPerdato).
3. Pasal-pasal yang masih berlaku tapi tidak penuh, dalam arti tidak berlaku lagi sepanjang mengenai bumi,air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, dan masih tetap berlaku sepanjang mengenai benda lainnya, yaitu:

Pasal-pasal tentang benda pada umumnya.

- a. Pasal-pasal tentang cara membedakan benda (Pasal 503 s.d 505 KUHPerdato).
- b. Pasal-pasal tentang benda sepanjang tidak mengenai tanah, (Pasal 529 s.d. 568 KUHPerdato)
- c. Pasal-pasal tentang hak milik sepanjang tidak mengenai tanah (Pasal 570 KUHPerdato).
- d. Pasal-pasal tentang hak memungut hasil (*vruchtgebruik*) sepanjang tidak mengenai tanah, (Pasal 576 KUHPerdato).
- e. Pasal-pasal tentang hak pakai sepanjang tidak mengenai tanah (Pasal 818 KUHPerdato).

Pengaturan benda dalam KUHPerdato pada prinsipnya memuat pengertian benda, jenis-jenis benda dan jenis jenis hak kebendaan. Secara yuridis yang diartikan dengan benda (*zaak*) adalah segala segala sesuatu



yang dapat menjadi objek hak milik.<sup>30</sup> Pengertian benda yang dimaksudkan pembuat undang-undang adalah meliputi barang berwujud dan tidak berwujud (hak), barang bergerak dan tidak bergerak. Hal ini menunjukkan istilah benda dalam KUHPerdara bukan saja berada dalam lingkup hukum benda tetapi juga dalam lingkup hukum harta kekayaan.

Menurut KUHPerdara, benda dapat dibedakan dalam beberapa jenis yakni benda bergerak dan dan tidak bergerak, benda berwujud dan tidak berwujud, benda yang diperdagangkan dan tidak diperdagangkan, benda yang dapat dibagi dan tidak dapat dibagi, benda yang sudah ada dan yang akan ada. Dari pembagian benda tersebut, yang paling penting menurut KUHPerdara adalah pembagian benda bergerak dan tidak bergerak.<sup>31</sup> Bahkan menurut subekti pembagian itu tidak dapat dihindarkan karena sudah merupakan kodrat alam.<sup>32</sup>

Pembagian benda bergerak dan tidak bergerak mempunyai akibat hukum terhadap kedudukan berkuasa (*bezit*), penyerahan (*lavering*), kadaluarsa (*verjaring*), pembebanan (*bezwaring*) dan penyitaan (*beslag*).<sup>33</sup>

Dalam kaitannya dengan *levering* dan pembebanan jaminan, pembagian benda yang tidak kalah penting menurut doktrin adalah pembagian benda terdaftar dan tidak terdaftar. Pada benda-benda bergerak terdaftar *levering*/ pengalihan hak kepemilikannya tidak hanya cukup diserahkan secara nyata bendanya, melainkan juga diperlukan balik

---

<sup>30</sup> Pasal 499 KUHPerdara

<sup>31</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok –Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan Cet. V*, (Yogyakarta: Liberty,2011), hlm. 49.

<sup>32</sup> R. Subekti dalam Tan Kamello, *Op.Cit.*, hlm. 141.

<sup>33</sup> Tan Kamello, *Ibid*, hlm 141

nama untuk memenuhi aspek publisitas dan sebagai bukti telah beralihnya hak kepemilikan atas benda terdaftar tersebut. Sedangkan untuk pembebanannya, pembagian benda terdaftar dan tidak terdaftar mempunyai akibat hukum terhadap lembaga jaminan kebendaan apa yang digunakan dalam pembebanannya.

Ada beberapa jaminan kebendaan yang dikenal dalam hukum jaminan di Indonesia yaitu;

### **1) Hak Tanggungan**

Menurut Pasal 1 angka (1) UUHT definisi 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.”

Pembebanan hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersifat otentik. Akta Pemberian Hak tanggungan ini dibuat oleh dan/atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Bentuk dan isi Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut telah ditetapkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

### **2) Hipotik**

Istilah hipotik (*hypothek*) berasal dari hukum Romawi yaitu *hypoteca*, artinya adalah penjaminan atau pembebanan. Hipotik menurut Pasal 1162 KUH Perdata adalah :

“Suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan”

Dengan diundangkannya UUHT, maka kelembagaan hipotik diberlakukan hanya untuk objek kapal dan kapal terbang. Menurut Pasal 314 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Dagang (KUHD) kapal yang dapat dibebani hipotik adalah kapal-kapal Indonesia yang berukuran paling sedikit 20 m<sup>3</sup> (duapuluh meter kubik) isi kotor, dapat dibukukan dalam suatu register kapal menurut ketentuan – ketentuan yang akan ditetapkan undang-undang.

Pembebanan hipotik dilakukan dengan pembuatan akta hipotik dalam bentuk otentik, yang dibuat dihadapan pejabat balik nama (Pasal 3 jo Pasal 24 s,1933: 48 Jo S.1938: tentang Pendaftaran Kapal). Untuk selanjutnya setelah akta hipotik dibuat dilaksanakan pendaftaran ikatan jaminan hipotik.<sup>34</sup> Dalam hal tidak langsung dipasang hipotik para pihak dapat menggunakan kuasa. Dengan syarat kuasa tersebut harus dituangkan dalam akta otentik yang dibuat didapan notaris (Pasal 1171 ayat 2 KUHPerdara).

### 3) Gadai (*pand*)

Gadai atau *pand* merupakan lembaga jaminan kebendaan bagi benda bergerak yang diatur dalam KUH Perdata. Pengertian gadai terdapat dalam Pasal 1150 KUH Perdata, berbunyi :

“Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang kreditor atas suatu benda bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh debitor atau oleh

---

<sup>34</sup> J satrio, *Hukum jaminan hak-hak kebendaan, Op.Cit.*, hlm.216.

orang lain atas namanya dan dan memberikan kekuasaan kepada kreditor untuk mengambil pelunasan dari benda tersebut secara didahulukan daripada kreditor lainnya, dengan kekecualian untuk mandahulukan biaya lelang, biaya penyelamatan benda setelah digadaikan.”

## C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Fidusia

### 1. Pengertian Fidusia

Fidusia merupakan lembaga jaminan utang yang kehadirannya didasarkan atas kebutuhan untuk mengatasi persoalan dimana debitor tetap ingin menguasai benda yang ia jaminkan, sementara kreditor tetap memperoleh hak kebendaan atas objek jaminan meskipun benda tersebut ada dalam penguasaan debitor.

Lembaga jaminan fidusia sesungguhnya sudah sangat tua dan dikenal serta digunakan masyarakat hukum Romawi, yang di dalam hukum Romawi lembaga jaminan dikenal dengan nama *fiducia cum creditore contract* (artinya, janji kepercayaan yang dibuat dengan kreditor).<sup>35</sup> Isi janji yang dibuat oleh debitor dengan kreditornya adalah bahwa debitor akan mengalihkan kepemilikan atas suatu benda kepada kreditornya sebagai jaminan atas utangnya dengan kesepakatan bahwa kreditor akan mengalihkan kembali kepemilikan tersebut kepada debitor bilamana utangnya sudah dibayar lunas.<sup>36</sup>

Menurut Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, tepatnya terdapat di dalam Pasal 1 angka (1), fidusia adalah

---

<sup>35</sup> Fred B.G. Tumbuan, Mencermati Pokok-Pokok RUU Jaminan Fidusia, hlm. 679., sebuah jurnal yang dikumpulkan oleh Arie Sukanti Hutagalung, 2002, Transaksi Berjamin (Secured Transaction) Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia, Jakarta, Universitas Indonesia

<sup>36</sup> *Ibid*, hlm 679-680

pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik benda.<sup>37</sup> Fidusia merupakan istilah yang sudah lama dikenal, Undang-undang No 42 Tahun 1999 juga menggunakan istilah “Fidusia” yang telah dijadikan istilah resmi dalam hukum Indonesia. Akan tetapi seringkali dalam Bahasa Indonesia untuk fidusia disebut dengan istilah “Penyerahan Hak Milik Atas Kepercayaan”. Melihat kedalam terminologi Belanda sering disebut dengan istilah *Fiduciare Eigendom Overdracht*, sedangkan dalam Bahasa Inggris sering disebut dengan istilah *Fiduciare Transfer of Ownership*.<sup>38</sup>

## 2. Pengertian Jaminan Fidusia

Bedasarkan mukadimah diatas dimana ahli banyak menafsirkan tentang apa sebenarnya yang dimaksud dengan fidusia, Salim HS mengartikan fidusia yakni pada istilah fidusia berasal dari bahasa Belanda, yaitu *Fiducie*, sedangkan dalam bahasa Inggris disebut dengan *fiduciary transfer of ownership*, yang dapat diartikan sebagai “Kepercayaan”. Dalam berbagai literatur fidusia lazim disebut dengan istilah *fiduciare eigendom overdracht tot zekerheid* (FEO) yaitu penyerahan hak milik berdasarkan atas kepercayaan.<sup>39</sup>

Perjanjian fidusia adalah perjanjian hutang piutang antara kreditor kepada debitor yang melibatkan penjaminan dimana jaminan tersebut

---

<sup>37</sup> Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, Pasal 1

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

<sup>39</sup> Salim HS, 2004, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 55

kedudukannya masih dalam penguasaan pemilik jaminan.<sup>40</sup> Menurut Oey Hoey Tiong mengartikan fidusia menurut asal katanya, fidusia berasal dari kata *fides* yang berarti “kepercayaan”. Hubungan hukum antara debitor pemberi jaminan fidusia dengan kreditor sebagai penerima fidusia merupakan suatu hubungan hukum yang berdasarkan kepercayaan. Pemberi jaminan fidusia percaya bahwa kreditor penerima jaminan fidusia tidak akan menyalah gunakan barang jaminan yang berada dalam kekuasaannya dan bersedia memelihara barang tersebut dengan baik. Kontruksi jaminan fidusia yang demikian sesuai dengan apa yang dikatakan Asser, sebagai berikut :<sup>41</sup>

“Orang berbicara mengenai suatu hubungan hukum atas dasar *fides* apabila seorang dalam arti hukum berhaak atas suatu barang, sedangkan barang itu secara sosial ekonomis dikuasi oleh orang lain”

Fidusia merupakan alas hak untuk melakukan perpindahan hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 584 KUHPerdara, namun demikian kemungkinan perpindahan hak tersebut semata-mata hanya dimaksud sebagai pemberian jaminan, tanpa adanya penyerahan secara nyata dari barang atau bendanya dan perpindahan hak yang demikian tidak memberikan semua akibat-akibat hukum sebagaimana yang berlaku pada perpindahan hak milik yang normal.<sup>42</sup>

---

<sup>40</sup> Hera Dwi Nurwitasari, 2014, Problematika Berbagai Peraturan Eksekusi Objek Jaminan Fidusia, Reportorium, Jurnal Hukum & Penelitian Bidang Keperdataan dan Kenotariatan, Edisi 2, Tahun 1, Magister Kenptariatan Universitas Sebelas Maret Surakarta, hlm. 33

<sup>41</sup>Oey Hoey Tiong, 1984, Fidusia Sebagai Jaminan Unsusr-Unsur Perikatan, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 21

<sup>42</sup> *Op. Cit*, hlm 56

Pengertian Fidusia dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Jaminan Fidusia sebagaimana disebutkan diatas , dapat disimpulkan unsur-unsur fidusia meliputi :<sup>43</sup>

- Pengalihan hak kepemilikan suatu benda
- Dilakukan atas dasar kepercayaan
- Kebendaan tetap dalam penguasaan pemilik benda

Sedangkan jaminan fidusia atas benda bergerak Pasal 1 ayat (2) Undang-undang Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani oleh Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan yang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditor lainnya.

Dari definisi diatas menjadi lebih jelas bahwasanya fidusia dibedakan dari jaminan fidusia. Menurut Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani menyatakan bahwa fidusia merupakan proses pengalihan hak kepemilikan dan jaminan fidusia adalah jaminan yang diberikan dalam bentuk fidusia.<sup>44</sup> Dengan demikian berarti pranata jaminan fidusia yang diatur dalam Undang-undang Jaminan Fidusia ini adalah pranata jaminan *fiducia cum creditore*

---

<sup>43</sup> Rohmadi Usman

<sup>44</sup> Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani, 2001, Seri Hukum Bisnis Jaminan Fidusia, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.123

*contracta*.<sup>45</sup> Pada hakikatnya jaminan fidusia ini terjadi pengalihan hak kepemilikan, namun pengalihan hak kepemilikan dalam hal jaminan fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan janji bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap berada pada penguasaan pemberi fidusia.<sup>46</sup>

### 3. Asas-Asas Jaminan Fidusia

Secara umum setidaknya ada beberapa asas yang berlaku atas suatu jaminan, baik berupa gadai, fidusia, hak tanggungan, dan hipotik. Menurut Sutan Remy Sjahdeni menyebutkan asas-asas tersebut adalah sebagai berikut:<sup>47</sup>

- a. Hak jaminan memberikan kedudukan yang didahulukan bagi kreditor pemegang hak jaminan terhadap para kreditor lainnya.
- b. Hak jaminan merupakan hak aksesoir terhadap perjanjian pokok yang dijamin tersebut. Perjanjian pokok yang dijamin itu ialah perjanjian utangpiutang antara kreditor dan debitor. Artinya, apabila perjanjian pokoknya berakhir, maka perjanjian Hak Jaminan demi hukum akan berakhir pula
- c. Jaminan memberikan hak sparatis bagi kreditor pemegang Hak Jaminan itu. Artinya, benda yang dibebani Hak Jaminan itu bukan merupakan harta pailit dalam hal debitor dinyatakan pailit oleh pengadilan.
- d. Hak jaminan merupakan hak kebendaan. Artinya, hak jaminan itu akan selalu melekat diatas benda tersebut (atau selalu mengikuti benda tersebut berada) kepada siapapun juga benda beralih kepemilikannya. Sifat Kebendaan dari Hak Jaminan diatur dalam Pasal 528 KUHPerdara.

---

<sup>45</sup>*fiducia cum creditore contracta*, maksudnya yakni 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 atas kepemilikan tersebut kepada debitor apabila utangnya sudah lunas dibayar.

<sup>46</sup> Fred B.G. Tumbuan, Op. Cit, hlm. 681

<sup>47</sup> Sutan Remy Sjahdeini, Hak Jaminan dan kepailitan, Makalah yang disampaikan dalam sosialisasi Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, Jakarta, 9-10 Mei 2000, hlm. 7, sebagaimana juga dikutip di dalam Tesis Siti Rahmawati, 08/277332/PHK/05355, Peran Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia Pada PT. Penggadaian (PERSERO) Cabang Lempuyangan Yogyakarta, Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, hlm.14-15



- e. Kreditor pemegang Hak Jaminan mempunyai kewenangan penuh untuk melakukan eksekusi atas Hak Jaminannya. Artinya, Kreditor pemegang Hak Jaminan itu berwenang untuk menjualnya sendiri, baik dengan berdasarkan penetapan pengadilan maupun berdasarkan kekuasaan yang diberikan oleh Undang-undang, benda yang di bebani dengan Hak Jaminan tersebut dan mengambil hasil penjualan tersebut untuk melunasi piutangnya kepada debitor
- f. Karena Hak Jaminan merupakan hak kebendaan, maka Hak Jaminan berlaku bagi pihak ketiga. Oleh karena Hak Jaminan berlaku bagi pihak ketiga, maka terhadap Hak Jaminan berlaku asas publisitas. Artinya, hak jaminan tersebut harus didaftarkan di kantor pendaftaran Hak Jaminan yang bersangkutan. Asas publisitas tersebut dikecualikan bagi Hak Jaminan Gadai.

Sedangkan menurut Tan Kamelo hal yang berkaitan dengan Asas Jaminan Fidusia berdasarkan Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, diantaranya sebagai berikut :<sup>48</sup>

- a. Bahwa kreditor penerima fidusia berkedudukan sebagai kreditor yang diutamakan dari kreditor-kreditor lainnya
- b. Bahwa Jaminan Fidusia tetap mengikuti benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia dalam tangan siapapun benda tersebut berada (*droit de suite atau zaaksgevolg*).
- c. Bahwa Jaminan Fidusia adalah merupakan perjanjian ikutan yang lain disebut dengan perjanjian asesoir atau dikenal dengan asas asesoritas
- d. Bahwa Jaminan Fidusia dapat diletakan atas utang yang baru akan ada (*kontinjen*)
- e. Bahwa Jaminan Fidusia dapat dibebandan terhadap benda yang akan ada
- f. Bahwa Jaminan Fidusia dapat dibebankan terhadap bangunan/rumah yang terdapat diatas tanah milik orang lain
- g. Bahwa Jaminan Fidusia berisikan uraian secara detail terhadap subyek dan obyek Jaminan Fidusia.
- h. Bahwa pemberian Jaminan Fidusia harus orang yang memiliki kewenangan hukum atas obyek Jaminan Fidusia
- i. Bahwa Jaminan fidusia harus didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia

---

<sup>48</sup> Tan Kamelo, 2004, Hukum Jaminan Fidusia ( Suatu Kebutuhan yang Didambakan), Alumni, Bandung, hlm. 159-170

- j. Bahwa benda yang dijadikan obyek jaminan fidusia tidak dapat dimiliki oleh kreditor penerima Jaminan fidusia sekalipun itu diperjanjikan
- k. Bahwa Jaminan fidusia memberikan hak prioritas kepada kreditor penerima Jaminan Fidusia yang terlebih dahulu mendaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia daripada kreditor yang mendaftarkan kemudian
- l. Bahwa pemberian Jaminan Fidusia yang tetap menguasai benda jaminan harus mempunyai itikad baik
- m. Bahwa Jaminan Fidusia mudah di eksekusi.

Jaminan Fidusia seringkali disebut dengan perjanjian asesoris dimana terdapat perjanjian pokoknya yakni perjanjian utang piutang sehingga perjanjian fidusia merupakan perjanjian “ikutan”. Melihat pada Pasal 4 Undang-undang Jaminan Fidusia menyebutkan : “Jaminan Fidusia merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi”. Adapun perjanjian yang dimaksud dapat berupa perjanjian utang-piutang, pinjam meminjam, maupun perjanjian lainnya. Pada akhirnya dalam pembahasan asas di dalam Perjanjian Fidusi ini membawa pesan yakni hal yang berkaitan dengan Jaminan Fidusia secara keseluruhan mempunyai pesan yakni bahwa terhadap obyek yang dijadikan Jaminan Fidusia ialah mudah dan pasti pada pelaksanaan eksekusinya jika debitor melakukan wanprestasi atau cedera janji.

#### **4. Subyek dan Obyek Jaminan Fidusia**

- a. Subyek dalam Jaminan Fidusia

Berkaitan dengan Subyek pada perjanjian Fidusia , melihat ke dalam Pasal 1 angka (5) Undang-Undang Jaminan Fidusia, yang menjadi

konsumen dapat berupa orang perseorangan atau korporasi pemilik benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia. Sedangkan menurut Pasal 1 angka (6) Undang-Undang Jaminan Fidusia menyatakan, “bahwa lembaga pembiayaan dapat orang perorangan atau korporasi yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan Jaminan Fidusia”. Didalam Undang-Undang Jaminan Fidusia tidak terdapat pengaturan yang khusus dengan syarat Lembaga pembiayaan, artinya perseorangan atau korporasi yang bertindak sebagai lembaga pembiayaan ini dapat bertindak sebagai warga Negara Indonesia atau warga asing, baik berkedudukan didalam maupun di luar negeri, sepanjang dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Republik Indonesia.

Berdasarkan uraian di atas dapat diketahui bahwa subjek Jaminan Fidusia adalah mereka yang dapat mengikatkan diri dalam perjanjian Jaminan Fidusia, yang terdiri dari, Konsumen sebagai pemberi fidusia dan Lembaga pembiayaan. Dengan demikian, konsumen adalah orang perseorangan atau korporasi pemilik benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia, sedangkan lembaga pembiayaan adalah orang perseorangan atau korporasi yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan Jaminan Fidusia. Kedudukan kreditor (Lembaga pembiayaan) itu sebagai pemegang jaminan, sedang kewenangan sebagai pemilik yang dipunyai ialah kewenangan yang masih berhubungan dengan jaminan itu sendiri. Oleh karena itu, dikatakan pula kewenangannya sebagai pemilik yang terbatas

b. Obyek Jaminan Fidusia

Pasal 2 Undang-undang Jaminan Fidusia memberikan batasan terhadap berlakunya Undang-undang Jaminan Fidusia tersebut yakni berlaku terhadap setiap perjanjian yang bertujuan untuk membebani benda dengan jaminan fidusia, yang dipertegas oleh Pasal 3 Undang-undang Jaminan Fidusia yang dengan eksplisit menyatakan bahwa Undang-undang Jaminan Fidusia ini tidak berlaku terhadap:<sup>49</sup>

- 1) Hak Tanggungan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan, sepanjang Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku menentukan jaminan atas benda-benda tersebut wajib didaftar, namun demikian bangunan diatas milik orang lain yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, dapat dijadikan obyek Jaminan Fidusia.
- 2) Hipotik atas kapal yang terdaftar dengan isi kotor<sup>20</sup> (duapuluh) M<sup>3</sup> atau lebih
- 3) Hipotik atas pesawat terbang, dan
- 4) Gadai

Dengan lahirnya Undang-undang Jaminan Fidusia, dengan mengacu Pasal 1 butir 2 dan 4, serta Pasal 3 Undang-undang Jaminan Fidusia, dapat dikatakan bahwa yang menjadi obyek dalam Jaminan Fidusia adalah benda apapun yang dapat dimiliki dan dialihkan hak kepemilikannya. Benda tersebut dapat berupa benda berwujud maupun benda tidak berwujud, terdaftar maupun tidak terdaftar, bergerak maupun tidak bergerak, dengan syarat bahwa benda tersebut tidak dapat dibebani

---

<sup>49</sup> Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani, *Op. Cit*, hlm. 138-139

dengan Hak Tanggungan atau Hipotik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 314 Kitab Undang-undang Hukum Dagang *jis* Pasal 1162 dst. Kitab Undang-undang Hukum Perdata.<sup>50</sup>

Benda yang dijadikan obyek Jaminan Fidusia tidak hanya benda yang sudah ada pada saat Jaminan Fidusia tersebut dilakukan, akan tetapi meliputi benda yang diperoleh dikemudian, dapat diberikan Jaminan Fidusia yaitu:<sup>51</sup>

- 1) Jaminan fidusia dapat diberikan terhadap satu atau lebih satuan atau jenis benda, termasuk piutang baik yang sudah ada pada saat jaminan diberikan maupun yang diperoleh kemudian
- 2) Pembebanan jaminan atas benda atau piutang yang diperoleh kemudian sebagaimana dimaksudkan dalam ayat (1) tidak perlu dilakukan perjanjian penjaminan tersendiri.

Ketentuan Pasal 9 Undang-undang Jaminan Fidusia memperbolehkan Jaminan Fidusia dilakukan terhadap benda yang diperoleh dikemudian hari. Hal ini menunjukkan bahwa Undang-undang Jaminan Fidusia bersifat fleksibel berkenaan dengan benda yang dapat dibebani Jaminan Fidusia bagi pelunasan utang. Dimungkinkan pembebanan Jaminan Fidusia atas benda yang diperoleh kemudian hari sangat membantu dan menjunjang dalam segi pembiayaan untuk pelaku usaha yang menggunakan Jaminan Fidusia sebagai sarana pengembangan usahanya.

---

<sup>50</sup> *Ibid*, hlm 141

<sup>51</sup> *Ibid*

Selanjutnya mengenai obyek Jaminan Fidusia, melihat pada Pasal 10 Undang-undang Jaminan Fidusia, obyek Jaminan Fidusia dengan pengecualian diperjanjikan lain, sebagai berikut:

- 1) Jaminan fidusia meliputi hasil dari benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia. Maksud “hasil dari benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia” adalah segala sesuatu yang diperoleh dari benda yang dibebani Jaminan Fidusia,
- 2) Jaminan fidusia meliputi klaim asuransi, dalam hal benda yang menjadi obyek fidusia diasuransikan, maksudnya ialah terhadap benda jaminan fidusia yang diasuransikan tersebut maka klaim asuransi tersebut merupakan hak penerima fidusia.

Dari ketentuan pasal 10 Undang-undang Jaminan Fidusia, maka jaminan fidusia tidak secara langsung meliputi perbaikan dan perubahan-perubahannya dikemudian hari atau dengan kata lain tidak berlaku asas asesi. Karena klaim asuransi tidak bisa dikatakan sebagai hasil dari benda Jaminan Fidusia, dengan demikian hal tersebut perlu untuk dinyatakan secara tegas, bahwa klaim asuransi atas benda Jaminan Fidusia termasuk dalam lingkup Jaminan Fidusia.<sup>52</sup>

## **5. Pembebanan Jaminan Fidusia**

---

<sup>52</sup> *Ibid*

Undang-undang Jaminan Fidusia mengatur terkait dengan Pembebanan Jaminan Fidusia yakni terdapat di dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 10 Undang-undang ini.

Pasal 4 Undang-undang Jaminan Fidusia menyatakan, “bahwa jaminan fidusia merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi prestasi” hal ini mempunyai arti bahwa perjanjian jaminan fidusia bersifat *accessoir*. Menurut J. Satrio :<sup>53</sup>

“perjanjian yang bersifat *accessoir* mempunyai ciri yaitu saat lahirnya atau adanya, berpindahny dan hapusnya atau berakhirnya mengikuti perjanjian pokok tertentu. Fidusia merupakan sarana pemberi jaminan yang dimaksudkan untuk menjamin suatu hutang, suatu kewajiban hukum maka perjanjian pokoknya adalah perjanjian yang menimbulkan hutang/ kewajiban hukum yang dijamin dengan fidusia yang bersangkutan dan perjanjian fidusianya *accessoir* pada perjanjian pokok tersebut”.

Sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* atau perjanjian ikutan memperoleh akibat hukum seperti halnya perjanjian *accessoir* atau perjanjian ikutan lainnya, yaitu :

- a. Ada karena mengikuti perjanjian pokok
- b. Hapusnya mengikuti perjanjian pokok
- c. Batalnya mengikuti perjanjian pokok
- d. Ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok

---

<sup>53</sup> J. Satrio, 2005, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, Citra Aditya Bakti, Bandung

Adapun pembebanan benda jaminan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia diantaranya sebagai berikut:

- a. Jaminan fidusia dilarang untuk dilakukan fidusia ulang
- b. Jaminan fidusia dapat diberikan kepada lebih dari satu penerima fidusia atau kuasa/wakil penerima fidusia, dalam rangka pembiayaan kredit konsorsium
- c. Pembebanan benda dengan jaminan fidusia dibuat dengan akta notaris dan merupakan akta jaminan fidusia
- d. Benda yang di bebani dengan jaminan fidusia wajib di daftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia untuk diterbitkan sertifikat jaminan fidusia
- e. Penerbitan sertifikat jaminan fidusia yang didalamnya tercantum kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Dalam pembebanan Jaminan Fidusia terdapat fase-fase yang harus dilaksanakan, diantaranya sebagai berikut :

- a. Adanya perjanjian pokoknya (perjanjian kredit)

Jaminan Fidusia bersifat *accessoir*, sehingga adanya jaminan fidusia ini tergantung kepada keberadaan perjanjian pokoknya. Pembebanan fidusia akan hapus apabila perjanjian pokoknya hapus.



b. Perjanjian bersifat konsensual dan obligatoir

Maksudnya adanya perjanjian kredit antara kreditor dan debitor. Dengan adanya pemberi dan penerima fidusia dimana ditentukan bahwa pihak debitor meminjam sejumlah uang dengan janji akan menyerahkan hak miliknya secara fidusia sebagai jaminan kepada kreditor.

c. Adanya penyerahan secara *constitutum possessorium*

Adanya perjanjian kebendaan antara pemberi fidusia dan penerima fidusia dilakukan secara *constitutum possessorium*. Yakni benda tetap dikuasai oleh pemberi fidusia. Pada fase ini mengandung penyerahan secara semu, karena pada hakikatnya benda fidusia masih tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia.

d. Adanya perjanjian pinjam pakai

Pada akta notaris harus disebutkan bahwa antara kreditor dan debitor itu terjadi peristiwa pinjam pakai terhadap barang yang difidusiakan. Pemberi fidusia meminjam pakai hak miliknya yang telah berada di dalam kekuasaan penerima fidusia.

## **6. Pendaftaran Jaminan Fidusia**

Pasal 11 Undang-undang Jaminan Fidusia ditentukan bahwa benda baik yang berada di wilayah Negara Republik Indonesia maupun berada diluar

wilayah Negara Republik Indonesia yang dibebani Jaminan Fidusia wajib didaftarkan. Pendaftaran dilakukan pada Kantor Pendaftaran Fidusia. Untuk pertama kalinya Kantor Pendaftaran Fidusia didirikan di Jakarta dengan wilayah kerja mencakup seluruh wilayah Republik Indonesia, tetapi saat ini Kantor Pendaftaran Jaminan Fidusia telah dibentuk di setiap Provinsi di Indonesia, sehingga menjadi lebih mudah didalam melakukan pendaftarannya dan Kantor Pendaftaran Fidusia ini berada dalam lingkup tugas Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

Adapun tujuan dari pendaftaran Jaminan Fidusia menurut Salim HS adalah: <sup>54</sup>

- a. Untuk melahirkan jaminan fidusia bagi penerima fidusia dan menjamin pihak yang mempunyai kepentingan atas benda yang dijamin
- b. Untuk memberi perlindungan hukum dan kepastian hukum kepada penerima dan pemberi serta pihak ketiga yang berkepentingan
- c. Memberikan hak yang didahulukan terhadap kreditor preferent
- d. Untuk memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas
- e. Memberikan rasa aman kepada kreditor penerima jaminan fidusia dan pihak ketiga yang berkepentingan, serta masyarakat pada umumnya.

## **7. Sertifikat Jaminan Fidusia**

Sertifikat Jaminan Fidusia dimaksudkan sebagai bukti bahwa penerima fidusia memiliki hak fidusia, maka kepadanya diserahkan dokumen berupa Sertifikat Jaminan Fidusia yang dikeluarkan oleh Kantor Pendaftaran Fidusia.

---

<sup>54</sup> Salim HS, *Op. Cit.*, hlm. 82-83

Sertifikat Jaminan Fidusia sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Jaminan Fidusia, mempunyai keistimewaan, yakni karena didalam Sertifikat Jaminan Fidusia tersebut mengandung irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Mempunyai arti bahwa pada Sertifikat Jaminan Fidusia mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.<sup>55</sup>

## 8. Hapusnya Jaminan Fidusia

Fidusia yang merupakan perjanjian aksesoir dalam hal ini dapat menjadi hapus, adapun hapusnya fidusia karena :<sup>56</sup>

- a. Hapus karena Hapusnya perutangan pokok
- b. Hapus karena Karena musnahnya benda jaminan
- c. Hapus karena Karena adanya pelepasan hak
- d. Hapus karena Karena pelaksanaan hak verhaal dalam hal wanprestasi daari debitor

Berdasarkan pemaparan diatas sama dengan apa yang menjadi tergambaran di dalam Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan fidusia pada Pasal 25 ayat (1). Adapun jika melihat kepada Kitab Undang-undang Hukum Pedata pada Pasal 1381 KUHPdata, hapusnya perikatan sebagai berikut:

- a. Pembayaran

---

<sup>55</sup> Atik Indriyani, 2008, Hukum Jaminan, PT. Semesta Asa Bersama, Jakarta, Hlm. 82-83

<sup>56</sup> Sri SoedewiMasjchoen Sofyan, 1982, Himpunan Karya Tenatng Jaminan, Cetakan Pertama, Liberty, Yogyakarta, hlm. 49

- b. Penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- c. Pembaharuan hutang (*novasi*)
- d. Perjumpaan hutang atau kompensasi
- e. Percampuran hutang
- f. Pembebasan hutang
- g. Musnahnya barang yang terhutang
- h. Kebatalan atau pembatalan
- i. Berlakunya syarat batal
- j. Lewatnya waktu, yang hal mana diatur dalam suatu bab tersendiri.

## 9. Eksekusi Jaminan Fidusia

Berbicara tentang eksekusi sudah pasti terdapat perbuatan hukum yang menjadi dipaksakan karena suatu hal tertentu, sebagai misal karena terjadi wanprestasi, perbuatan melawan hukum (PMH), dan lain sebagainya. Menurut Prof. Mariam Darul Badruzaman bahwasanya eksekusi pada benda yang dijadikan objek fidusia sulit di dalam praktiknya disebabkan pada benda yang dijadikan objek di dalam jaminan fidusia berbeda-beda.<sup>57</sup> sebagaimana terhadap benda bergerak dalam ruang lingkup perdagangan, nantinya jumlah benda yang dijamin hanya dapat diketahui melalui pengawasan yang ketat, karena di takutkan stok benda yang dijamin memungkinkan tidak sama lagi dengan jumlah pada saat benda tersebut dijamin, begitu pula dengan rumah susun, sampai saat ini, masih ditunggu aturan pelaksanaannya yang tidak juga

---

<sup>57</sup> Mariam Darus Badruzaman, 2005, *Aneka Hukum Bisnis*, Cet kedua, Bandung, PT. Alumni, hlm. 100

diterbitkan hingga saat ini.<sup>58</sup> Istilah eksekusi seringkali dikaitkan dengan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum yang tetap. Hal ini dikarenakan pada umumnya segala sesuatu yang bersangkutan dengan eksekusi merupakan wewenang dari Pengadilan. Pendapat ini tidak selalu benar oleh karena itu diperlukan adanya pengkajian lebih mendalam terkait pengertian eksekusi. Eksekusi dalam bab ini membahas tentang eksekusi jaminan fidusia.

Eksekusi jaminan fidusia dapat dilakukan bilamana debitor berada dalam keadaan wanprestasi atau cidera janji. Pemberi fidusia wajib menyerahkan benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dalam rangka untuk dilakukan eksekusi jaminan fidusia. sebagaimana dalam Hak Tanggungan yang diatur di dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, sertifikat Jaminan Fidusia mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap berdasarkan titel eksekutorial tersebut Penerima Fidusia dapat langsung melaksanakan eksekusi melalui pelelangan umum atau atas objek jaminan fidusia tanpa melalui pengadilan.<sup>59</sup>

Menurut M. Yahya Harahap, eksekusi adalah sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh Pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari pemeriksaan perkara.<sup>60</sup> Menurut

---

<sup>58</sup> *Ibid*, hlm 101

<sup>59</sup> Ady Kusnadi, 2007, Penelitian Hukum Tentang Perkembangan Lembaga Jaminan Di Indonesia, Jakarta, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Hukum Dan Ham RI, hlm. 90

<sup>60</sup> M. Yahya Harahap, 1989, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Cet II, PT. Gramedia, Jakarta, hlm. 1

Prof. Subekti eksekusi adalah pelaksanaan suatu putusan yang sudah tidak dapat diubah lagi, ditaati dengan sukarela oleh pihak yang bersengketa.<sup>61</sup>

Prof. Subekti juga mengartikan istilah eksekusi sebagai pelaksanaan putusan.<sup>62</sup> Menurut Retno Wulan Susantio mengartikan eksekusi kedalam Bahasa Indonesia menjadi istilah pelaksanaan putusan.<sup>63</sup> Tentunya pernyataan yang di sampaikan oleh Retno tersebut sejalan dengan apa yang telah dinyatakan oleh subekti dimasa itu. Pendapat kedua pakar ini dapat dijadikan sebagai perbandingan, bahkan hampir semua pakar membakukan arti eksekusi ialah “pelaksanaan” putusan sebagai kata ganti eksekusi (*executie*). Sebagaimana menurut Yahya Harap mengatakan, bahwasanya pelaksanaan putusan sebagai kata ganti eksekusi dianggap telah tepat.<sup>64</sup> Sebab jika bertitik tolak dari ketentuan Bab Kesepuluh bagian kelima HIR atau Title keempat bagian keempat RBg, dimana pengertian eksekusi sama dengan tindakan “menjalankan putusan” (*ten uit legging van vonnisen*).<sup>65</sup> Dalam hal pelaksanaan putusan, menjalankan putusan pengadilan, tidak lain daripada melaksanakan isi dari putusan pengadilan, yakni melaksanakan secara paksa dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah tidak mau dengan secara sukarela menjalankan putusan tersebut (*vrijwilig voluntary*).<sup>66</sup>

---

<sup>61</sup> R. Subekti, 1989, Hukum Acara Perdata Indonesia, CET. III, Bina Cipta, Bandung, hlm. 128

<sup>62</sup> Subekti, hukum Acara Perdata, BPHN, Jakarta, 1977, hlm. 128

<sup>63</sup> Retno Wulan Sutantio & Iskandar Oeripkartawinata, Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik, Alumni, Bandung, 1979, hlm. 111

<sup>64</sup> M. Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 6

<sup>65</sup> *Ibid*

<sup>66</sup> *Ibid*

Pendapat para ahli hukum diatas pada intinya sama, yakni terkait dengan masalah eksekusi diartikan berupa pelaksanaan putusan pengadilan sebagaimana yang dimaksud di dalam hukum acara perdata. akan tetapi pada kenyataanya eksekusi tidak selalu identik dengan pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, hal demikian disebabkan oleh adanya syarat utama di dalam eksekusi adalah harus memiliki title eksekutorial yang berbunyi “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.<sup>67</sup> Ternyata title eksekusi semacam itu tidak hanya terdapat pada putusan pengadilan, melainkan juga terdapat di dalam akta-akta autentik yaitu sebagai misal pada Grosse Akta Pengakuan Hutang dan Grosse Akta Hipotik (yang sekarang bernama sertifikat Hak tanggungan) sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan 258 RBG.<sup>68</sup>

Padadasarna ada 2 (dua) bentuk eksekusi ditinjau dari segi sasaran yang hendak dicapai oleh hubungan hukum yang tercantum dalam putusan pengadilan, yakni<sup>69</sup> :

1. Eksekusi riil, yaitu eksekusi yang hanya mungkin dilakukan berdasarkan putusan pengadilan untuk melakukan suatu tindakan nyata atau tindakan riil yang :
  - a. Telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*res judicata*)

---

<sup>67</sup> Baca Pasal 4 angka 1 Undang-undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman

<sup>68</sup> Handout perkuliahan Hukum Acara Perdata, Dr. .Adus Pandoman SH., MKn, Fakultas Syariah- Hukum, Universitas Islam Negri (UIN) Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2016, yang juga di kutip di dalam Himpunana Peraturan Perundang-undangan RI, Penerbit Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, hlm. 728.

<sup>69</sup> Yahya Harahap, 2005, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 24

- b. Bersifat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad, provisionally enforceable*)
  - c. Berbentuk profisi (*interlocutory unjunction*), dan
  - d. Berbentuk akta perdamaian di sidang pengadilan
2. Eksekusi pembayaran sejumlah uang tidak hanya didasarkan atas putusan pengadilan, tetapi dapat juga didasarkan atas bentuk akta tertentu yang oleh undang-undang "disamakan" nilainya dengan putusan yang memperoleh kekuatan hukum tetap untuk pembayaran sejumlah uang, antara lain berupa :
- a. Grosse akta pengakuan utang;
  - b. Grosse akta hipotik; dan
  - c. Credit verband;
  - d. Hak Tanggungan (HT);
  - e. Jaminan Fiducia (JF)

Yahya Harahap mengidentifikasi ada 3 (tiga) perbedaan yang mendasar antara Eksekusi Riil dan Eksekusi Pembayaran Uang, yaitu :<sup>70</sup>

- a. Eksekusi Riil Mudah dan Sederhana, sedangkan Eksekusi Pembayaran Uang Memerlukan Tahap Sita Eksekusi dan Penjualan Eksekusi.

Secara teoritis dalam eksekusi riil tidak diperlukan prosedur dan formalitas yang rumit, dalam arti cara eksekusinya sangat sederhana dan tinggal menjalankan keputusan pengadilan, sehingga eksekusinya tidak diatur secara terinci dalam undang-undang.

Berbeda dengan eksekusi pembayaran uang yang harus melalui berbagai tahap untuk melaksanakannya dan diperlukan syarat serta tata cara yang tertib dan terinci, agar jangan sampai terjadi penyalahgunaan

---

<sup>70</sup> *Ibid*, hlm. 25-27



yang merugikan para pihak. Secara garis besar pelaksanaan eksekusi pembayaran uang melalui tahap proses *axecutoriale beslag* dan dilanjutkan dengan penjualan lelang yang melibatkan kantor lelang.

- b. Eksekusi Riil Terbatas Putusan Pengadilan, sedangkan Eksekusi Pembayaran Uang meliputi Akta Yang Disamakan Dengan Putusan Pengadilan.

Melihat dari bentuk timbulnya eksekusi, maka eksekusi riil hanya mungkin terjadi dan diterapkan berdasarkan putusan pengadilan, sedangkan dalam eksekusi pembayaran uang tidak hanya terbatas pada putusan pengadilan saja, tetapi dapat juga didasarkan pada bentuk akta tertentu yang oleh undang-undang "disamakan" nilainya dengan putusan pengadilan.

- c. Sumber Hubungan Hukum Yang Dipersengketakan

Dilihat dari sumber hubungan hukum yang disengketakan, pada umumnya eksekusi riil adalah upaya hukum yang mengikuti persengketaan "hak milik" atau persengketaan hubungan hukum yang didasarkan atas perjanjian jual beli, sewa menyewa atau perjanjian melaksanakan suatu perbuatan. Adapun eksekusi pembayaran sejumlah uang, dasar hubungan hukumnya sangat terbatas sekali, semata-mata hanya didasarkan atas persengketaan "perjanjian utang-piutang" dan ganti rugi berdasarkan wanprestasi, dan hanya dapat diperluas berdasarkan

ketentuan Pasal 225 HIR dengan nilai sejumlah uang apabila tergugat enggan menjalankan perbuatan yang dihukumkan dalam waktu tertentu.

Pengertian eksekusi tidak hanya sebatas dan berhenti disitu saja, akan tetapi meluas pada bidang hukum jaminan. Eksekusi obyek jaminan adalah pelaksanaan hak kreditur pemegang hak jaminan apabila debitor wanprestasi, dengan cara penjualan obyek jaminan untuk pelunasan piutangnya.

Pada literatur lain terkait eksekusi sebagaimana menurut Agus Pandoman yang juga menafsirkan dari teori Philippe Nonet dan Philip Selznick, penyelesaian permasalahan wanprestasi atau gagal bayar yang seringkali dilakukan oleh debitor kepada kreditor dapat dalam penanganannya dapat dilakukan eksekusi jaminan fidusia, dengan melihat tiga keadaan dasar hukum dalam masyarakat, yakni sebagai berikut :<sup>71</sup>

- 1) Hukum Represif, yaitu hukum yang merupakan alat kekuasaan represif.

Pada pembahsan terkait hukum represif di dalam pemberlakuan eksekusi jaminan fidusia nantinya diharapkan tujuan dari hukum itu sendiri tercapai yakni dengan adanya ketertiban berdasarkan pengamanan masyarakat, sehingga sering terjadi paksaan demi tertib dan tegaknya hukum di dalam masyarakat

- 2) Hukum Otonom, yaitu hukum diliat sebagai suatu pranata yang mampu menjinakan represif dan melindungi integritasnya sendiri

---

<sup>71</sup> Agus Pandoman, 2015, BLBI Extraordinary Default, Kajian Hukum Responsif dan Represif, Jakarta; Jawara Bisnis Grup, hlm.27- 44

Pada tipe hukum otonom tujuan hukum adalah legitimasi yang didasarkan pada kejujuran prosedur, dengan demikian dalam tipe hukum ini terutama penerapannya di dalam eksekusi jaminan fidusia nantinya peran penguasa di dalam menyelesaikan permasalahan jaminan fidusia tidak terlalu mendominasi sehingga atau dengan kata lain diskresi dibatasi oleh hukum sehingga penerapan hukum dapat lebih leluasa dan terbebas dari politik dengan demikian nantinya pemerintah hanya sebagai penyelenggara dari adanya hukum tersebut.

- 3) Hukum Respons atau kebutuhan- kebutuhan dan aspirasi- aspirasi masyarakat.

Pada hukum responsif kaitanya dengan eksekusi jaminan fidusia nantinya bertujuan agar aturan-aturan yang ada lebih tanggap terhadap kebutuhan-kebutuhan yang ada, dapat menjadi terbuka dan tidak kaku serta dapat menjadi lebih efektif di dalam menyelesaikan masalah-masalah yang ada.

Penerapan hukum ini di dapat diartikan sebagai penerapan atau penyelesaian sengketa dengan jalan perdamaian, sehingga kesepakatan atau titik temu para pihak lebih dikedepankan.

Berkaitan dengan sebagaimana penerapan hukum di dalam penyelesaian gagal bayar atau wanprestasi dalam jaminan fidusia nantinya pada saat eksekusi telah sah untuk dilakukan, maka Undang-undang memberi hak kepada Penerima Fidusia dalam kedudukan dan kapasitasnya sebagai *legal owner* untuk mengambil penguasaan obyek dari jaminan fidusia.

Undang- Undang Jaminan Fidusia pada Pasal 29 mengatur tentang jalan tempuh eksekusi yang dapat dilakukan jika debitor melakukan wanprestasi. Adapun bunyi dari Pasal 29 ayat (1) :

- “ apabila debitor atau pemberi fidusia cidera janji, eksekusi terhadap benda menjadi objek jaminan fidusia dapat dilakukan dengan cara :
- a. pelaksanaan titel eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) oleh Penerima Fidusia
  - b. penjualan benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia atas kekuasaan Penerima Fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan
  - c. penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan Pemberi dan Penerima Fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak.

Pasal 29 diatas merupakan suatu ketentuan bersyarat, dimana akan berlaku apabila syarat yang disebutkan disana terpenuhi, yaitu syarat bahwa “debitor atau pemberi fidusia sudah cidera janji atau wanprestasi. adapun cidera janji tersebut dapat bersumber pada perjanjian pokoknya maupun dapat berasal dari perjanjian penjaminnanya. Dalam perjanjian pokok maupun perjanjian penjaminya para pihak dapat memperjanjikan apabila debitor tidak memenuhi janji- janji yang tertuang dalam perjanjian yang mereka tutup, maka seketika hutang debitor matang untuk ditagih.<sup>72</sup>

Adapun eksekusi berdasarkan Pasal 29 ayat 1 huruf a, b, dan c ialah sebagai berikut :

- 1) Eksekusi Berdasarkan Grosse Sertifikat Jaminan Fidusia

---

<sup>72</sup> J. Satrio, *Op. Cit*, hlm. 318- 319

Pada pembahasan eksekusi berdasarkan grosse jaminan fidusia ini, perlu disepakati bahwasanya eksekusi adalah pelaksanaan suatu keputusan pengadilan atau akta. Adapun tujuan dari eksekusi adalah pengembalian pelunasan kewajiban debitur melalui hasil penjualan benda-benda tertentu milik debitur atau pihak ketiga pemberi jaminan.<sup>73</sup>

Eksekusi yang dilakukan pada Pasal 29 ayat 1a ini dilakukan berdasarkan titel eksekutorial sertifikat jaminan fidusia, yang berarti mempunyai kekuatan sebagai suatu putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.jadi berdasarkan Pasal 196 ayat (3) H.I.R. kreditor harus mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan, agar dapat dilaksanakan eksekusi atas benda jaminan berdasarkan titel eksekutorial sertifikat jaminan fidusia. Adapun eksekusi dilakukan dengan menjual barang jaminan di muka umum (secara lelang) atau menggunakan cara yang oleh Ketua Pengadilan dianggap baik (Pasal 200 H.I.R).<sup>74</sup>

## 2) Eksekusi Berdasarkan Parate Eksekusi

Pada eksekusi jaminan fidusia berdasarkan parate eksekusi Pasal 29 ayat (1b) yakni dalam hal terjadi wanprestasi kreditor dapat melakukan eksekusi dengan cara “ penjualan benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia atas kekuasaan Penerima Fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan”.

---

<sup>73</sup> *Ibid*, hlm. 319 -320

<sup>74</sup> *Ibid*, baca juga M.A Nomor 41 K/PDT/1990, tgl. 27 Februari 1992, dimulaia dengan

Ketentuan Pasal 29 ayat (1b) UUJF merupakan bentuk pelaksanaan dari pada Pasal 15 ayat (3) UUJF, kalau kreditor melaksanakan eksekusi berdasarkan kekuasaan sendiri, dengan menjual benda objek jaminan maka ia melaksanakan berdasarkan parate eksekusi dan dengan itu mengambil jalur yang lain dari pada melalui grosse. Dalam pelaksanaan parate eksekusi tidak melibatkan pengadilan maupun juru sita, yakni jika syarat pada Pasal 29 ayat (1b) UUJF terpenuhi kreditor bisa langsung menghubungi juru lelang dan meminta agar benda jaminan tersebut dilelang.<sup>75</sup>

Pandangan para ahli dalam permasalahan parate eksekusi ini dipandang akan mempunyai risiko didalamnya dimana di dalam pelaksanaan eksekusinya tidak melibatkan pihak Pengadilan maupun juru sita jika kreditor melaksanakan haknya secara keliru, dengan akibat yang akan muncul dikemudian hari, kreditor penerima jaminan fidusia dapat di tuntup ganti rugi dari pemberi fidusia.<sup>76</sup> Terdapat hal yang penting untuk menjadi diingat, bahwasanya parate eksekusi selalu harus dilaksanakan melalui suatu penjualan dimuka umum atau lelang.<sup>77</sup>

### 3) Penjualan di Bawah Tangan

Pada ketentuan Pasal 29 ayat (1c) dimana dapat dilakukan eksekusi dengan penjualan di bawah tangan merupakan upaya yang dilakukan oleh

---

<sup>75</sup> *Ibid*, hlm 321

<sup>76</sup> *Ibid*

<sup>77</sup> *Ibid*, hlm 321

pembuat undang-undang guna memenuhi kepentingan para pihak dalam perjanjian fidusia. Menyimpang dari hal ini perlu diingat terdapat keharusan oleh Undang-Undang terkait penjualan melalui lelang dimaksudkan agar dapat diperolehnya suatu harga yang adil/fair, dengan kata lain untuk melindungi kepentingan pemberi jaminan, agar tidak terjadi suatu akal-akalan harga oleh kreditor.

Pasal 29 ayat (1c) UUJF bisa diterima bila disertai dengan syarat :<sup>78</sup>

- 1) Dengan adanya kesepakatan antara pemberi dan penerima jaminan fidusia.
- 2) Dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak.
- 3) Diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau penerima fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- 4) Diumumkan dalam sedikit-dikitnya dalam dua surat kabar yang beredar di daerah bersangkutan.
- 5) Pelaksanaan penjualan dilakukan lewat waktu 1(satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis

---

<sup>78</sup> Munir Fuady, 2000, *Jaminan Fidusia*, Bandung; PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 61

### BAB III

#### PARATE EKSEKUSI JAMINAN FIDUSIA TERHADAP BENDA TERDAFTAR BUKAN ATAS NAMA PEMBERI JAMINAN FIDUSIA BESERTA HAMBATAN- HAMBATAN DALAM PELAKSANAANYA

##### A. Parate Eksekusi Jaminan Fidusia Terhadap Benda Terdaftar Bukan Atas Nama Pemberi Jaminan Fidusia

Parate eksekusi merupakan salah satu pelaksanaan eksekusi di dalam jaminan fidusia dan merupakan tindakan yang dilakukan oleh penerima fidusia (kreditor) terhadap pemberi fidusia (debitor) jika terjadi cedera janji atau wanprestasi sebagaimana Pasal 29 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia yang selanjutnya akan di sebut dengan Undang-Undang Jaminan Fidusia (UUJF).

Pasal 29 yang mengatur tentang jalan tempuh eksekusi yang dapat dilakukan jika debitor melakukan wanprestasi. Adapun bunyi dari Pasal 29 ayat (1) :

- “ apabila debitor atau pemberi fidusia cidera janji, eksekusi terhadap benda menjadi objek jaminan fidusia dapat dilakukan dengan cara :
- a. pelaksanaan titel eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) oleh Penerima Fidusia
  - b. penjualan benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia atas kekuasaan Penerima Fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan
  - c. penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan Pemberi dan Penerima Fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak.



Pasal 29 diatas merupakan suatu ketentuan bersyarat, dimana akan berlaku apabila syarat yang disebutkan disana terpenuhi, yaitu syarat bahwa “debitor atau pemberi fidusia sudah cidera janji atau wanprestasi. Adapun cidera janji tersebut dapat bersumber pada perjanjian pokoknya maupun dapat berasal dari perjanjian penjaminnanya. Dalam perjanjian pokok maupun perjanjian penjaminya para pihak dapat memperjanjikan apabila debitor tidak memenuhi janji- janji yang tertuang dalam perjanjian yang mereka tutup, maka seketika hutang debitor matang untuk ditagih.

Pada eksekusi jaminan fidusia berdasarkan parate eksekusi sebagaimana judul yang diangkat di dalam melakukan penulisan karya ilmiah ini, “Parate Eksekusi Dalam Perjanjian Jaminan Fidusia Terhadap Benda Terdaftar Bukan Atas Nama Debitor” menjadi suatu kajian di dalam menafsirkan Pasal 29 ayat (1b) yaitu dalam hal terjadi wanprestasi kreditor dapat melakukan eksekusi dengan cara “ penjualan benda yang dijadikan objek Jaminan Fidusia atas kekuasaan Penerima Fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan”.

Ketentnuan Pasal 29 ayat (1b) UUJF merupakan bentuk pelaksanaan dari pada Pasal 15 ayat (3) UUJF, kalau kreditor melaksanakan eksekusi berdasarkan kekuasaan sendiri, dengan menjual benda objek jaminan maka ia melaksanakan berdasarkan parate eksekusi dan dengan itu mengambil jalur yang lain dari pada melalui grosse. Dalam pelaksanaan parate eksekusi tidak melibatkan pengadilan maupun juru sita , yakni jika syarat pada Pasal 29 ayat (1b) UUJF terpenuhi kreditor bisa langsung menghubungi juru lelang dan meminta agar benda jaminan

tersebut dilelang.<sup>1</sup> Pandangan para ahli dalam permasalahan parete eksekusi ini dipandang akan mempunyai risiko dimana dalam pelaksanaan eksekusi tidak melibatkan pihak Pengadilan maupun juru sita jika kreditor melaksanakan haknya secara keliru, dengan akibat yang akan muncul dikemudian hari, kreditor penerima jaminan fidusia dapat di tuntutan ganti rugi dari pemberi fidusia.

Eksekusi jaminan fidusia merupakan tindak lanjut terhadap suatu sebab yang ada dari sebuah perjanjian dimana tidak terjadinya prestasi secara penuh dari pemberi jaminan (kreditor) kepada penerima jaminan (debitor). Adapun sebab-sebab yang memunculkan akibat, hingga terjadinya eksekusi tersebut pada perjanjian penjaminan jaminan fidusia terdapat rangkaian-rangkaian peristiwa hukum yang dilakukan yakni dari awal mula pembebanan hingga kepada eksekusi yang dilakukan jika terjadi gagal bayar atau wanprestasi terutama terhadap benda jaminan fidusia terdaftar bukan atas nama pemberi jaminan fidusia. Adapun peristiwa-peristiwa tersebut diantaranya :

#### 1. Fase Pembebanan Jaminan Fidusia

Pembebanan jaminan fidusia dalam unsurnya terdiri atas pemberi fidusia dan penerima fidusia, atau dengan kata lain pemberi fidusia ialah kreditor sedangkan pihak yang menjadi penerima fidusia ialah debitor.

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan fidusia yang selanjutnya disingkat dengan istilah Undang-Undang Jaminan Fidusia (UUJF). Pasal 1 angka (1) membahas terkait fidusia, Sedangkan pada angka (2) yang menjelaskan terkait dengan jaminan fidusia.

---

<sup>1</sup> Wawancara dengan, Bapak Untung Sudarwanto, Selaku Kepala Seksi Pelayanan Lelang, pada 14 Oktober 2016, Pukul 14.00 WIB, di Gedung Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta

Pada pasal diatas dapat dilihat terkait perkataan fidusia yang mempunyai arti kepercayaan, para ahli banyak yang mengatakan keterkaitanya dengan kepercayaan yakni yang diberikan secara bertimbal- balik oleh suatu pihak kepada pihak lain, melihat dengan apa yang keluar ditampakan sebagai pemindahan pemilikan. Sebenarnya secara esensi hanya suatu jaminan saja untuk suatu utang.<sup>2</sup> Hak jaminan disini merupakan hak kebendaan, dimana kreditor memperjanjikan suatu jaminan khusus atas suatu atau sekelompok benda tertentu, atas mana ia didahulukan dalam mengambil pelunasan atas eksekusi benda tersebut (preferen) yang dalam Undang-Undang Fidusia dikenal dengan “hak yang diutamakan” (Pasal 1 sub 2), dan hak yang didahulukan (Pasal 27 UUFJ).<sup>3</sup>

Terkait penjaminan fidusia di dalam undang-undang fidusia telah mengatur dalam pembebanan fidusia menurut undang fidusia terdapat beberapa tahap yang harus ditempuh yakni diantaranya :

a. Pembuatan Akta Fidusia

Untuk menjamin pelaksanaan prestasi dari debitor atas perjanjian pokok, maka setelah ditandatanganinya perjanjian pokok/perjanjian kredit, kreditor dan debitor wajib membuat akta jaminan fidusia. Berdasarkan Pasal 5 angka (1) UUFJ ditetapkan bahwa pembebanan/pembuatan akta fidusia wajib dibuat dengan akta notaris<sup>4</sup> yang berbahasa Indonesia. Selanjutnya dipertegas dalam penjelasannya yang menyebutkan bahwa dalam Akta Jaminan Fidusia selain

---

<sup>2</sup> Diskusi dengan Bapak Agus Pandoman selaku Dosen Magister Kenotariatan UII dan yang juga sebagai Dosen Pembimbing Tugas Akhir (Tesis)

<sup>3</sup> Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia

<sup>4</sup> Akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang Jabatan notaries (Pasal 1 UUFJ)

mencantumkan hari dan tanggal, juga harus mencantumkan waktu (jam) pembuatan akta tersebut. Dalam akta jaminan fidusia sekurang-kurangnya memuat mengenai:<sup>5</sup>

- 1) Identitas para pihak yang meliputi nama lengkap, agama, tempat tinggal atau kedudukan, tanggal lahir, jenis kelamin, status perkawinan, dan pekerjaan.
- 2) Data perjanjian pokok yang dijamin fidusia, yaitu mengenai macam perjanjian, dan utang yang dijamin dengan fidusia.
- 3) Uraian mengenai benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia.

Uraian mengenai benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia cukup dilakukan dengan mengidentifikasi benda tersebut, dan dijelaskan mengenai surat bukti kepemilikannya. Dalam kepemilikan benda bergerak terdaftar dapat dibuktikan dengan adanya surat-surat kendaraan yang ada, karena pada benda terdaftar tersebut bukti yuridis sangat diperlukan terkait kepemilikan benda tersebut, namun dalam hal benda yang menjadi obyek jaminan fidusia merupakan benda dalam persediaan (*inventory*) yang selalu berubah-ubah dan tidak tetap, seperti stok bahan baku, barang jadi, maka akta Jaminan Fidusia dicantumkan uraian mengenai jenis, merek, kualitas dan benda tersebut.

- 4) Nilai penjaminan.
- 5) Nilai benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia.

---

<sup>5</sup> Data Yang Diambil Melalui Wawancara Dengan Salah Satu Staf Bank BNI Unit Administrasi Kredit Skc Yogyakarta, pada Jumat, 25 November 2016, di Kantor Bank BNI SKC Yogyakarta

Pada poin ke tiga diatas dapat dilihat bahwasanya terkait kepemilikan objek jaminan fidusia dalam pembuatan akta jaminan fidusia, terdapat syarat di dalamnya terkait uraian benda yang nantinya akan dijadikan sebagai benda jaminan fidusia, dalam hal benda tersebut merupakan benda bergerak terdaftar atas nama, di dalam UUJF mengatur dan mengisyaratkan terhadap benda tersebut haruslah merupan benda yang pada kepemilikanya milik dari pemberi jaminan fidusia tersebut, namun sering dijumpai dalam praktek terdapat benda bergerak terdaftar yang dijadikan sebagai objek jaminan tersebut kepemilikanya tidak sama dengan nama pemilik benda bergerak terdaftar, hal tersebut dapat dimungkinkan karena belum dilakukan proses balik nama atas benda tersebut atau karena suatu sebab lainnya.

Pasal 1 angka 5 UUJF yang mengharuskan terhadap objek jaminan fidusia haruslah benda yang merupakan milik dari pemberi fidusia tersebut, dengan kata lain jika benda tersebut merupan benda bergerak terdaftar, maka objek jaminan yang diberikan oleh pemberi fidusia haruslah menggunakan nama dari pemberi fidusia tersebut, namun pada prakteknya sering dijumpai pembuatan akta jaminan fidusia terhadap objek atau benda bergerak terdaftar tersebut, bukanlah atas nama dari pemberi fidusia sehingga terhadap benda yang dijadikan sebagai jaminan fidusia tersebut kepemilikanya berbeda tidak sesuai dengan Pasal 1 angka 5 UUJF akantetapi dalam praktiknya benda terdaftar bukan atas nama pemberi fidusia tersebut dapat dilakukan pembebanan sebagai objek jaminan tersebut.

Dari uraian diatas pada prakteknya dalam pembebanan atau pembuatan akta jaminan fidusia yang dilakukan oleh para pihak biasanya dilakukan secara notariil dihadapan notaris yang juga seringkali ditemukan pemberi fidusia dalam akta jaminan fidusia bukanlah pemilik atas benda bergerak terdaftar yang dibebani fidusia oleh kreditor. Hal ini dapat dilihat dari akta jaminan fidusia<sup>6</sup> yang diperoleh penulis yang pokok bunyinya dapat dituliskan sebagai berikut :

**Tuan AGUNG BECANTORO**, Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, Lahir di Yogyakarta, pada tanggal dua Januari seribu sembilanratus delapanpuluh tiga (02-01-1983), bertempat tinggal di Kadipaten Wetan KP I/216 YK, Rukun Tetangga 30, Rukun Warga 08, Kelurahan Kadipaten, Kecamatan Kraton, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) nomor : 34.7109.020183.0001;

Menurut keterangannya dalam melakukan tindakan hukum ini telah mendapatkan persetujuan dari Istrinya yang bernama **Nyonya KUSUMA LISTIANDRI**, bertempat tinggal sama dengan penghadap tersebut diatas, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) nomor : 3471064806840002 ; yang turut hadir ini dihadapan saya, Notaris,

**Selaku Pemberi Jaminan Fidusia selanjutnya disebut :**

-----PIHAK PERTAMA-----

**Tuan MAMAN SANTOSA**, Direktur Utama Perseroan Terbatas (PT) **Bank Perkreditan Rakyat XXXX**, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Bantul, Tambak Mas, Rukun Tetangga 07, Rukun Warga --, Kelurahan

---

<sup>6</sup> Akta Jaminan Fidusia Terlampir

Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) nomor; ; 031063/08280/6851/7116 Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut diatas, yang mewakili Direksi dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama Perseroan Terbatas (PT) **Bank Perkreditan Rakyat XXXX**, yang berkedudukan di Yogyakarta, demikian berdasarkan Berita Acara Rapat yang dibuat dihadapan Notaris **MOCHAMAD**, Sarjana Hukum, tertanggal Tiga April Duaribu Enam (03-04-2006) Nomor : 01, yang turunan resminya bermeterai cukup, diperlihatkan kepada saya, Notaris, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: C-11740.HT.01.04.TH.2006, tertanggal Enambelas Juni Duaribu enam (16-06-2006), yang copy resminya diperlihatkan kepada saya, Notaris.

**Selaku Penerima Jaminan Fidusia selanjutnya disebut :**

-----PIHAK KEDUA-----

Para Penghadap telah saya, Notaris kenal.

Para Penghadap terlebih dahulu menerangkan dan memberitahukan hal sebagai berikut :

- Bahwa PIHAK KEDUA dan PIHAK PERTAMA selaku Debitur telah dibuat dan ditandatangani Perjanjian Kredit dan Pemberian Jaminan yang dibuktikan dengan akta dibawah tangan nomor : **000631/KMKB/X/12**, tertanggal duabelas Oktober duaribu duabelas (12-10-2012), yang copy resminya bermeterai cukup dilekatkan pada minuta akta ini, dengan nilai hutang sebesar Rp. 40.000.000,- (empatpuluh juta rupiah).

- Untuk menjamin pembayaran kembali hutang pokok, bunga, denda-denda dan segala biaya yang diperlukan seperti yang disebutkan dalam akta Perjanjian Kredit dan Pemberian Jaminan tersebut di atas, berikut penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya, PIHAK PERTAMA dengan ini mengalihkan kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA dengan ini menerima pengalihan dari PIHAK PERTAMA hak kepemilikan sebagai jaminan fiducia sebagaimana dimaksudkan dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan (1999) tentang Jaminan Fiducia hingga nilai penjaminan sejumlah Rp. 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah), atas satu (1) unit kendaraan bermotor :

I. Jenis Kendaraan : Roda empat (4);  
Merk (type) : TOYOTA / SOLUNA 1.5;  
Tahun Pembuatan : 2000;  
Nomor Polisi : B 2368 IQ ;  
Nomor Rangka : MHF53AN50Y7001037 ;  
Nomor Mesin : 5A H886612 ;  
Nomor BPKB : A 9415346 G ;  
Nilai Taksiran : Rp.50.000.000, (limapuluh juta rupiah )  
Atas Nama BPKB : **DRS. PAIMAN SEJAHTERA** ;

**Demikian berdasarkan Surat Pernyataan yang dibuat dibawah tangan tertanggal duabelas Oktober duaribu duabelas (12-10-2012) yang copy resminya bermeterai cukup dilekatkan pada minuta akta ini.**

Dilihat dari bunyi akta tersebut diatas dapat diketahui bahwa pemberi fiducia bukanlah pemilik yang terdaftar dalam BPKB (Bukti Pemilikan Kendaraan Bermotor). Yang mana untuk menegaskan pemberi Fidusia sebagai pemilik benda yang difidusiakan dalam akta tersebut sebagaimana pada Pasal 1 angka 5 UUF mengaturnya, notaris menyikapinya dengan



meminta surat pernyataan dari pemberi fidusia yang menyatakan bahwa pemberi fidusia adalah pemilik benda yang dijadikan objek jaminan fidusia.

Dasar pertimbangan tetap dibuatnya akta jaminan fidusia meskipun pemberi fidusia bukanlah nama yang terdaftar dalam BPKB, adalah telah dilakukannya jual beli antara pemilik yang tertera dalam BPKB dengan pemberi fidusia, yang dibuktikan dengan kuitansi pembayaran lunas atas harga tertentu.<sup>7</sup> Sehingga dalam pikiran umum, pembeli telah menjadi pemilik kendaraan bermotor yang menjadi objek jual beli tersebut.

Adapun demikian semestinya tidak dilupakan bahwa jual beli hanyalah perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian yang baru meletakkan hak dan kewajiban antara pihak penjual dan pembeli dan belum mengalihkan hak kepemilikan atas suatu benda yang menjadi objek dalam jual beli.<sup>8</sup> Untuk mengalihkan hak kepemilikan dalam jual beli, masih perlu diikuti dengan penyerahan (*levering*).

Diperlukannya *levering* untuk pengalihan hak kepemilikan atas suatu benda dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 584 KUHPerdara yang berbunyi sbb :

Hak milik atas suatu barang tidak dapat diperoleh selain dengan pengambilan untuk dimiliki, dengan perlekatan, dengan lewat waktu, dengan pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan dengan

---

<sup>7</sup> Wawancara Dengan Salah Satu Staf Bank BNI Unit Administrasi Kredit Skc Yogyakarta, pada Jumat, 25 November 2016, di Kantor Bank BNI SKC Yogyakarta

<sup>8</sup> Lihat KUHPerdara pada Pasal 1457 berbunyi : “ jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Sedangkan pada Pasal 1458 berbunyi : “ jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang itu.

Sebagaimana telah dijelaskan diatas bahwa jenis-jenis benda mempunyai akibat hukum yang berbeda terhadap levering (penyerahannya). Untuk benda seperti kendaraan bermotor adalah termasuk benda terdaftar yang pengalihan hak kepemilkannya tidak hanya cukup dilakukan dengan penyerahan secara nyata pada bendanya, melainkan juga diperlukan balik nama pada BPKBnya.

Mengingat hal tersebut, sebenarnya surat pernyataan dari pemberi fidusia tidaklah cukup untuk melegitimasi pemberi fidusia menjadi pemilik atas benda yang ia jaminkan. Sehingga disini pada dasarnya pemberi fidusia belum berwenang untuk membebani objek jaminan fidusia.

Dalam Pasal 1 angka 5 UUF secara tegas telah disebutkan bahwa :

“Pemberi fidusia adalah orang perseorangan atau korporasi **pemilik benda yang menjadi objek jaminan.**”

Berdasar bunyi pasal diatas dapat disimpulkan bahwa yang dapat bertindak sebagai pemberi jaminan fidusia baik itu debitor sendiri maupun pihak ketiga, haruslah pemilik dari benda yang menjadi objek jaminan fidusia. Syarat “pemilik” dalam Pasal 1 sub 5 UUF kiranya tidak bisa dilepaskan dari konsep penyerahan “hak milik” pada fidusia.

Kepemilikan atas benda yang dijadikan sebagai objek jaminan fidusia oleh pemberi fidusia dimaksudkan agar nantinya apabila pihak debitor

melakukan cidera janji atau wanprestasi, maka kreditor dapat dengan mudah untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan fidusia tersebut.

Dari uraian diatas setelah dilakukanya pembuatan akta jaminan fidusia nantinya tahap berikutnya akta jaminan fidusia tersebut didaftar pada Kantor Pendaftaran Fidusia.

b. Pendaftaran Objek Jaminan Fidusia

Setelah dibuatnya akta fidusia maka objek jaminan fidusia tersebut wajib didaftarkan. Pendaftaran jaminan fidusia ditujukan kepada Kantor Pendaftaran Fidusia (KPF) yang merupakan bagian dari lingkungan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. Tujuan dari pendaftaran objek fidusia adalah untuk memberikan kepastian kepada kreditor mengenai benda yang telah dibebani jaminan fidusia, dan untuk memenuhi asas publisitas sehingga hak-hak terhadap objek jaminan fidusia dapat ditujukan kepada pihak ketiga.<sup>9</sup> Permohonan pendaftaran dilakukan oleh kreditor penerima fidusia, kuasa atau wakilnya dengan melampirkan dokumen pernyataan pendaftaran Jaminan Fidusia, yang meliputi:<sup>10</sup>

- 1) Identitas para pihak;
- 2) Tanggal, nomor akta Jaminan Fidusia, nama dan tempat kedudukan notaris yang membuat akta Jaminan Fidusia;
- 3) Data perjanjian pokok yang dijamin fidusia;
- 4) Uraian mengenai benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia;
- 5) Nilai penjaminan, dan

---

<sup>9</sup> Wawancara Dengan Salah Satu Staf Bank BNI Unit Administrasi Kredit Skc Yogyakarta, pada Jumat, 25 November 2016, di Kantor Bank BNI SKC Yogyakarta

<sup>10</sup> *Ibid*

6) Nilai benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia

Sebagai kelanjutan daripada pendaftaran jaminan fidusia, maka oleh Kantor Pendaftaran Fidusia (KPF) diterbitkan sertifikat jaminan fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran, yang tentunya dimaksudkan sebagai bukti pendaftaran jaminan fidusia.

Sertifikat Jaminan Fidusia ini sebenarnya merupakan salinan dari Buku Daftar Fidusia yang memuat catatan tentang hal-hal yang sama dengan data dan keterangan yang ada pada saat pernyataan pendaftaran. Adapun ciri istimewanya adalah mengandung irah-irah "**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**".<sup>11</sup> yang mempunyai kekuatan eksekutorial, sama seperti putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Pencantuman irah-irah sebagaimana telah diberikan oleh undang-undang membawa akibat, bahwa kreditor pemegang sertifikat fidusia memiliki kewenangan eksekusi atas objek jaminan fidusia diluar campur tangan pengadilan apabila debitor wanprestasi.<sup>12</sup> Dengan begitu besarnya kekuatan yang telah diberikan oleh UUJF, maka dapat diketahui bahwa kreditor yang telah memegang sertifikat fidusia memiliki kedudukan yang istimewa dimata undang-undang.

Serifikat jaminan fidusia yang diterbitkan oleh Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia nantinya memuat pemberi fidusia dan penerima fidusia, sehingga di dalam sertifikat tersebut sudah tidak di tuliskan benda atau objek apa saja yang dijadikan sebagai jaminan di dalam perjanjian pembebanan jaminan

---

<sup>11</sup> Sertifikat Fidusia Terlampir

<sup>12</sup> Wawancara Dengan Salah Satu Staf Bank BNI Unit Administrasi Kredit Skc Yogyakarta, pada Jumat, 25 November 2016, di Kantor Bank BNI SKC Yogyakarta

fidusia tersebut, sehingga kepemilikan atas benda terdaftar yang bukan atas nama pemberi fidusia tidak di tampilkan di dalam sertifikat tersebut dengan demikian apakah nantinya hal tersebut akan melanggar dari pasal 1 angka 5 dalam UUJF ketika nama pemberi jaminan fidusia bukanlah nama yang tertera di dalam nama benda bergerak terdaftar atas nama yang dijadikan sebagai objek dari jaminan fidusia tersebut.

Berpegang teguh Pasal 1 sub 5 UUJF yang mensyaratkan pemberi fidusia adalah “pemilik” dari objek jaminan fidusia, tentu akan menjadi sulit untuk diselaraskan dengan bunyi ketentuan yang ada pada Pasal 9 ayat (1) UUJF, dimana pada pasal ini menyatakan :

“ Jaminan Fidusia dapat memberikan terhadap satu atau lebih satuan atau jenis Benda, termasuk piutang, baik yang telah ada pada saat jaminan diberikan maupun yang diperoleh kemudian.”

Berdasarkan bunyi pasal diatas, pada dasarnya UUJF memang memungkinkan pemberi fidusia untuk menjaminkan benda-benda, yang baru akan dipunyai olehnya dikemudian hari, yang pada intinya pemberi jaminan fidusia yang dimaksud dalam Pasal 9 ini ialah pemberi jaminan fidusia yang belum menjadi pemilik.

Melihat dalam Pasal 1334 KUHPerdara yang memungkinkan orang untuk menutup perjanjian atas objek yang belum ada, yang baru akan ada di kemudian hari, hal yang demikian itu perlu menetapkan, pada saat kapan benda jaminan fidusia itu harus sudah menjadi “milik” pemberi fidusia.

Pada prakteknya di dalam melakukan pembebanan seringkali ditemui hal yang berkaitan dengan kepemilikan benda yang dijadikan sebagai objek jaminan fidusia itu bukan merupakan pemilik dari pemberi fidusia. Dengan kata lain nama pemilik dari objek jaminan fidusia berbeda dengan nama dan identitas dari pemberi fidusia pada benda bergerak terdaftar, lalu apakah nantinya penjaminan yang demikian itu akan berujung terjadi batal demi hukum atau akan berakibat tidak dapat dilakukannya eksekusi ketika terjadi gagal bayar atau wanprestasi?.

Berdasarkan penjelasan diatas dimana pada Pasal 1 sub 5 yang mensyaratkan “kepemilikan” benda jaminan fidusia menjadi harus karena nantinya hal tersebut berkaitan dengan kelanjutan pada eksekusi ketika debitor terjadi wanprestasi. Namun jika ternyata ditemui pada benda yang dijadikan objek dari jaminan fidusia tersebut merupakan benda terdaftar bukan atas nama dari pemberi fidusia, mengacu kepada Pasal 9 diatas maka dapat dimungkinkan benda tersebut bukan merupakan “milik” secara yuridis pemberi fidusia dengan syarat dikemudian hari pemberi fidusia atau debitor akan menjadi pemilik secara yuridis atas objek jaminan fidusia tersebut sehingga ketika terjadi gagal bayar dapat dilakukan eksekusi, namun jika pada benda terdaftar yang dijadikan sebagai objek jaminan fidusia tersebut merupakan benda terdaftar bukan atas nama pemberi fidusia jika terjadi wanprestasi dan benda tersebut dilakukan eksekusi maka demi hukum eksekusi yang dilakukan tersebut dimungkinkan dapat menjadi batal atau sebagaimana yang sering di istilahkan batal demi hukum.

Jadi pada benda-benda jaminan fidusia sebagaimana mengacu kepada Pasal 9 diatas, mempunyai keharusan terhadap benda yang dijadikan sebagai

objek pada jaminan fidusia tersebut sudah menjadi “hak milik” pemberi fidusia pada saat atau sebelum dilakukannya eksekusi jaminan fidusia.

## 2. Fase Eksekusi Pada Benda Objek Jaminan Fidusia

Eksekusi merupakan jalan tempuh akhir ketika salah satu pihak terjadi cidera janji, dalam hal pembebanan jaminan fidusia seringkali yang melakukan wanprestasi atau cidera janji ialah pemberi jaminan fidusia (debitor), hal tersebut dikarenakan ketidak sanggupannya pihak pemberi fidusia (debitor) untuk menyelesaikan prestasinya kepada penerima fidusia (kreditor), sehingga pihak penerima fidusia (kreditor) melakukan eksekusi guna untuk mengambil pelunasan piutang yang seharusnya dibayarkan oleh pemberi fidusia (debitor).

Eksekusi jaminan fidusia, dapat digolongkan kedalam tiga klasifikasi hukum yang juga sebagai bentuk dari klasifikasi yang ada dalam Pasal 29 ayat (1) UUJF yakni diantaranya : Eksekusi Secara Represif, sebagaimana dalam Pasal 29 ayat (1a) berkaitan dengan eksekusi berdasarkan grosse atau dengan menggunakan bantuan ketua pengadilan dan jurusita, Eksekusi Secara Otonom, dimana eksekusi ini sama halnya pada Pasal 29 ayat (1b) yakni dengan menggunakan pelelangan, dan yang terakhir Eksekusi Yang Dilakukan Secara Responsif yang juga sebagai bentuk implementasi dari adanya pasal 29 ayat (1c) yakni eksekusi yang dilakukan di bawah tangan atau sering disebut juga sebagai parate eksekusi dibawah tangan.

Parate eksekusi seringkali menjadi jalan keluar bagi penerima fidusia (kreditor) agar hutang-hutang pemberi fidusia (debitor) terpenuhi secara utuh,

melihat pada ketentuan sertifikat jaminan fidusia yang di dalamnya terdapat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dengan konsekuensi kekuatan eksekutorialnya sama dengan putusan pengadilan pada umumnya. Terdapat pendapat ahli dalam berbagai literatur sebagaimana yang dikatakan J. Satrio tentang Parete eksekusi khususnya dengan menggunakan lelang dipandang akan mempunyai risiko, dimana pada pelaksanaan eksekusinya tidak melibatkan pihak Pengadilan maupun juru sita, jika kreditor melaksanakan haknya secara keliru, dengan akibat yang akan muncul dikemudia hari, kreditor penerima jaminan fidusia dapat di tuntutan ganti rugi dari pemberi fidusia.<sup>13</sup> Sejalan dengan apa yang dikatakan oleh Kepala Seksi Pelayanan Lelang, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta Bapak Untung Sudarwanto yang mengatakan, bahwasanya selama ini sangat jarang sekali Kantor Lelang Yogyakarta mendapati para kreditor yang ingin melakukan eksekusi jaminan dengan menggunakan jalur atau cara parate eksekusi, hal tersebut mungkin dikarenakan akan rentan jika menggunakan parate eksekusi namun dapat juga dikarenakan faktor biaya dan lampau waktu yang cukup lama jika dilakukan parate eksekusi dan ditakutkan akan terkena biaya-biaya lainnya dalam proses lelang, sedangkan para kreditor melihat objek benda yang dijadikan jaminan fidusia nominalnya tidaklah besar sebagaimana biasanya yang dijadikan sebagai objek fidusia ialah kendaraan bermotor baik mobil maupun kendaraan roda dua (motor).<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, PT. Citra Aditya Bakti

<sup>14</sup> Wawancara dengan, Bapak Untung Sudarwanto, Selaku Kepala Seksi Pelayanan Lelang, pada 14 Oktober 2016, Pukul 14.00 WIB, di Gedung Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta



Objek atau benda yang dijadikan jaminan fidusia dimana benda tersebut merupakan benda bergerak terdaftar, yang pada kepemilikannya bukan merupakan milik dari pemberi fidusia, nantinya dapat menimbulkan resiko jika pada benda tersebut dilakukan eksekusi menggunakan eksekusi secara otonom atau sebagaimana Pasal 29 ayat (1b) mengatakan eksekusi dengan cara pelelangan, hal yang demikian itu dapat terjadi karena KUHPerdara mengisyaratkan bahwasanya pada benda bergerak memang dalam pemilikannya hanya cukup dengan secara penyerahan benda tersebut saja (levering), namun pada benda bergerak atas nama di dalam pemilikannya tidak cukup dilakukan penyerahan secara nyata saja melainkan harus diikuti penyerahan secara yurisnya juga (dengan balik nama). Dengan demikian jika pada objek jaminan fidusia merupakan benda bergerak terdaftar bukan atas nama pemberi jaminan, nantinya dapat dimungkinkan eksekusi yang dilakukan tersebut batal demi hukum karena dengan melihat pada kepemilikan benda tersebut secara yuridis bukan merupakan milik dari pemberi fidusia

Pada eksekusi lainnya jika pemberi fidusia (debitor) melakukan cidera janji atau wanprestasi pihak penerima fidusia (kreditor) menggunakan eksekusi secara responsif atau sebagaimana Pasal 29 ayat (1c) mengisyaratkan dengan penjualan dibawah tangan. Eksekusi dengan cara responsif ini seringkali ditempuh oleh penerima fidusia (kreditor) hal tersebut dikarenakan pada eksekusi ini para pihak melakukannya dengan cara kesepakatan dan dengan adanya itikat baik oleh pihak pemberi fidusia untuk melunasi atau memenuhi prestasinya.

Ketentuan Pasal 29 ayat (1c) dimana dapat dilakukan eksekusi sebagai bentuk upaya yang dilakukan oleh pembuat undang-undang guna memenuhi kepentingan para pihak dalam perjanjian fidusia. Menyimpang dari hal ini perlu diingat terdapat keharusan oleh Undang-Undang terkait penjualan melalui lelang dimaksudkan agar dapat diperolehnya suatu harga yang adil/fair, dengan kata lain untuk melindungi kepentingan pemberi jaminan, agar tidak terjadi suatu akal-akalan harga oleh kreditor.<sup>15</sup>

Pasal 29 ayat (1c) UUFJ bisa diterima bila disertai dengan syarat :<sup>16</sup>

- 6) Dengan kesepakatan para pihak
- 7) Dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak
- 8) Diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau penerima fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan
- 9) Diumumkan sedikitnya dalam dua surat kabar yang beredar di daerah bersangkutan
- 10) Pelaksanaan penjualan dilakukan lewat waktu 1(satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis

Hal tersebut diatas sejalan dengan yang disampaikan oleh Bapak Untung Sudarwanto, Selaku Kepala Seksi Pelayanan Lelang, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta, mengatakan bahwasanya para pihak terutama kreditor-kreditor penerima jaminan fidusia sangat jarang melakukan eksekusi jaminan fidusia melalui lelang khususnya pada KPKNL Yogyakarta ini, pada kreditor biasanya lebih memilih menjual langsung atau apa yang sering disebut eksekusi dibawah tangan, atau dapat pula dengan kesepakatan-

---

<sup>15</sup> Wawancara dengan Staf BNI, *Op. Cit*

<sup>16</sup> Wawancara dengan Bapak Untung Sudarwanto, dan lihat juga dalam Munir Fuady, 2000, *Jaminan Fidusia*, Bandung; PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 61

kesepakatan lainya selagi itu masih bisa diselesaikan secara damai dan hak dan kewajiban antara penerima jaminan selaku kreditor yang dirugikan terpenuhi dan kewajiban serta hak dari pemberi jaminan juga terpenuhi, sehingga menemukan titik tengah dalam menyelesaikan gagal bayar atau wanprestasi tersebut.<sup>17</sup>

Kembali lagi kepada judul besar dalam pembahasan ini dimana parate eksekusi dalam perjanjian jaminan fidusia terhadap benda terdaftar bukan atas nama dari debitor baik eksekusi nya dilakukan dengan eksekusi secara represif, eksekusi secara otonom, maupun eksekusi secara responsif tetap saja jika eksekusi yang dilakukan terhadap benda jaminan fidusia sebagaimana Pasal 1 sub 5 mengisyaratkan “hak milik” dari pemberi fidusia, ternyata bukan atas nama pemilik dari pemberi jaminan fidusia maka jika dilakukan eksekusi dapat dimungkinkan eksekusi yang dilakuakn tidaklah sah atau dapat batal demi hukum, kecuali sebagaimana yang terdapat pada Pasal 9 UUFJ yang membolehkan bahwa benda yang dijadikan sebagai jaminan fidusia merupakan benda yang kepemilikannya tidak tertulis nama pemberi fidusia dengan ketentuan pada benda objek jaminan fidusiat itu akan diperoleh dikemudian hari maksudnya ialah pada benda jaminan fidusiantinya akan menjadi hak milik dari pemberi jamian dikemudian hari.

Berdasarkan ketentuan Pasal 9 UUFJ diatas dapat dimungkinkan jika pemberi jaminan fidusia yang bertindak sebagai debitor, membebaskan objek jaminan fidusia menggunakan benda terdaftar bukan atas nama pemberi fidusia, dengan catatan di kemudian hari jika terjadi wanprestasi atau gagal bayar atau

---

<sup>17</sup> *Ibid*

cidera janji, maka benda tersebut mempunyai keharusan sudah dimiliki atau menjadi “hak milik” dari pemberi fidusia, sehingga pada saat dilakukan eksekusi maka eksekusi tersebut sah menurut hukum yang berlaku, namun jika di kemudian hari benda terdaftar bukan atas nama pemberi jaminan fidusia yang dijadikan sebagai objek jaminan tersebut, tidak dilakukan balik nama eksekusi tersebut dapat dimungkinkan menjadi batal demi hukum dengan melihat kepada Pasal 1471 KUHPerdara dimana menyatakan sebagai berikut :

“Jual beli barang orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika si pembeli tidak telah mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain.”

Dengan demikian jelas kiranya jika pada objek jaminan fidusia yang merupakan benda terdaftar bukan atas nama pemberi jaminan fidusia, dan Pasal 9 UUJF tidak diterapkan sebelum melakukan eksekusi pada jaminan tersebut, maka dapat dimungkinkan eksekusi yang dilakukan menjadi batal demi hukum, karena pada benda bergerak terdaftar penyerahan tidaklah cukup dilakukan penyerahan benda secara nyata atas bendanya, namun juga diperlukan penyerahan secara yuridis dengan cara balik nama.

Berkaitan dengan parate eksekusi yang dilakukan di bawah tangan dimana di dalam proses eksekusinya seringkali pada prakteknya melalui proses yang sangat panjang, dan sering kali menjadi permasalahan yang sangat rigid karena sering sekali pihak kreditor melibatkan pihak swasta di dalam melakukan eksekusinya, hal tersebut terjadi karena pada kreditor yang mempunyai hak tagih sulit

untuk mengambil benda yang dijadikan sebagai objek jaminan fidusia, terutama pada benda bergerak terdaftar atas nama seperti motor, dan mobil. Pemberi fidusia sering sekali menolak jika terjadi wanprestasi atau gagal bayar benda yang dikuasaan diambil atau disita oleh kreditor sebagai bentuk pelunasan atas hutang-hutang yang ada, sehingga tak jarang para kreditor melakukan “jemput bola” atau mendatangi secara langsung baik pemberi fidusia (debitor) dan objek barang jaminan tersebut, seringkali dalam pelaksanaan di lapangan justru terjadi perlawanan yang dilakukan oleh pemberi fidusia, hal tersebut dikarenakan pemberi fidusia (debitor) ingin mengamankan benda objek jaminan fidusia agar tidak di ambil oleh kreditor, dengan demikian seringkali berujung pada kekerasan yang dilakan oknum yang bertugas untuk mengambil barang jaminan tersebut yang sering disebut sebagai dengan istilah “debt collector”.

Berdasarkan kasus diatas maka munculah Peraturan Kapolri Nomor 8 Tahun 2011 Tentang Pengamanan Eksekusi Jaminan Fidusia. adapun tujuan dari terbitya Peraturan Kapolri ini dalam Pasal 2 huruf (a) dan (b) disebutkan :

- a. Terselenggaranya pelaksanaan eksekusi jaminan Fidusia secara aman, tertib, lancar, dan dapat dipertanggungjawabkan; dan
- b. Terlindunginya keselamatan dan keamanan Penerima Jaminan Fidusia, Pemberi Jaminan Fidusia, dan/atau masyarakat dari perbuatan yang dapat menimbulkan kerugian harta benda dan/atau keselamatan jiwa.

Menurut IPTU Yohanes Sigiro, selaku Wakil Kepada Satuan Reserse Kriminal (Wakasatreskrim) Polisi Resot Kota (Polresta) Yogyakarta saat ditemui di kantornya berpendapat :

Polisi dalam hal ini sebagai pengayom masyarakat berperan aktif di dalam melakukan pengamanan dalam segi apun dan kapanpun termasuk di dalam pengamanan eksekusi jaminan fidusia sebagai mana yang telah diatur pada Perkab No 8 Tahun 2011 Tentang Tentang Pengamanan Eksekusi Jaminan Fidusia. Namun ditegaskan bahwasanya polisi bukanlah sebagai debt collector.<sup>18</sup>

Dalam pelaksanaannya polisi selaku organ yang dimaksudkan dalam Peraturan Kapolri (PERKAP) Tentang Pengamanan eksekusi jaminan fidusia bertindak berdasarkan amanat yang berada di dalam Pasal 35 dan Pasal 36 yang berkaitan dengan ketentuan pidana pada Undang-Undang Jaminan Fidusia. dimana di dalam pelaksanaannya polisi bertindak sebagai mediator antar para pihak jika terjadi eksekusi agar eksekusi tersebut dapat dijalankan secara damai, aman, dan nyaman. Berkaitan dengan eksekusi jika ketentuan tentang pidana pada Undang-undang Jaminan fidusia dilanggar maka polisi dapat melakukan tindakan sebagaimana mestinya. Sebagai contoh jika terjadi laporan masyarakat atau pihak yang dirugikan karna suatu tindak pidana, maka polisi akan merespon laporan tersebut yang selanjutnya akan dilakukan penyidikan, penyelidikan, hingga pada akhirnya melakukan tindakan tegas sebagaimana diatur di dalam Undang-undang yang berlaku.<sup>19</sup>

Dari uraian diatas bahwasanya pihak kepolisian melalui Peraturan Kapolri No. 8 Tahun 2011, sangat mendukung dan mendorong masyarakat terutama bagi

---

<sup>18</sup> Wawancara dengan, IPTU Yohanes Sigirow, selaku Wakil Kepala Satuan Reserse Kriminal (Wakasatreskrim) Polisi Resot Kota (Polresta) Yogyakarta, pada 30 September 2016, Pukul 14.30 WIB, di Markas Polisi Resot Kota (Polresta) Yogyakarta

<sup>19</sup> *Ibid.*

para pihak baik kreditor maupun debitor untuk melakukan tindakan-tindakan secara aman dan damai sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.<sup>20</sup>

#### B. Hambatan-Hambatan yang Ditemui Pada Parate Eksekusi Jaminan Fidusia

Parate eksekusi merupakan sebagai lembaga eksekusi yang di dalam undang-undang 42 tahun 1999 tentang jaminan fidusia sebagaimana yang tergambar di dalam Pasal 29 ayat 1 sebenarnya mempunyai 3 (tiga) bentuk eksekusi yakni eksekusi menggunakan grosse dengan dimohonkan kepada Kepala Pengadilan dan juru sita, parate eksekusi yang dilakukan pada pelelangan umum, dan dengan penjualan dibawah tangan atau dalam literatur lain sering disebut dengan parate eksekusi penjualan dibawah tangan seringkali pemberi fidusia (debitor), tidak mengetahui atas terdapatnya pilihan-pilihan tersebut. Sehingga ketika terjadi wanprestasi atau cidera janji, debitor seringkali tidak siap dan terkejut jika secara tiba-tiba benda yang dijadikan sebagai objek jaminan fidusia diambil begitu saja oleh pemberi fidusia (kreditor),

Terdapat hambatan-hambatan lainnya yang ditemui di dalam penelitian ini yakni :

1. Penerima fidusia (kreditor), seringkali tidak memberi edukasi kepada calon pemberi fidusia (debitor) secara mendetail akan hak dan kewajiban baik yang akan berlangsung maupun yang akan terjadi jika terjadi gagal bayar atau wanprestasi, seringkali syarat dan ketentuan hanya tertulis dan pemberi fidusia tidak memahami syarat dan ketentuan yang tertulis di dalam akta jaminan fidusia, sehingga debitor selaku pihak yang akan

---

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

melaksanakan pelunasan terhadap utangnya tidak secara keseluruhan mengetahui akan akibat yang akan terjadi jika terjadi wanprestasi dikemudian hari

2. Debitor seringkali tidak mengetahui bahwasanya jaminan fidusia ialah jaminan atas kepercayaan sehingga benda yang dibebankan jaminan fidusia tersebut sebenarnya telah beralih kepada penerima fidusia namun secara nyata benda tersebut masih berada ditangan debitor, namun dalam hal beralihnya bukan semata-mata benda tersebut menjadi milik kreditor atau penerima fidusia, melainkan hanya hak tagih atas jaminan yang ada saja.
3. Masih kurangnya kesadaran hukum bagi masyarakat sehingga jika pada subjek hukum yang menjadi pemberi fidusia (debitor) terjadi wanprestasi pemberi jaminan (debitor) tidak mau atau sulit untuk menyerahkan benda yang dijadikan objek jaminan fidusia kepada penerima fidusia (kreditor) untuk dilakukan lelang guna pemenuhan utang yang belum dibayarkan debitor kepada kreditor, sehingga seringkali kreditor menjadi kelelahan untuk menghadapi debitor yang tidak ingin benda miliknya yang dijadikan objek dari jaminan fidusia untuk disita dan di lakukan lelang. Dengan demikian pada akhirnya kreditor melakukan penyitaan secara paksa baik menggunakan debt collector maupun lembaga swasta lainnya untuk mengambil langsung benda yang dijadikan jaminan tersebut. Sehingga seringkali hal yang demikian itu menggunakan kekerasan.



4. Lemahnya pengawasan pemerintah di dalam melakukan pendataan benda terdaftar atas nama sehingga seringkali ditemui, permohonan pembebanan jaminan fidusia objek nya merupakan benda terdaftar bukan atas nama pemilik jaminan.

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan pembahasan tersebut diatas maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Berpegang pada pasal 1 angka 5 UUJF telah ditentukan bahwa pemberi fidusia harus merupakan pemilik benda. Sehingga konsekwensi yang harus diterima apabila pemberi fidusia bukan yang tercatat dalam bukti kepemilikan benda terdaftar, jika terjadi wanprestasi atau gagal bayar lalu dilakukannya eksekusi pada jaminan fidusia tersebut maka eksekusi yang dilakukan akan menjadi batal demi hukum, dikarenakan nama pada kepemilikan objek jaminan fidusia berbeda dengan pemberi fidusia (benda bergerak terdaftar atas nama). Pada penjaminan fidusia jika berpegang pada bunyi Pasal 1 angka 5 tersebut, tentu akan sulit menerima ketentuan yang ada pada Pasal 9 UUJF, yang memungkinkan pembebanan jaminan fidusia atas benda jaminan yang belum dimiliki pemberi fidusia, oleh karenanya pembebanan jaminan fidusia pada benda bergerak terdaftar bukan atas nama pemberi jaminan fidusia, dapat dibenarkan dengan ketentuan pada saat dilaksanakannya eksekusi benda tersebut harus sudah dibalik nama.

Jika ternyata pada eksekusi benda jaminan fidusia tersebut belum dilakukan balik nama, maka demi hukum eksekusi tidak dapat dilaksanakan terhadap benda objek jaminan fidusia tersebut. Jika kreditor tetap melaksanakan eksekusi atas benda bergerak terdaftar bukan atas nama yang belum dibalik

nama, dan pelaksanaan tersebut telah dilakukan secara penuh, dapat di mungkinkan ketika terjadi gugatan pihak lain, maka eksekusinya tersebut adalah batal demi hukum. Sehingga perlu dilakukan balik nama terlebih dahulu.

2. Adapun di dalam pelaksanaannya sering sekali terjadi hambatan-hambatan yang pada keseluruhannya itu, bertumpu pada pengetahuan hukum di masyarakat. Melihat jaminan fidusia ini sebagai sebuah jaminan yang seharusnya dapat membantu perekonomian masyarakat, terutama bagi para debitor yang menginginkan modal untuk kegiatan usahanya seringkali dijumpai tidak sadar hukum, sehingga kesadaran debitor di dalam pelunasan maupun dalam pelaksanaan eksekusi banyak ditemui kendala-kendala yang pada akhirnya terjadi hal-hal yang tidak diinginkan dan berujung kepada hal-hal yang justru merugikan salah satu pihak, baik pihak kreditor, ataupun pihak debitor itu sendiri.

## B. Saran

1. Pada saat akan dilakukannya pembebanan jaminan fidusia menggunakan benda bergerak terdaftar atas nama pemilik pada saat dilakukannya penjaminan dalam jaminan fidusia, jika saat di lakukan pendaftaran ternyata benda yang akan dijadikan objek jaminan fidusia merupakan benda bergerak terdaftar bukan atas nama pemberi fidusia atau debitor, kreditor seharusnya tidak menyetujui permohonan untuk dilakukan pembebanan jaminan fidusia dengan alasan apapun, karena dalam pembebanan jaminan fidusia pada benda bergerak terdaftar, kepemilikan menjadi unsur penting guna

terpenuhinya maksud dari pembuat Undang-Undang, yakni demi terciptanya keamanan dan kemaslahatan para pihak, terutama nantinya ketika terjadi gagal bayar atau wanprestasi. Begitu pula notaris yang dalam hal ini berwenang dalam pembuatan akta jaminan fidusia dan dalam melakukan pendaftaran objek jaminan fidusia hendaknya notaris memberikan penjelasan sebagaimana yang dimaksudkan Undang-Undang, sehingga nantinya ketika terjadi wanprestasi/gagal bayar secara serta merta eksekusi itu dapat dilakukan.

2. Pemerintah selaku pihak yang berwenang di dalam pengurusan benda bergerak terdaftar agar dapat sesuai kepemilikannya dari benda tersebut, seharusnya tegas dan menindak secara keseluruhan dengan mewajibkan pemilik atas benda bergerak terdaftar tersebut haruslah sesuai yakni antara nama yang tertera pada benda bergerak terdaftar dengan pemilik/owner sesuai dengan identitas pemilik yang menguasai benda tersebut. Sehingga di kemudian hari hal-hal yang buruk seperti penipuan maupun penyelundupan hukum oleh oknum yang tidak bertanggung jawab sukar untuk dilakukan, hal ini juga nantinya dapat mempermudah pemerintah dalam melacak dan menemukan kepemilikan atas siapa pada benda terdaftar jika terjadi hal-hal yang sangat dibutuhkan, dikarenakan pada identitas kepemilikan benda tersebut jelas dan sesuai.
3. Pada publisitas jaminan fidusia haruslah konsisten terkait dimana benda yang menjadi objek jaminan fidusia itu di daftarkan, sebagai contoh benda yang dijadikan jaminan fidusia berupa kendaraan bermotor, dalam hal

publisitasnya kendaraan bermotor seharusnya dilakukan di kantor Sistem Administrasi Manunggal Satu Atap (SAMSAT), namun pada kenyataannya pada jaminan fidusia, terutama pada benda bergerak terdaftar atas nama seperti kendaraan bermotor yang dijadikan sebagai jaminan fidusia, secara keseluruhan hanya didaftarkan ke kantor pendaftaran fidusia saja, sehingga terjadi inkonsistensi di dalam proses pendaftaran/ publisitasnya. Dengan demikian diharapkan kedepannya terdapat aturan yang jelas dan tegas terkait publisitas atas benda-benda yang dijadikan sebagai objek jaminan terutama pada jaminan fidusia agar nantinya jika terjadi wanprestasi atau gagal bayar eksekusi menjadi dapat dijalankan dengan mudah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad, 1982, *Hukum Perikatan*, Bandung: Alumni.
- Agus Yudha Hernoko, 2013, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana.
- Ady Kusnadi, 2007, *Penelitian Hukum Tentang Perkembangan Lembaga Jaminan Di Indonesia*, Jakarta; Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Hukum Dan Ham RI.
- Agus Pandoman, 2015, *BLBI Extraordinary Default, Kajian Hukum Responsif dan Represif*, Jakarta; Jawara Bisnis Grup
- Agus Pandoman, 2015, *Peraturan Primer Perikatan Akta-Akta Publisitas-Non Publisitas Jilid II*, Yogyakarta
- Ahmad Ichsan, 1982, *Hukum Perdata AB*, Bandung: Alumni.
- A. Qirom Syamsudin Meliala, 19985, *Pokok-Pokok Huum Perjanjian Beserta Perkembanganya*, Cetakan. Pertama, Yogyakarta; Liberty.
- Atik Indriyani, 2008, *Hukum Jaminan*, Jakarta; PT. Semesta Asa Bersama.
- Bambang sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- C.S.T. Kansil, 1995, *Modul Hukum Perdata, Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*, Jakarta: PT Pradnya Paramita.
- Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, 2001, *Jaminan Fidusia*. Jakarta: PT. RajawaliGrafindo Persada.
- \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, *Seri Hukum Bisnis Jaminan Fidusia*,  
\_\_\_\_\_
- Hartono Hadisaputro, 1984, *Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Perikatan*, Yogyakarta: Liberty.
- Henny Tanuwidjaja, 2012, *Pranata Hukum Jaminan Utang dan Sejarah Lembaga Hukum Notariat*, Bandung: PT. Refika Aditama.
- J. Satrio, 1993, *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, Bandung; PT. Citra Aditya Bakti

- \_\_\_\_\_. 2001. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku I*. Cetakan ketiga. \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_. 2001. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku II*. Cetakan ketiga. \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_, 2005, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, \_\_\_\_\_
- Johanes Ibrahim, 2004, *Cross Default & Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Bandung; Refika Aditama.
- John Salindeho. 1994. *Sistem Jaminan Kredit Dalam Era Pembangunan Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, 2008, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Cetakan keempat, Jakarta; PT. Raja Gafindo.
- Kartono, 1977, *Hak-hak Jaminan Kredit*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Mariam Darus Badruzaman, 1991, *Bab- Bab Tentang Credietverband, Gadai, dan Fiduci*., Cetakan ke-5. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- \_\_\_\_\_, 1991, *Perjanjian Kredit Bank*, \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_, 1998, *Kerangka Hukum Jaminan Indonesia dalam Hukum Jaminan Indonesia. Seri Dasar Hukum Ekonomi 4*, Jakarta; Elips.
- \_\_\_\_\_, 2005, *Aneka Hukum Bisnis*, Cet kedua, Bandung; PT. Alumni
- \_\_\_\_\_, 2015, *Sistem Hukum Benda Nasional* Bandung; PT. Alumni
- Mgs. Edy Putra Tje'Aman, 1989, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Yogyakarta: Liberty
- Muhammad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Munir Fuady, 1996, *Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek Buku Kesatu*, Cet Kedua, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti
- \_\_\_\_\_, 2002, *Hukum Perkreditan Kontempore*., Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

- \_\_\_\_\_, 2000, *Jaminan Fidusia*, Bandung; PT. Citra Aditya Bakti
- M. Yahya Harahap, 2006, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta; Sinar Grafika.
- Oey Hoey Tiong, 1984, *Fidusia Sebagai Jaminan Unsur-Unsur Perikatan*, Jakarta; Ghalia Indonesia.
- Purwahid Patrik. 1994. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Bandung: Mandar Maju.
- Priyo Handoko, 2006, *Menukar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit Bank*, Cet Pertama, Jember; Center For Society studies.
- Rachmadi Usman, 1999, *Pasal-Pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Jakarta; Djambatan.
- \_\_\_\_\_, 2008, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Retno Wulan Sutantio & Iskandar Oeripkartawinata, 1979, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik*, Bandung; Alumni.
- Riduan Syahrani. 2010. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Edisi keempat, cetakan kesatu. Bandung: PT Alumni.
- R. Subekti, 1977, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta, BPHN.
- \_\_\_\_\_, 1989, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, CET. III, Bandung; Bina Cipta.
- \_\_\_\_\_, 1989, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung; PT. Citra Aditya Bakti.
- \_\_\_\_\_, 1992, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung; PT. Citra Aditya Bakti.
- \_\_\_\_\_, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta; PT. Intermasa.
- Salim HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta; PT. RajaGrafindo Persada.
- \_\_\_\_\_. 2006, *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Bandung: Sinar Grafika.
- \_\_\_\_\_. Cetakan Ke-8, 2014, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1981, *Hukum Benda*, Yogyakarta: Liberty.



- \_\_\_\_\_, 1982, *Himpunan Karya Tentang Jaminan*, Cetakan Pertama, Liberty, Yogyakarta.
- \_\_\_\_\_, Cetakan ke-7, 2008, *Hukum Perdata, Hukum Benda*, Yogyakarta: Liberty.
- \_\_\_\_\_, 2011, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum jaminan dan jaminan perorangan*, Cetakan V, Yogyakarta; Liberty
- Sudikno Mertokusumo, 1985, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cet Pertama, Edisi kedua, Yogyakarta; Liberty
- \_\_\_\_\_, Cetakan Ke-5, 2014, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
- Subekti, 1995, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT Intermedia.
- \_\_\_\_\_, 1998, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermedia.
- \_\_\_\_\_, 1977, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta; BPHN
- Sutarmo, 2004, *Aspek-aspek hukum perkreditan pada bank*, Bandung; alfabeta.
- Tan Kamello, 2006, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan yang Didambakan*, Bandung; Alumni.
- Thomas Suyatno, dkk, 1995, *Dasar-dasar Perkreditan*, Edisi ke 4, Jakarta: PT.Gramedia
- Umar Said. 2009, *Pengantar Hukum Indonesia, Sejarah Dan Dasar-Dasar Tata Hukum Serta Politik Hukum Indonesia*, Malang: Setara Pers.

#### JURNAL-JURNAL :

- Ananda Fitki Ayu Saraswati, 2015, Dilematis Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekutif dan Eksekusi Melalui Grosse Akta, *Jurnal Hukum & Penelitian Bidang Keperdataan dan Kenotariatan*, Volume II, Nomor 2, Surakarta; Magister Hukum Kenotariatan Universitas Sebelas Maret,
- Bachtiar Sibarani, 2001. " *Haircut atau Parate Eksekusi*", *Jurnal Hukum Bisnis*
- Fred B.G. Tumbuan, Mencermati Pokok-Pokok RUU Jaminan Fidusia, hlm. 679,,

sebuah jurnal yang dikumpulkan oleh Arie Sukanti Hutagalung, 2002, Transaksi Berjamin (Secured Transaction) Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia, Jakarta, Universitas Indonesia

Hera Dwi Nurwitasari, 2014, Problematika Berbagai Peraturan Eksekusi Objek Jaminan Fidusia, Reportorium, Jurnal Hukum & Penelitian Bidang Keperdataan dan Kenotariatan, Edisi 2, Tahun 1, Magister Kenptariatan Universitas Sebelas Maret Surakarta

M. Yahya Harahap, Kedudukan Grosse Akte Dalam Perkembangan Hukum di Indonesia dalam Media Notaris No. 8-9, Tahun III- Oktober 1988.

Handout perkuliahan Hukum Acara Perdata, Dr. Agus Pandoman SH., MKn, Fakultas Syariah- Hukum, Universitas Islam Negri (UIN) Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2016, yang juga di kutip di dalam Himpunana Peraturan Perundang-undangan RI, Penerbit Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta  
UNDANG- UNDANG :

Undang-Undang Dasar 1945 .

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang- Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

Undang- Undang No. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia

Undang- Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris jo Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

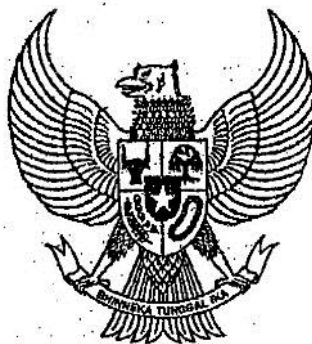
Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan

LAIN-LAIN :

<http://www.hukumonline.com/berita/baca/hol17783/eksekusi-terhadap-benda-objek-perjanjian-fidusia-dengan-akta-di-bawah-tangan>, pada 29 Agustus 2016, pukul 19.00 WIB.

<http://www.bimbingan.org/pengertian-penelitian-deskriptif-kualitatif.htm/>.  
Pengertian deskriptif kualitatif.

LAMPIRAN - LAMPIRAN



**KANTOR  
NOTARIS & PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (P.P.A.T)**

[REDACTED]

SK. MENTERI KEHAKIMAN DAN HAK ASASI MANUSIA R.I  
NOMOR : ● - ■■■. HT. ■■■ - Th. 2002

SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL R.I  
NOMOR ● - ■■■. - 2005



---

AKTA : "PENYERAHAN HAK MILIK ATAS DASAR KEPERCAYAAN"  
(FUDUCLARE EIGENDOMS OVERDRACHT)

NOMOR : 40

TANGGAL : 13 SEPTEMBER 2016

---

-----" PENYERAHAN HAK MILIK ATAS DASAR KEPERCAYAAN "-----  
----- (FUDUCIARE EIGENDOMS OVERDRACHT) -----

----- NOMOR: 40 -----

Pada hari ini, Selasa, tanggal tiga belas September dua ribu enam belas (13-09-2016), pukul 14.00 WIB (empat belas Waktu Indonesia Barat).

Berhadapan dengan saya, ~~NOTARIS~~ ~~DEKORATIF~~, ~~SAKSI~~ ~~AKSI~~, Notaris Kota Yogyakarta, dengan dihadiri para saksi yang saya Notaris kenal dan nama-namanya akan disebut pada bagian akhir akta ini.-

1.1. Tuan ~~WALIDAT~~ ~~WALIDAT~~, Sarjana Sosial, lahir di Yogyakarta pada tanggal 05 September 1971, bertempat tinggal di Basen KG 3/177, Rukun Tetangga 011, Rukun Warga 004, Kelurahan Purbayan, Kecamatan Kotagede, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 34.7114.050971.0001. -----

2. Nyonya ~~IRMA~~ ~~IRMA~~, ~~MAKELAH~~ ~~MAKELAH~~, Magister Humaniora, lahir di Yogyakarta pada tanggal 11 Mei 1980, bertempat tinggal di Mulungan Wetan, Rukun Tetangga 007, Rukun Warga 017, Desa Sendangadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3404065105800004. -----

-Menurut keterangan mereka dalam melakukan perbuatan hukum dalam akta ini bertindak selaku kuasa untuk dan atas nama Tuan INSINYUR SUDARTO, lahir di Sleman, pada tanggal sebelas November seribu sembilan ratus enam puluh dua (11-11-1962), Konstruksi, bertempat tinggal di GG. Buntu II/2 Mrican, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 003, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Pemegang kartu tanda penduduk nomor: 3404071111620003. Demikian berdasarkan Surat Kuasa Pembebanan Jaminan Fidusia tertanggal tiga puluh satu Maret dua ribu enam belas (31-03-2016) yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup dan aslinya dilekatkan dalam minuta akta ini.-----

Sebagai Pemberi Fidusia selanjutnya disebut: -----

----- PIHAK PERTAMA -----

II.1. Tuan ~~WALIDAT~~ ~~WALIDAT~~, Sarjana Sosial, lahir di Yogyakarta pada tanggal 05 September 1971, bertempat tinggal di Basen

KG 3/177, Rukun Tetangga 011, Rukun Warga 004, Kelurahan Purbayan, Kecamatan Kotagede, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 34.7114.050971.0001. -----

2. Nyonya ~~Ida~~ ~~Widada~~, Sarjana Hukum, Magister Humaniora, lahir di Yogyakarta pada tanggal 11 Mei 1980, bertempat tinggal di Mulungan Wetan, Rukun Tetangga 007, Rukun Warga 017, Desa Sendangadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3404065105800004. -----

Menurut keterangan mereka dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku Direktur Utama dan Direktur, dari dan oleh karenanya untuk dan atas nama serta sah mewakili kepentingan Perseroan Terbatas PT. BANK ~~WIDADA~~ ~~WIDADA~~ ~~WIDADA~~ "WIDADA WIDADA", berkedudukan di Wilayah Kabupaten Sleman, yang Anggaran Dasarnya dibuat dihadapan TRI AGUS HERYONO, Sarjana Hukum, Notaris Kabupaten Sleman, tertanggal 12 Juni 2007, nomor: 09, dengan Anggaran Dasar yang telah mendapat pengesahan, dengan keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia nomor: C-00178 HT.01.01-TH.2007 tertanggal 04 Oktober 2007 dandengan perubahan terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat tanggal 05 Maret 2012 Nomor 02, oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili kepentingan Perseroan Terbatas PT. ~~BANK WIDADA~~ ~~WIDADA~~ ~~WIDADA~~ "WIDADA WIDADA", berkedudukan di Wilayah Kabupaten Sleman.-----

untuk selanjutnya disebut BANK.-----

- Sebagai Penerima Fidusia selanjutnya disebut: -----

----- PIHAK KEDUA -----

Para penghadap telah saya, Notaris kenal: -----

Para penghadap terlebih dahulu menerangkan dan memberitahukan hal sebagai berikut: -----

- Bahwa, diantara Pemberi Fidusia dan Tuan INSINYUR ~~WIDADA~~, seperti tersebut diatas, selaku pihak yang menerima fasilitas Kredit (untuk selanjutnya disebut DEBITUR) dan Penerima Fidusia selaku pihak yang memberi fasilitas kredit (untuk selanjutnya disebut KREDITUR) telah membuat dan menandatangani Akad Pembiayaan Multi Jasa yang dibuat dibawah tangan bermeterai

cukup nomor: 393/IJR/DS/03/2016, tertanggal tiga puluh satu Maret dua ribu enam belas (31-03-2016), yang fotocopynya dilekatkan pada minuta akta ini, dengan nilai hutang sebesar Rp.78.500.000,- (tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah). -----

- Untuk menjamin pembayaran kembali hutang pokok, bunga, denda-denda, dan segala biaya yang diperlukan seperti yang disebutkan dalam akta Perjanjian Kredit tersebut diatas, berikut penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya, PIHAK PERTAMA dengan ini mengalihkan kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA dengan ini menerima pengalihan dari PIHAK PERTAMA hak kepemilikan sebagai Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksudkan dalam Undang-undang nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia hingga nilai penjaminan sejumlah Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) atas: -----

1 (satu) unit kendaraan bermotor roda empat: -----

Merk/type	: HONDA/JAZZ GE8 1.5 E AT CKD; -----
Nomor BPKB	: K-06585825 I; -----
Jenis/Model	: MOBIL PENUMPANG/MINIBUS; -----
Tahun pembuatan	: 2013; -----
Nomor Polisi	: AB 1889 KN; -----
Nomor Rangka	: MHRGE8860DJ310507; -----
Nomor Mesin	: L15A77748997; -----
Warna	: ABU-ABU MUDA METALIK; -----
Atas Nama BPKB	: RIZQI AULIANA PUTRI; -----
Nilai obyek	: Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh -- juta rupiah). -----

demikian berdasarkan Surat pernyataan kepemilikan kendaraan tertanggal tiga puluh satu Maret dua ribu enam belas (31-03-2016). -----

-(Untuk selanjutnya dalam akta ini cukup disebut dengan "Obyek Jaminan Fidusia"). -----

- Selanjutnya para pihak menerangkan bahwa pembebanan Jaminan Fidusia ini dilakukan dan diterima dengan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan sebagai berikut: -----

----- Pasal 1 -----  
Segala sesuatu yang diserahkan tersebut tinggal tetap dipegang

oleh PIHAK PERTAMA akan tetapi mulai hari ini tidak lagi sebagai pemilik, melainkan sebagai peminjam dari PIHAK KEDUA. -----

----- Pasal 2 -----

PIHAK PERTAMA dengan ini diberi kuasa oleh PIHAK KEDUA selama Perjanjian Hutang antara PIHAK PERTAMA dengan PIHAK KEDUA berlangsung untuk dan atas nama PIHAK PERTAMA, akan tetapi atas tanggungan dan resiko sepenuhnya ditanggung PIHAK PERTAMA, memakai dan mempergunakan barang tersebut sebagaimana layaknya sesuai dengan tujuan penggunaannya. -----

----- Pasal 3 -----

PIHAK PERTAMA wajib memelihara segala sesuatu yang diserahkan tersebut dengan sebaik-baiknya dan bertanggungjawab atas segala kerugian dan kerusakan atas barang tersebut, baik yang diakibatkan oleh kesalahan PIHAK PERTAMA maupun pihak lain. -----

----- Pasal 4 -----

PIHAK PERTAMA tidak diperbolehkan untuk menyerahkan dalam kekuasaan/memindahnamakan/mengikat barang-barang tersebut sebagai jaminan kepada Pihak Ketiga dengan dasar apapun. -----

----- Pasal 5 -----

Semua biaya pemeliharaan dan pembetulan atas apa yang diserahkan tersebut termasuk pajak-pajak baik yang sekarang ada maupun yang dikemudian hari akan diadakan harus dipikul dan dibayar oleh PIHAK PERTAMA. -----

----- Pasal 6 -----

PIHAK KEDUA atau Kuasanya setiap waktu berhak masuk ketempat segala sesuatu yang diserahkan tersebut untuk menyaksikan adanya atau keadaannya dan PIHAK KEDUA setiap waktu berhak untuk dan atas biaya PIHAK PERTAMA sepenuhnya melakukan atau suruh melakukan segala sesuatu yang harus dilakukan oleh PIHAK PERTAMA bila PIHAK PERTAMA melalaikan kewajibannya. -----

----- Pasal 7 -----

PIHAK PERTAMA diwajibkan mengasuransikan segala sesuatu yang diserahkan tersebut pada suatu maskapai asuransi. -----

----- Pasal 8 -----

Apabila suatu waktu terjadi persetujuan kredit antara PIHAK PERTAMA dengan PIHAK KEDUA karena PIHAK PERTAMA lalai atau tidak mampu memenuhi kewajibannya terhadap PIHAK KEDUA, maka PIHAK KEDUA berhak dengan segera menguasai segala apa yang diserahkan



dalam pemilikan fiduciair tersebut, dan PIHAK KEDUA dengan ini diberikan kuasa penuh oleh PIHAK PERTAMA untuk melakukan penjualan atas barang tersebut dengan cara lelang dan menurut kebiasaan untuk itu dan hasil bersih dari penjualan barang tersebut diperuntukkan bagi pembayaran kembali seluruh hutang PIHAK PERTAMA akan tetapi PIHAK PERTAMA tetap diwajibkan membayar kekurangannya bilamana pendapatan penjualan barang tersebut lebih rendah/kurang dari pokok hutang berikuit bunga, denda, biaya, dan biaya lain-lainnya, sedangkan apabila lebih besar maka kelebihanannya akan dikembalikan dan/atau diserahkan kepada PIHAK PERTAMA.-----

----- Pasal 9 -----

Penyerahan Hak Milik yang dinyatakan dalam akta ini dilakukan dengan perjanjian bahwa setelah PIHAK PERTAMA melunasi hutangnya kepada PIHAK KEDUA, maka Hak Milik atas segala sesuatu yang diserahkan tersebut, dengan sendirinya berpindah lagi kepada PIHAK PERTAMA. -----

----- Pasal 10 -----

-Para pihak menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para pihak sesuai tanda pengenal yang disampaikan kepada saya, Notaris, dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut, dan selanjutnya para pihak juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini.-----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

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

1. Nyonya TRI SURYANI, lahir di Sleman, pada tanggal Dua puluh Januari seribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh (20-01-1977), bertempat tinggal di Kwarasan Nomor 309, Rukun Tangga 14, Rukun Warga 09, Kelurahan Nogotirto, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3404016001770003.-----
2. Nyonya NANI NURHAYATI, lahir di Bantul, pada tanggal tiga puluh Agustus seribu sembilan ratus delapan puluh enam (30-08-1986), bertempat tinggal di Bogoran/Dk Bogoran, Rukun Tangga 02/-, Desa Tirenggo, Kecamatan Bantul, Kabupaten

Bantul, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Pemegang Kartu  
Tanda Penduduk Nomor : 340208.700886.0001. -----

Keduanya Pegawai Kantor Notaris, sebagai saksi. -----

Segera setelah saya, Notaris membacakan akta ini kepada para  
penghadap dan saksi-saksi, dan para penghadap membubuhkan sidik  
jari jempol kanannya pada lembaran tersendiri dihadapan saya,  
Notaris dan saksi-saksi, yang dilekatkan pada minuta akta ini,  
maka seketika itu juga akta ini ditandatangani oleh para  
penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris. -----

Dibuat dengan tanpa perubahan sama sekali. -----

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

Dikeluarkan sebagai SALINAN yang sama bunyinya. -----

Notaris Kota Yogyakarta



(MOCHAMAD DAHLAN, SH)



**KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA  
KANTOR WILAYAH DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA  
KANTOR PENDAFTARAN JAMINAN FIDUSIA**

**SERTIFIKAT JAMINAN FIDUSIA**

**NOMOR : W14.00085413.AH.05.01 TAHUN 2014**

**TANGGAL : 27-08-2014 JAM : 15:22:26**

**DEMI KEADILAN  
BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

<b>PEMBERI FIDUSIA</b>	<b>PENERIMA FIDUSIA</b>
Nama : ██████████ Alamat : TEMUWUH KIDUL, PERUM PURI BALECATUR ASRI NOMOR 63, RUKUN TETANGGA 005, RUKUN WARGA 054, DESA BALECATUR, KECAMATAN GAMPING, KABUPATEN SLEMAN, PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA	Nama : PT. BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH ██████████ SYARIAH Alamat : JL. MAGELANG KM. 8, DESA SENDANGADI, KEC. MLATI, KAB. SLEMAN PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

Jaminan Fidusia ini di berikan untuk menjamin pelunasan utang **PEMBERI FIDUSIA** sejumlah Rp.  
14.000.000,00 (empat belas juta rupiah)

Berdasarkan perjanjian Kredit yang dibuktikan dengan akta yang dibuat dibawah tangan, bermeterai  
cukup, nomor: 1533/MB/DS/12/2013, tertanggal enam Desember dua ribu tiga belas (06-12-2013)

Dengan nilai penjaminan sejumlah Rp 21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah)

Obyek Jaminan Fidusia sesuai yang tertuang dalam Akta nomor 105, tanggal 6 Desember 2013 yang  
dibuat Notaris ██████████ berkedudukan di DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA.

a.n. MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA  
KEPALA KANTOR WILAYAH DAERAH ISTIMEWA  
YOGYAKARTA



# SURAT PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini : \_\_\_\_\_

Nama : \_\_\_\_\_;  
Alamat : Janggalan, RT : 002, RW : 001, Kleteran, Grabag, Magelang,  
Pekerjaan : Wiraswasta; \_\_\_\_\_  
No. KTP : 1119042108750005; \_\_\_\_\_

Dengan ini menyatakan bahwa kendaraan dengan Spesifikasi berikut ini : \_\_\_\_\_

Jenis Kendaraan : Roda empat (4); \_\_\_\_\_  
Merk (type) : TOYOTA/ FORTUNER 2.7 G; \_\_\_\_\_  
Tahun Pembuatan : 2006; \_\_\_\_\_  
Nomor Polisi : B 1686 GU; \_\_\_\_\_  
Nomor Rangka : MROZX696860006578 ; \_\_\_\_\_  
Nomor Mesin : 2TR6230036 ; \_\_\_\_\_  
Nomor BPKB : E 0779042 G; \_\_\_\_\_  
Nilai Taksiran : Rp. 170.000.000,- (Seratus tujuh puluh juta rupiah); \_\_\_\_\_  
Atas Nama BPKB : AKSEL THENDERAN ; \_\_\_\_\_

Adalah benar milik saya, yang dijadikan jaminan atas kredit yang diberikan oleh PT. BPR \_\_\_\_\_  
berkedudukan di Sleman dan kendaraan tersebut tidak dijaminkan kepada pihak lain dan  
bukan merupakan barang sengketa. \_\_\_\_\_

Demikian surat pernyataan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya. \_\_\_\_\_

Yogyakarta, 18 Juni 2012  
Yang membuat pernyataan,



\_\_\_\_\_

KEPOLISIAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA  
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA  
RESORT KOTA YOGYAKARTA  
Jln. Reksobayan No. 1 Yogyakarta 55122

---



**SURAT KETERANGAN**  
Nomor : Sket/B/21 /XII /2016/RESKRIM

Kepala Kepolisian Resort Kota Yogyakarta, menerangkan bahwa :

N a m a : RIDWAN FADLI EMRIZAL, S.H..  
No. Mahasiswa : 14921032.  
Fakultas : HUKUM / UII YOGYAKARTA  
Program Studi : ( S2 ).  
Program Khusus : KENOTARIATAN.  
Alamat : MERGANGSAN KIDUL MG II / 1282 RT.74 RW.24 YKA.

Yang bersangkutan telah mengadakan penelitian dan pengumpulan data dengan cara wawancara, maupun pengambilan dokumentasi sebagai syarat penyusunan Tesis guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan ( S2 ).

Adapun judul penelitian yang diajukan adalah :

“PARATE EKSEKUSI DALAM PERJANJIAN JAMINAN FIDUSIA TERHADAP BENDA TERDAFTAR BUKAN ATAS NAMA DEBITOR ”.

Demikian untuk menjadikan maklum dan dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 06 Desember 2016

a.n KEPALA KEPOLISIAN RESORT KOTA YKA  
KASAT RESKRIM  
KA URMINTU



TRI WIDAYATI  
IPDA NRP 68050146



KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA  
DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA  
KANTOR WILAYAH DJKN JAWA TENGAH DAN D.I. YOGYAKARTA  
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG YOGYAKARTA

Gedung B, GKN Jalan Kusumanegara No. 11 Kode Pos 55166  
Telp (0274) 544091, 561909 Faksimili (0274) 523183

SURAT KETERANGAN  
Nomor : KET-04 /WKKN.09/KNL.06/2017

20 JAN 2017

Yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama : Guntur Riyanto  
NIP : 196105191992031001  
Pangkat/Gol.Ruang : Pembina Tk. I (IV/b)  
Jabatan : Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta

Dengan ini menerangkan bahwa :

2. Nama : Ridwan Fadli Emrizal, S.H.  
Nomor Induk Mahasiswa : 14921032  
Program Studi : Program Magister (S-2) Kenotariatan Program Pascasarjana  
Universitas : Universitas Islam Indonesia

Sesuai dengan Surat Permohonan ijin Penelitian dari Ketua Program Magister (S-2) Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Nomor : 074/Ket/70/PPs-FH/MKN/IX/2016 tanggal 28 September 2016, dengan ini disampaikan bahwa yang bersangkutan telah melaksanakan penelitian di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta untuk penulisan Tesis dengan judul " **PARATE EKSEKUSI DALAM PERJANJIAN JAMINAN FIDUSIA TERHADAP BENDA TERDAFTAR BUKAN ATAS NAMA DEBITOR**" sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi di Program Magister (S-2) Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Demikian Surat Keterangan ini diberikan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.



Kepala Kantor

Guntur Riyanto

NIP. 196105191992031001

Tembusan :  
Kepala Subbagian Umum KPKNL Yogyakarta

