

SKRIPSI

YUSTINUS PRIYAMBODO

**PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN
FIDUSIA DALAM KEGIATAN PERBANKAN**



**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
S U R A B A Y A
2 0 0 0**

**PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN
FIDUSIA DALAM KEGIATAN PERBANKAN**

SKRIPSI

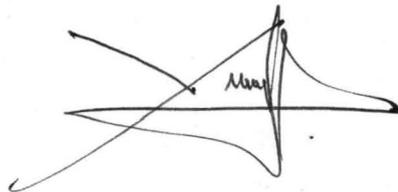
**DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI TUGAS DAN
MEMENUHI SYARAT-SYARAT UNTUK MENCAPAI
GELAR SARJANA HUKUM**

Dosen Pembimbing,



Lisman Iskandar, S.H., M.S.
NIP. 130 675 526

Penyusun,



Yustinus Priyambodo
NIM. 039614367

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2000**

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan Panitia Penguji

Pada tanggal : 7 Agustus 2000

Panitia Penguji Skripsi :

Ketua : Prof. Dr. Moch. Isnaeni, S.H., M.S.



Anggota : 1. Lisman Iskandar, S.H., M.S.



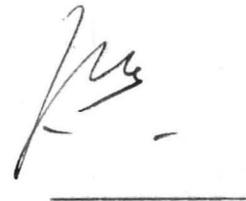
2. Hj. Moerdiati Subagio, S.H., M.S.



3. Sri Handajani, S.H., M.Hum.



4. Y. Sogar Simamora, S.H., M.Hum.



*Ia membimbing orang-orang yang rendah hati menurut hukum,
dan Ia mengajarkan jalan-Nya kepada orang-orang yang rendah hati.
Segala jalan Tuhan adalah kasih setia dan kebenaran bagi orang yang berpegang pada perjanjian-Nya dan peringatan-peringatan-Nya.*

(Mazmur 25 : 9 - 10)

Kupersembahkan kepada :
*Ayah dan Ibu serta kakak-kakakku
Serta untuk bangsa dan negaraku.*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah Bapa Yang Maha Kuasa, yang telah melimpahkan anugerah-Nya hingga selesainya penulis menyusun skripsi yang berjudul PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN FIDUSIA.

Penyusunan skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk menempuh ujian akhir guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

Penulis menyadari bahwa dalam skripsi ini masih banyak kekurangannya, baik dalam penyajiannya, metode penulisan, maupun dalam pembahasan materinya. Hal ini tidak lain karena adanya segala keterbatasan dari penulis, baik dalam pengetahuan, kemampuan dan pengalaman. Namun demikian penulis telah berusaha maksimal untuk mencapai hasil yang terbaik. Harapan penulis semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri dan bagi pihak lain yang berkepentingan.

Dalam kesempatan ini perkenankanlah penulis menyampaikan terima kasih yang tak terhingga kepada yang terhormat Bapak Lisman Iskandar, S.H., M.S., yang dengan penuh kesabaran telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk membimbing penulis dalam penyusunan skripsi ini.

Tidak lupa penulis sampaikan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada yang terhormat :

1. Bapak Machsoen Ali, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
2. Bapak Prof. Dr. Moch. Isnaeni, S.H., M.S., selaku Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Airlangga dan ketua Team Penguji skripsi dari penulis.
3. Ibu Sri Hajati, S.H., M.S., selaku Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
4. Bapak Umar Hasjim, S.H., selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

5. Ibu Hj. Moerdiati Subagio, S.H., M.S., Ibu Sri Handajani, S.H., M.Hum., dan Bapak Yohanes Sogar Simamora, S.H., M.Hum., selaku dosen penguji skripsi penulis.
6. Ibu Hj. Dra. Sundari Kabat, S.H., M.S., selaku Ketua Jurusan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
7. Bapak Urip Santoso, S.H., M.H., selaku dosen wali penulis.
8. Para dosen dan staf SBAK di Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.
9. Staf kredit Bank Indonesia cabang Surabaya dan Staf legal Bank Lippo cabang Bandung.
10. Teman-teman seperjuangan penulis yaitu antara lain Anton H., Firman dan Jance LS.
11. Sahabat penulis yang telah membantu dan memberi dukungan kepada penulis, yaitu : Dicky, Anang, Winda, Ana, Tugo, Hari, Mbak Ayu, Lusi, Surya, Mbak Siska, Iin, "Suhu Eko" atas petunjuknya, "Saudara seperguruan" Gabe atas dampingannya, Fanny, Didit buat computernya, Sanjaya, Kurnia, Adhim, Wiko, Wahyu, Nanik, Yunik, Irma, Ny. Meneer Cahyo "Guk-guk", Andre dan Ngurah.
12. Orang-orang yang telah memberikan perhatiannya kepada penulis yaitu Christo buat printernya, Dimas, Heri, Puput, Anneke, Meme, Dita dan temen-temen IESP'97, temen-temen Kalimantan teristimewa Ian buat kenangan di mobilnya, Andana buat nasehatnya, Ratih buat perhatiannya yang membuatku terus bersemangat, Shinta terima kasih buat map hijaunya "terpakai lho".
13. Seluruh mahasiswa FH UNAIR baik yang muda maupun yang sudah merasa sepuh.
14. Seluruh temen-temen KMK St. Algonz Unair, antara lain : Indri, Bambang, Ibu Ivonne, Retha, Andri, Fenny, Andi, Maya, Ambar, Christine, Bibi "tetap setia dalam pelayanan".
15. Dan orang-orang yang telah membantu penulis dalam menjalankan sebagian proses kehidupan yang tidak bisa disebutkan satu-persatu.

Terutama penulis berterima kasih kepada Ayah dan Ibu yang telah melahirkan, mendidik dan membesarkan penulis, demikian pula halnya dengan kakak-kakak yang telah dengan sabar memberikan spirit dan dukungannya.

Akhir kata, semoga segala kebaikan mereka mendapat balasannya dari Tuhan Yang Maha Esa.

Surabaya, Agustus 2000

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PERSETUJUAN

HALAMAN PENGESAHAN

MOTTO

KATA PENGANTAR

BAB I PENDAHULUAN.....	1
1. Permasalahan : Latar Belakang dan Rumusannya.....	1
2. Penjelasan Judul.....	7
3. Alasan Pemilihan Judul.....	8
4. Tujuan Penulisan.....	9
5. Metodologi Penulisan.....	10
6. Pertanggungjawaban Sistematika.....	11
BAB II KREDIT DENGAN JAMINAN FIDUSIA.....	14
1. Lahirnya Perjanjian Kredit.....	14
a. Hakekat Perjanjian Kredit.....	14
b. Lahirnya Perjanjian Kredit.....	15
c. Pemberian Kredit.....	18
2. Jaminan dalam Pemberian Kredit.....	21
a. Penggolongan Jaminan.....	22
b. Jaminan Kebendaan.....	24

3. Perkembangan Jaminan Fidusia.....	26
a. Kedudukan Para Pihak.....	28
b. Obyek jaminan Fidusia.....	33
c. Pendaftaran Jaminan Fidusia.....	37

**BAB III PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR DALAM
JAMINAN FIDUSIA.....**

1. Pengawasan Bank terhadap Obyek Jaminan Fidusia.....	47
2. Fidusia Ulang.....	51

BAB IV PENUTUP

1. Kesimpulan.....	62
2. Saran.....	63

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1. Permasalahan : Latar Belakang dan Rumusannya

Negara Indonesia adalah negara yang kini sedang mengalami proses pembangunan, yang diharapkan akan menghasilkan pencapaian cita-cita bangsa Indonesia yaitu mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur yang merata materiil dan spirituil berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Untuk melaksanakan suatu bentuk pembangunan yang baik, maka perlu adanya konsep dan rencana yang matang. Pembuatan rencana pembangunan yang terperinci dan matang akan lebih memudahkan dalam merealisasikan pembangunan tersebut. Selain itu konsep pembangunan ini juga harus dituangkan di dalam arahan pelaksanaan pembangunan yang di Indonesia tertuang dalam Garis-garis Besar Haluan Negara (GBHN).

Pembangunan yang sekarang kita jalani ini mempunyai misi ekonomi yaitu pemberdayaan masyarakat dan seluruh kekuatan ekonomi nasional dengan mengembangkan sistem ekonomi kerakyatan yang bertumpu pada mekanisme pasar yang berkeadilan berbasis pada sumber daya alam dan sumber daya manusia yang produktif, mandiri, maju, berdaya saing, berwawasan lingkungan dan berkelanjutan. Hal tersebut diatur dalam Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat (MPR) Nomor IV/MPR/1999 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara (GBHN) Bab III Misi , angka 7.

Tentunya misi ekonomi di atas perlu didukung oleh suatu kebijakan pemerintah. Salah satunya adalah mewujudkan perbankan nasional dan perusahaan swasta menjadi sehat, terpercaya, adil dan efisien dalam melayani masyarakat dan kegiatan perekonomian, dengan cara mempercepat rekapitalisasi sektor perbankan dan restrukturisasi utang swasta secara transparan¹.

Akhir-akhir ini lembaga perbankan menjadi perhatian yang amat serius. Terlebih perbankan dianggap sebagai penyebab utama dari krisis ekonomi yang terjadi saat ini di Indonesia. Sehingga kepercayaan masyarakat kepada perbankanpun menjadi berkurang. Kebijakan pemerintah yang kurang tepat dimulai ketika adanya paket kebijaksanaan 27 Oktober 1988 yang memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk mendirikan bank baru dan memberikan kemudahan bagi bank-bank yang telah ada untuk membuka kantor-kantor cabang².

Setiap kegiatan bisnis yang menggerakkan sejumlah modal tidak terlepas kaitannya dengan perkreditan. Maka bank-bank pun meluaskan ekspansi pasarnya dengan cara memberikan kredit kepada masyarakat dengan mengabaikan ketentuan prinsip kehati-hatian (*Prudential Banking*). Dengan adanya tindakan bank tersebut menyebabkan perputaran dana terhambat sehingga kegiatan perekonomian menjadi tidak berjalan, karena di satu sisi perbankan mengalami

¹ Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat (MPR) Nomor IV/MPR/1999 Bab IV Arah Kebijakan Ekonomi, angka 24.

² Keputusan Menteri Keuangan RI No. 1061/KMK.00/1988 dan No. 1064/KMK.00/1988 tanggal 27 Oktober 1988.

kerugian karena dana yang dipinjamkan debitur³ tidak kembali dan disisi lain debitur pun kehilangan modal untuk usahanya.

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

Kesulitan pengembalian utang oleh debitur mengakibatkan terjadinya kredit bermasalah. Jumlah kredit macet di Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) senilai 217 triliun rupiah, dan baru terselesaikan satu persen saja. Yang terdiri dari dua kelompok besar yaitu utang perusahaan-perusahaan besar (*corporate loan*) senilai 177 triliun rupiah, dan sisanya utang pengusaha kecil dan menengah⁴. Kredit Bermasalah mengakibatkan pendapatan bank menurun dan bahkan tidak mempunyai pendapatan sama sekali. Hal tersebut juga dikarenakan tidak mencukupinya agunan yang diberikan oleh debitur yang jumlahnya lebih kecil dari jumlah kredit yang diberikan oleh bank.

Untuk mewujudkan perbankan yang sehat, maka bank harus benar-benar menjalankan ketentuan pemberian kredit yang baik antara lain adalah syarat

³ Pengertian Debitur menurut UU No. 42 Tahun 1999 adalah pihak yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang.

⁴ Fadjar Adrianto dan Eko Edhi Caroko, Lama-Lama Bisa Menular ke mana-mana. www.wartaekonomi.com.

adanya agunan/jaminan sesuai dengan analisis kredit yang tepat. Jaminan ini digunakan sebagai upaya hukum terakhir dari pemenuhan pembayaran utang. Sedangkan nilai dari jaminan tersebut adalah 2 : 1 dan minimal adalah 1,5 : 1⁵. Yang berarti bahwa nilai dari jaminan harus lebih besar dari jumlah utang.

Hal ini sesuai dengan penjelasan pasal 8 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 bahwa untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan debitur untuk dapat melunasi utangnya, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari debitur.

Disadari sepenuhnya bahwa kegiatan pembangunan memerlukan fasilitas kredit dengan persyaratan adanya jaminan yang menyertai pemberian kredit tersebut, demi keamanan modal dan kepastian hukum bagi pihak kreditur.⁶ Menurut pasal 1131 Burgelijk Wetboek (BW) bahwa seluruh harta kekayaan debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang ada maupun yang masih akan ada menjadi jaminan bagi seluruh perutangannya. Sebagai jaminan yang diberikan secara umum maka hal tersebut merugikan kreditur. Karena sesuai dengan pasal 1132 BW bahwa benda-benda tersebut menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur dan hasil penjualannya dibagi-bagi

⁵ M.Yahya Harahap. Beberapa Tinjauan tentang Permasalahan Hukum, Buku Kesatu. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hal. 236.

⁶ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fiducia Di Dalam Praktek dan Pelaksanaannya di Indonesia, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Bulaksumur. Yogyakarta, 1977(Selanjutnya disebut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan I). hal 7.

seimbang dengan besarnya piutangnya masing-masing⁷. Kedudukan kreditur hanya sebagai kreditur konkuren.

Jaminan yang lainnya adalah jaminan yang bersifat khusus yang merupakan jaminan dalam bentuk penunjukkan atau penyerahan barang tertentu secara khusus, sebagai jaminan atas pelunasan utang debitur kepada kreditur tertentu, yang berlaku untuk kreditur tersebut, baik secara kebendaan maupun perorangan⁸. Jaminan yang bersifat kebendaan yakni hipotek, gadai, hak tanggungan dan fidusia. Fidusia (*Fiduciaire Eigendoms Overdracht*) yang bila dibandingkan dengan lembaga jaminan lain, seperti gadai dan hak tanggungan, maka fidusia mempunyai keuntungan yang harus lebih dikembangkan dalam pelaksanaannya agar memacu pertumbuhan dan perbaikan ekonomi di Indonesia.

Keuntungan fidusia adalah barang milik debitur tetap dalam penguasaan debitur. Bagi bank pun tidak perlu untuk menyimpan barang jaminan di suatu penyimpanan khusus dan tentunya hal tersebut dapat menghemat biaya operasional bank.

Seiring dengan kebijakan pemerintah untuk membentuk Undang-undang yang dapat menghilangkan seluruh hambatan yang mengganggu mekanisme pasar maka diundangkanlah Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia⁹. Dengan diundangkan Undang-undang tersebut, maka lembaga jaminan

⁷ *Ibid*, hal 12.

⁸ Gunawan Wijaya dan Ahmad Yani. *Jaminan Fidusia*. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2000, hal. 75.

⁹ Selanjutnya Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia oleh penulis disebut Undang-undang Jaminan Fidusia

fidusia mendapatkan kepastian hukum. Sebelum adanya Undang-undang ini jaminan fidusia tumbuh melalui yurisprudensi yang juga berasal dari yurisprudensi negeri Belanda¹⁰.

Menurut Undang-undang Jaminan Fidusia (UUJF) tersebut fidusia adalah hak pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.

Sebagaimana dalam pasal 1 angka 2 Undang-undang Jaminan Fidusia pengertian jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam undang-undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya.

Menurut Undang-undang Jaminan Fidusia, pemberi fidusia adalah orang perseorangan atau korporasi pemilik benda yang menjadi obyek jaminan fidusia. Sedangkan penerima fidusia adalah orang perseorangan atau korporasi yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan jaminan fidusia.

Dengan Undang-undang Jaminan Fidusia ini diharapkan memberikan satu bentuk kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pihak kreditur atau

¹⁰ Sutan Remy Sjahdeini, Perkembangan Hukum Nasional dalam Perspektif Hukum Ekonomi. Surabaya 1998.

penerima fidusia dan debitur atau pemberi fidusia. Hal yang menarik dari Undang-undang ini juga adalah adanya pengaturan mengenai pendaftaran fidusia bagi obyek jaminan fidusia, termasuk mengenai benda persediaan.

Untuk itulah penulis mengidentifikasi masalah yang akan dibahas berkaitan dengan penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut :

- a. Bagaimanakah pengaruh ketentuan tentang pendaftaran fidusia yang diperuntukkan bagi benda persediaan terhadap perkembangan jaminan fidusia dan sejauh manakah ketentuan-ketentuan tersebut dapat dilaksanakan dalam praktek perbankan ?
- b. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perjanjian jaminan fidusia dikaitkan dengan pengawasan terhadap agunan dan akibat yang timbul terhadap perjanjian jaminan fidusia yang dibuat dalam hal dilakukannya fidusia ulang atas obyek jaminan fidusia oleh pemberi fidusia ?

2. Penjelasan Judul

Judul skripsi yang saya buat adalah "**Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia dalam Kegiatan Perbankan**" dapat dijelaskan sebagai berikut :

- **Perjanjian Kredit** menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan 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.

- **Jaminan Fidusia** menurut Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang 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 yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditur lainnya.
- **Perbankan** menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

Adapun makna keseluruhan adalah hasil melihat dan memperhatikan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia sebagai salah satu hak jaminan kebendaan dalam praktek perbankan berdasarkan pada Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999.

3. Alasan Pemilihan Judul

- a. Perjanjian kredit menarik untuk diteliti dan dibahas mengingat fungsinya yang sangat vital dalam proses pemberian dana kepada debitur. Namun dalam kenyataannya timbul kredit bermasalah yang sangat besar yang membuat perekonomian Indonesia menjadi tidak berjalan. Hal tersebut dikarenakan masih adanya kesalahan dalam melakukan analisis kredit terutama pada jaminan yang diberikan oleh debitur.
- b. Krisis ekonomi yang telah berlangsung cukup lama ini telah membuat perbankan menjadi tidak sehat. Termasuk jaminan dari debitur yang tidak

mencukupi pengembalian utang sebagai faktor yang mendukung suatu perbankan yang tidak sehat.

- c. Fidusia sebagai salah satu lembaga jaminan yang menguntungkan bagi para pihak. Terutama setelah diundangkannya Undang-undang Jaminan Fidusia, maka fidusia telah mendapatkan jaminan kepastian hukum dalam hukum positif di Indonesia. Namun demikian menarik untuk diteliti mengenai hambatan-hambatan yang ada dalam praktek sehingga fidusia belum begitu meluas penggunaannya. Diharapkan fidusia dapat berkembang lebih cepat bahkan setara dengan hak tanggungan.

Berkenaan dengan uraian diatas, penulis tertarik untuk meneliti lebih jauh dengan mengambil judul skripsi :

“PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN FIDUSIA DALAM KEGIATAN PERBANKAN”

4. Tujuan Penulisan

Penulisan dalam penelitian ini dilakukan dengan tujuan sebagai berikut :

- a. Mengetahui mengenai pengaruh dari keluarnya ketentuan tentang pendaftaran fidusia bagi benda persediaan berdasarkan Undang-undang Jaminan Fidusia terhadap perkembangan jaminan fidusia dan dapat memperoleh gambaran serta memahami kesiapan perbankan dalam menghadapi ketentuan tersebut.
- b. Mengetahui mengenai bentuk pengawasan bank terhadap benda jaminan dan kesulitannya dan mengetahui mengenai akibat yang terjadi terhadap

perjanjian jaminan fidusia dalam hal dilakukannya fidusia ulang oleh pemberi fidusia atas obyek jaminan fidusia tanpa sepengetahuan penerima fidusia. Dihilangkan dengan dapat dibatalkan atau batal demi hukum perjanjian tersebut.

5. Metodologi Penulisan

a. Pendekatan Masalah

Metode yang digunakan sebagai landasan dalam penyusunan skripsi ini adalah metode deskriptif analisis, yaitu suatu gambaran mengenai pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan fidusia dalam kegiatan perbankan dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan di Indonesia.

Pendekatan yang digunakan adalah yuridis normatif yaitu membandingkan antara peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan fakta di lapangan.

b. Sumber Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan oleh penulis dalam penyusunan ini mempergunakan dua cara, yaitu :

1) Sumber Data Primer (*Field Research*)

Yaitu melakukan penelitian secara langsung ke instansi-instansi yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

2) Sumber Data Sekunder (*Library Research*)

Yaitu tehnik pengumpulan data melalui kepustakaan dengan cara mempelajari dan membaca buku-buku, majalah-majalah, surat-surat kabar, catatan kuliah maupun data atau kepustakaan lain yang berhubungan dengan masalah-masalah yang akan diuraikan.

c. **Prosedur Pengumpulan Data dan Pengolahan Data**

Pelaksanaan pengumpulan data dilakukan dengan melalui pengamatan di lapangan, melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang berkepentingan dan melakukan penelitian studi kepustakaan yang berhubungan dengan permasalahan.

d. **Analisis Data**

Analisis Data dilakukan dengan cara dianalisa secara deskriptif komparatif. Deskriptif yaitu menguraikan secara umum dan mengklasifikasikan data. Komparatif yaitu dengan membandingkan antara teori-teori yang ada, peraturan perundang-undangan dan fakta yang ada di lapangan untuk kemudian ditarik suatu kesimpulan.

6. Pertanggungjawaban Sistematika

Dalam penulisan skripsi akan dibagi ke dalam empat bab yang berturut-turut membahas hal-hal sebagai berikut :

Bab pertama yang merupakan bab pendahuluan akan membicarakan materi penjelasan secara garis besar dari permasalahan yang ada dan merupakan pengantar untuk mengetahui dan memahami isi skripsi.

Bab kedua akan membahas mengenai perjanjian kredit yaitu dengan melihat bentuk, tujuan dan azas atau hal-hal yang berhubungan dengan kredit. Hal ini perlu dipahami dulu agar dapat diperoleh pengertian, pemahaman, dan gambaran umum mengenai kredit yang diberikan oleh perbankan. Kemudian membahas mengenai jaminan fidusia sebagai salah satu lembaga jaminan yang menguntungkan. Yang salah satunya adalah adanya ketentuan untuk melakukan pendaftaran fidusia. Namun timbulah permasalahan mengenai bagaimanakah pendaftaran fidusia terhadap obyek jaminan khususnya barang persediaan dan hambatan yang ada berkenaan dengan benda persediaan tersebut

Bab ketiga membahas mengenai adanya pengawasan oleh bank terhadap benda jaminan khususnya benda persediaan yang dikaitkan dengan pendaftaran jaminan fidusia akan mengalami kesulitan. Dan juga dilakukannya fidusia ulang oleh pemberi fidusia atas obyek jaminan fidusia. Sebagaimana diketahui bahwa terdapat resiko yang terjadi atas barang yang dijamin. Termasuk perbuatan debitur melakukan fidusia ulang atas obyek jaminan fidusia tanpa sepengetahuan dan persetujuan kreditur pertama. Yang menjadi permasalahan perlindungan hukum yang bagaimana yang dapat diterapkan terhadap hal-hal tersebut dan akibat apakah yang terjadi terhadap perjanjian jaminan fidusia tersebut dengan dilakukannya fidusia ulang oleh pemberi fidusia.

Bab empat merupakan bagian penutup dan berisi kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan dan saran yang merupakan pendapat dari penulis yang dapat dilakukan oleh pihak-pihak yang berhubungan dengan permasalahan tersebut.

Dengan demikian penulisan skripsi ini menjadi sistematis dan beruntun karena antara bab yang satu dengan yang lain saling berkait dan merupakan satu kesatuan. Sehingga maksud, tujuan serta topik yang dibicarakan menjadi jelas dan mudah dimengerti oleh siapapun yang membacanya.

BAB II

KREDIT DENGAN JAMINAN FIDUSIA

1. Pemberian Kredit

a. Hakekat Perjanjian Kredit

Sebagaimana diketahui pertumbuhan ekonomi dan adanya kebutuhan pelaku usaha untuk menjalankan usahanya membutuhkan dana yang sangat besar. Dan adanya penyiapan modal yang akan diberikan kepada pelaku usaha tersebut maka timbullah perjanjian kredit.

Mengacu pada Bab III BW maka pengertian perjanjian kredit tidak dapat ditemukan, termasuk hubungan hukum yang ada dalam perjanjian kredit. Sesuai dengan pendapat Sutan Remy Sjahdeini :

“Dalam BW ternyata tidak terdapat suatu bentuk hubungan hukum khusus atau lembaga perjanjian khusus yang namanya perjanjian kredit bank. Oleh karena itu penetapan mengenai bentuk hubungan hukum antara bank dan nasabah debitur, yang disebut perjanjian kredit bank itu, harus digali dari sumber-sumber di luar BW”¹¹.

Marhainis Abdul Hay berpendapat bahwa perjanjian kredit mendekati pada pengertian perjanjian pinjam mengganti sehingga ketentuan perjanjian pinjam mengganti dalam Bab XIII buku III BW dapat digunakan dalam sengketa perjanjian kredit.

Pendapat dari Mariam Darus Badruzaman bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan (*voorovereenkomst*) dari penyerahan uang,

¹¹ Sutan Remy Sjahdeini. Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia. Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993 (Selanjutnya disebut Sutan Remy Sjahdeini I). hal 115.

yakni adanya kesepakatan antara kreditur dan debitur mengenai hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian tersebut bersifat konsensual. Penyerahan uangnya sendiri barulah bersifat riil.

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, perjanjian kredit merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, dengan adanya syarat-syarat tangguh (*conditions precedent*) yang menyertainya sebagaimana dimaksudkan oleh pasal 1253 jo 1263 BW. Syarat-syarat tangguh pada perjanjian kredit adalah fakta atau peristiwa yang harus dipenuhi atau terjadi terlebih dahulu oleh debitur sebelum kreditur melakukan kewajibannya. Termasuk dalam syarat-syarat tangguh adalah penyediaan benda jaminan oleh debitur.

Merujuk pada Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 maka pengertian kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Jadi terdapat penyerahan dana dari kreditur kepada debitur untuk kemudian digunakan sebagai modal usahanya.

b. Lahirnya Perjanjian Kredit

Seperti diketahui perjanjian merupakan sumber perikatan karena perjanjian melahirkan perikatan. Menurut Subekti bahwa perjanjian merupakan sumber terpercaya yang melahirkan perikatan¹².

¹² R. Subekti. Hukum Perjanjian. Intermasa, Jakarta. 1998. (Selanjutnya disebut R. Subekti I) Hal. 1

Hukum perikatan diatur dalam buku III BW yang menganut sistem terbuka, artinya hukum perjanjian memberikan kebebasan kepada para pihak yang mengadakan perjanjian untuk menentukan isi perjanjian dengan batasan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Kemudian bahwa pasal-pasal yang terdapat dalam buku III BW bersifat tidak memaksa, sehingga ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal tersebut boleh disimpangi, dalam arti para pihak diberi kesempatan untuk menyimpanginya atau menentukan isi perjanjian sendiri. Bila mereka tidak mengatur secara terperinci maka dianggap mereka tunduk kepada Undang-undang.

Dalam hukum perjanjian juga dikenal asas konsensualisme, yang artinya adalah sepakat. Adanya kata sepakat dalam setiap perjanjian adalah sesuai dengan pasal 1320 BW yang mensyaratkan untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan kesepakatan dari mereka yang mengikatkan diri. Berarti bahwa setiap perjanjian akan sah bila sudah tercapai kata sepakat diantara para pihak.

Hal yang sama berlaku dalam perjanjian kredit, yakni unsur kesepakatan antara kreditur dengan debitur harus terpenuhi untuk kemudian dituangkan ke dalam suatu perjanjian. Maka pada saat itulah perjanjian kredit lahir dan mengikat pihak bank dan debitur. Dari hal tersebut dapat dikatakan bahwa dalam perjanjian kredit terkandung dua aspek, yaitu aspek konsensual dan aspek riil. Aspek konsensual adalah saat terjadinya kata sepakat antara debitur dan bank yang kemudian diikuti dengan pelaksanaan penandatanganan akta perjanjian. Aspek riil adalah pada saat terjadinya pemberian uang oleh kreditur kepada debitur. penyerahan uang tersebut merupakan pelaksanaan lebih lanjut dari perjanjian

kredit, setelah kreditur melihat bahwa debitur telah melaksanakan syarat-syarat tangguh yang ada pada perjanjian kredit tersebut.

Demikianlah salah satu hal yang membedakan perjanjian kredit dengan perjanjian pinjam-meminjam dalam bab XIII BW pasal 1754 yang menyatakan :

“Pinjam-meminjam ialah perjanjian yang menentukan bahwa pihak pertama menyerahkan sejumlah barang yang habis karena pemakaian kepada pihak kedua, dengan syarat bahwa pihak kedua akan mengembalikan kepada pihak pertama barang yang sejenis dalam jumlah dan keadaan yang sama pula”

Jadi obyek dalam perjanjian pinjam uang adalah sejumlah uang yang dapat habis karena pemakaian. Dan dari definisi tersebut jelas menggambarkan bahwa perjanjian pinjam-meminjam adalah perjanjian riil.

Menurut pasal 1755 BW bahwa dalam perjanjian pinjam-meminjam pihak yang menerima pinjaman menjadi pemilik dari barang dipinjam. Jadi dalam hal ini debitur bebas untuk menggunakan uang yang dipinjam untuk keperluan apa saja, tanpa adanya campur tangan dari pihak yang meminjamkan uang untuk menentukan kegunaan dari uang tersebut. Dalam perjanjian kredit uang yang dipinjam oleh debitur harus digunakan sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian kredit, debitur tidak dapat menggunakan yang telah diterimanya secara leluasa untuk keperluan yang tidak tentu seperti halnya dalam perjanjian pinjam-meminjam. Penggunaan uang yang menyimpang dari tujuan yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit, maka bank dapat secara sepihak mengakhiri perjanjian tersebut.

Jadi debitur bukanlah pemilik mutlak dari kredit yang diperolehnya berdasarkan perjanjian kredit tersebut¹³.

c. Pemberian Kredit

Dalam praktek perbankan, mereka yang dapat mengajukan permohonan kredit meliputi perorangan atau badan hukum. Dan setiap pemohon harus memenuhi persyaratan yang ada pada bank. Persyaratan tersebut tentunya berbeda di setiap bank.

Salah satu syarat yang diperlukan adalah pemohon harus mempunyai rekening di bank tersebut. Selanjutnya kepada pemohon akan diberikan formulir perjanjian kredit yang berbentuk standard untuk diserahkan kembali kepada bank disertai surat-surat seperti identitas diri, daftar riwayat hidup, ijin usaha, akta pendirian perusahaan dan lain-lain.

Sebagai pertimbangan untuk menentukan apakah debitur mampu membayar utangnya maka bank melakukan penelitian langsung untuk mengetahui kualitas dan integritas pemohon. Selain itu diadakan peninjauan langsung ke lokasi perusahaan dan kemudian mencocokkan data yang diberikan calon nasabah debitur.

Pemberian kredit oleh bank pada dasarnya menuntut adanya tindakan yang hati-hati dari bank. Resiko dari pemberian kredit tersebut sangat besar sehingga diperlukanlah pertimbangan-pertimbangan untuk menilai apakah calon nasabah debitur layak untuk diberikan kredit.

¹³Sutan Remy Syahdeini II. *Op. Cit.* Hal 161.

Dalam memberikan kredit adanya suatu kepercayaan dari bank kepada debitur, bahwa debitur mampu dan mau membayar kredit tersebut. Hubungan antara kreditur dengan nasabah debitur sebagai hubungan kepercayaan (*fiduciary relation*). Dihubungkan dengan hal ini bank dalam memberikan kredit harus memperhatikan dan melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam praktek perbankan. Sesuai dengan pasal 8 ayat 1 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 yang menyatakan bahwa :

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

Jadi penggunaan uang yang berasal dari simpanan masyarakat hanya diberikan kepada nasabah debitur yang telah diyakini oleh bank mempunyai kemampuan dan kesanggupan untuk melunasi kewajibannya sesuai yang diperjanjikan¹⁴.

Selanjutnya pada penjelasan pasal 8 (1) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 diketahui bahwa untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, maka bank harus melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitur. Ketentuan tersebut sudah sesuai dengan pemberian kredit dalam dunia perbankan yakni “*the five C's of credits analysis*” yaitu *character, capacity, capital, condition of economy and collateral*. Adapun pengertian dari aspek-aspek tersebut bisa dilihat dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/6/UKU tanggal 28 Februari 1991 mengenai jaminan pemberian kredit yaitu :

¹⁴ Penjelasan pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998.

- Penilaian watak debitur (*character*) terutama didasarkan kepada hubungan yang telah dibuat antara bank dengan debitur yang bersangkutan atau informasi yang diperoleh dari pihak lain yang dapat dipercaya, sehingga bank dapat menyimpulkan bahwa debitur tersebut jujur, beritikad baik dan tidak akan menyulitkan bank di kemudian hari;
- Penilaian kemampuan (*capacity*) bahwa bank harus meneliti mengenai keahlian debitur dalam bidang usahanya dan atau kemampuan manajemen debitur, sehingga bank merasa yakin bahwa usaha yang akan dibiayai dengan kredit tersebut dikelola oleh orang-orang yang tepat;
- Dalam penilaian terhadap modal (*capital*) bank harus melakukan analisis terhadap posisi keuangan secara keseluruhan, baik untuk masa yang telah lalu maupun perkiraan untuk masa yang akan datang, sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan debitur. dalam menunjang pembiayaan proyek atau usaha debitur;
- Penilaian terhadap prospek usaha debitur (*conditions of economy*), bank terutama harus melakukan analisis mengenai keadaan pasar di dalam maupun di luar negeri, baik untuk masa yang telah lalu maupun yang akan datang, sehingga dapat diketahui prospek pemasaran usaha debitur yang dibiayai dengan kredit bank yang bersangkutan;
- Penilaian terhadap agunan (*collateral*) bahwa bank harus menilai barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan dan barang lain, surat berharga atau garansi resiko yang ditambahkan sebagai agunan tambahan, untuk memenuhi pengembalian utang debitur, sehingga apabila debitur tidak dapat melunasi kreditnya, agunan tersebut dapat digunakan untuk memenuhi pembayaran kembali kredit bank yang bersangkutan¹⁵.

Dengan demikian dari ketentuan perbankan yang telah ada, maka bank dalam menanamkan modal dalam bentuk kredit, harus juga menggunakan agunan/jaminan. Diharapkan dengan adanya jaminan kredit dari debitur maka kredit yang telah diberikan oleh bank akan lebih aman dan lebih terjamin dalam hal pengembaliannya.

Dan setiap perjanjian kredit yang telah disetujui dan disepakati sesuai dengan Surat Keputusan Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR tentang

¹⁵ A. Yudha Hernoko. Urgensi Unsur "Collateral" Dalam Penyaluran Kredit. Dalam Pro Justitia Tahun XVI Nomor 4 Oktober 1998. Hal 44 – 45.

Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Per kredit Bank bagi Bank Umum wajib dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis.

2. Jaminan dalam Perjanjian Kredit

Dalam rangka pemberian kredit, maka bank harus melaksanakan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) secara baik dan tepat. Salah satunya adalah penyediaan agunan/jaminan oleh debitur dalam perjanjian kredit yang dibuat. Di masa krisis ekonomi saat ini diperlukanlah lembaga jaminan agar debitur dapat memperoleh dana dari bank dan segera dapat menjalankan usahanya.

Lembaga jaminan mempunyai kegunaan yakni :

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang jaminan yang ada bilamana debitur melakukan cidera janji (*wanprestatie*) yaitu tidak membayar utangnya sampai pada waktu yang telah ditetapkan.
- b. Menjamin agar nasabah debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai, sehingga dapat mencegah kemungkinan debitur meninggalkan usahanya.
- c. Memberi dorongan kepada debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah dibuat agar tidak kehilangan barang yang dijadikan jaminan kepada bank.

Oleh karena lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan kredit maka ciri-ciri jaminan yang baik adalah :

- a. yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit tersebut oleh pihak yang memerlukan.
- b. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan usahanya.

- c. Memberikan kepastian hukum kepada si pemberi kredit dalam arti barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utang debitur¹⁶.

a. Penggolongan Jaminan

Dalam hukum perdata dapat digolongkan pembagian lembaga jaminan, dan menurut sifatnya maka pembagiannya adalah sebagai berikut :

- Jaminan yang tergolong Jaminan Khusus dan Jaminan Umum

Jaminan yang tergolong jaminan ini menurut pasal 1131 BW yaitu jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur dan menyangkut semua harta debitur. Artinya bahwa benda jaminan tersebut tidak ditunjuk secara khusus dan tidak diperuntukkan bagi kreditur. Hasil penjualan dari barang-barang jaminan tersebut dibagi-bagi secara seimbang diantara kreditur sesuai dengan jumlah piutangnya masing-masing. Kedudukan kreditur adalah konkuren. Jaminan ini dalam praktek perkreditan kurang digunakan oleh kreditur karena tidak menimbulkan rasa aman bagi pengembalian utang. Kreditur memerlukan benda-benda jaminan yang ditunjuk secara khusus dan hanya diperuntukkan bagi kreditur tersebut. Contoh dari jaminan umum adalah *Borghocht*. Jaminan khusus adalah jaminan yang diberikan secara khusus bagi seorang kreditur saja. Benda jaminan tersebut ditunjuk secara khusus dan diperuntukkan bagi kreditur. Termasuk dalam jaminan ini adalah hipotik/hak tanggungan, *credietverband*, gadai dan fidusia.

¹⁶ R. Subekti. Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia. cet. V, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989. (Selanjutnya disebut R. Subekti II) Hal. 19

- Jaminan Yang bersifat Kebendaan dan Perorangan

Jaminan yang bersifat kebendaan merupakan jaminan yang berisikan hak mutlak atas sesuatu benda. Ciri-cirinya adalah :

- berhubungan langsung atas benda tertentu dari debitur.
- dapat dipertahankan terhadap siapapun.
- selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*)

termasuk dalam jaminan ini yaitu hak tanggungan, gadai dan fidusia.

Dalam jaminan kebendaan kreditur mempunyai hak untuk didahulukan pengembalian utang yang telah diberikan atas pembagian hasil eksekusi dari benda jaminan tersebut.

Jaminan yang bersifat perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung dengan perorangan tertentu. Pelunasan utang yang dijamin hanya dapat dilakukan secara pribadi atau perseorangan oleh debitur. Dalam jaminan yang bersifat perorangan mengenal asas kesamaan yakni tidak adanya ketentuan yang membedakan antara piutang yang lebih dulu terjadi dengan piutang yang terjadi kemudian. Para kreditur mempunyai kedudukan yang sama terhadap harta kekayaan debitur, tanpa memperhatikan urutan kejadiannya. Kalau dibandingkan antara jaminan kebendaan dengan jaminan perorangan dalam hal pemenuhan piutangnya maka jaminan kebendaan akan didahulukan dari jaminan perorangan.

Hal ini menunjukkan bahwa jaminan kebendaan mempunyai kedudukan yang lebih kuat daripada jaminan perorangan.

Pembedaan yang lain atas jaminan yang ada dalam hukum perdata di Indonesia adalah penggolongan atas benda bergerak dan tidak bergerak (pasal 504 BW). Istilah benda bergerak menurut pasal 513 BW adalah meliputi seluruh benda yang dianggap bersifat bergerak, dan mudah dipindah tangankan. Jika jaminan tersebut berupa benda bergerak maka yang berlaku adalah jaminan secara gadai atau fidusia. Dan untuk jaminan berupa benda tidak bergerak maka yang digunakan adalah jaminan secara hipotik/hak tanggungan atau credietverband.

Pembedaan benda bergerak dan benda tidak bergerak dalam hal ini adalah penting karena digunakan untuk menentukan mengenai cara penyerahan, daluarsa, bezit dan pembebanan atas benda jaminan¹⁷.

b. Jaminan Kebendaan

Menurut pasal 1139 dan pasal 1149 BW bahwa apabila dalam perikatan yang telah dibuat antara kreditur dan debitur tidak terdapat suatu perjanjian tambahan, termasuk jaminan tambahan maka kreditur yang bersangkutan bukanlah kreditur yang diistimewakan (*preference*). Jadi pasal 1131 BW berlaku terhadap kreditur tersebut, yaitu apabila debitur tidak dapat mengembalikan utangnya, maka kedudukan kreditur tersebut dalam pelunasan kreditnya adalah kreditur konkuren, artinya semua kreditur mempunyai kedudukan yang sama dan masing-masing memperoleh pengembalian utang yang seimbang sesuai dengan besarnya piutang.

¹⁷ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Perorangan. Cetakan I. Liberty, Yogyakarta, 1980(Selanjutnya oleh penulis disingkat Sri Soedewi Masjchoen Sofwan II) Hal. 49

Untuk menghindari kondisi yang demikian maka diperlukanlah jaminan benda yang diberikan oleh debitur. Selain jaminan umum maka diperlukan pula jaminan tambahan yang merupakan jaminan khusus. Jaminan khusus ini dinamakan jaminan kebendaan. Yang meliputi : gadai, hipotik/hak tanggungan dan fidusia.

- Gadai

Dalam pasal 1150 BW gadai adalah suatu hak yang diperoleh kreditur atas suatu barang bergerak yang diserahkan kepadanya oleh seorang debitur atau oleh seorang lain atas nama debitur. Dalam gadai, barang yang dijaminan diserahkan penguasaannya kepada kreditur. Jadi obyek gadai adalah barang bergerak.

- Hipotik

Menurut pasal 1162 BW hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan. Obyek hipotik adalah barang tidak bergerak. Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Atas Tanah, maka hipotik berubah menjadi hak tanggungan.

- Fidusia

Sebelum berlakunya Undang-undang Jaminan Fidusia, maka fidusia sering disebut sebagai jaminan hak milik secara kepercayaan, yang keberadaannya ada dalam yurisprudensi. Dalam fidusia barang jaminan tetap dalam

penguasaan debitur dan penyerahan dilakukan secara *constitutum possessorium*.

Ketiga macam hak kebendaan tersebut mempunyai persamaan yaitu :

- ❖ Merupakan perjanjian yang *accessoir*, yaitu lahir dan hapusnya perjanjian penjaminan ini mengikuti pada perjanjian pokok.
- ❖ Mempunyai sifat *droit de suite*, yang artinya hak kebendaan tersebut senantiasa mengikuti benda nya dalam kekuasaan siapapun.
- ❖ Lebih didahulukan pemenuhannya dari piutang yang lain (*droit de preference*) yaitu dalam pasal 1133 dan pasal 1134 ayat 2 BW.

3. Perkembangan Jaminan Fidusia

Telah diketahui bahwa fidusia merupakan hubungan hukum yang berdasarkan kepercayaan. Dari asal katanya yaitu "*fides*" yang berarti kepercayaan, sesuai dengan arti kata tersebut maka terdapat hubungan antara debitur(pemberi fidusia) dan kreditur(penerima fidusia) yang merupakan hubungan hukum berdasarkan kepercayaan. Pemberi fidusia percaya bahwa penerima fidusia mau menyerahkan hak milik benda yang telah dijamin, setelah utang dilunasi. Penerima fidusia percaya bahwa pemberi fidusia tidak akan menyalahgunakan benda jaminan yang berada dalam kekuasaannya.

Timbulnya lembaga fidusia di dalam praktek dikarenakan adanya kelemahan dari lembaga gadai (*pand*). Dalam pasal 1152 ayat 2 BW yaitu hak gadai tidak sah apabila benda yang digadaikan tersebut berada dalam kekuasaan pemberi gadai, atau apabila benda yang digadaikan tersebut kembali kepada

pemberi gadai atas kemauan kreditur. dan juga dalam pasal 1152 ayat 3 BW bahwa hak gadai hapus apabila barang gadai tersebut keluar dari penguasaan penerima gadai.

Adanya ketentuan tentang sah dan hapusnya gadai tersebut merupakan hambatan bagi pelaksanaan gadai dalam masyarakat. Debitur yang hanya mempunyai benda-benda yang diperlukan untuk usahanya untuk kemudian diletakkan hak gadai ini maka debitur tidak dapat menjalankan usahanya, karena benda-benda yang digadaikan tersebut harus diserahkan ke dalam penguasaan kreditur. sehingga menghambat pula dalam pelunasan utangnya. Padahal seperti telah diketahui bahwa dalam dunia perdagangan terdapat berbagai benda dagangan dan tidak jarang debitur ingin menjaminkan benda tersebut. Apabila menggunakan gadai maka benda dagangan tersebut tidak dapat dijual, sehingga debitur tidak dapat mengembalikan utangnya sehingga jaminan gadai ini dianggap tidak menguntungkan bagi mereka.

Dengan adanya kekurangan-kekurangan dalam ketentuan gadai, maka masyarakat membuat adanya suatu lembaga jaminan yang disebut fidusia. Yakni sebagai penyimpangan dari gadai dimana debitur yang merupakan pemilik benda jaminan menyerahkan hak milik atas benda tersebut secara *constitutum possessorium*.

Setelah benda diserahkan sebagai hak milik atas dasar kepercayaan, maka kreditur menyerahkan benda tersebut kembali ke tangan debitur, dan selanjutnya debitur bertindak sebagai penyimpan atau sebagai pemakai.

Di Indonesia keberadaan lembaga jaminan fidusia tersebut diawali dengan Arrest Hoge Raad tanggal 25 Januari 1929 yang dikenal dengan *Bierbrouwerij Arrest* dan adanya Arrest Hoge Raad tanggal 21 Juni 1929. Kedua Arrest tersebut berisikan pengakuan terhadap lembaga jaminan fidusia sebagai lembaga yang sah untuk digunakan dalam masyarakat.

Lembaga jaminan fidusia mengalami perkembangan yang pesat di Indonesia. Dalam praktek ternyata lembaga tersebut telah digunakan oleh pedagang-pedagang untuk memperoleh kredit demi kelangsungan usahanya. Terlebih setelah terjadinya perang dunia kesatu, dimana masyarakat menginginkan peningkatan usahanya dan antara lain dilakukan dengan cara memperoleh pinjaman modal agar usahanya dapat berjalan dengan baik. Penggunaan hipotik tidak dapat digunakan, karena pengusaha-pengusaha pada waktu itu tidak mempunyai tanah untuk digunakan sebagai jaminan hipotik.

a. Kedudukan Para Pihak

Sebelum berlakunya Undang-undang Jaminan Fidusia, para pihak dalam hal jaminan fidusia kurang mendapatkan kepastian hukum karena masih didasarkan pada yurisprudensi. Salah satunya adalah apakah sebagai penerima fidusia maka kedudukan kreditur adalah sebagai pemilik benda jaminan atau hanya sebagai pemegang benda jaminan.

Sifat perjanjian dari jaminan fidusia menurut Undang-undang Jaminan Fidusia adalah *accessoir*. Sebelum berlakunya undang-undang tersebut terdapat dua pendapat mengenai sifat dari perjanjian fidusia. Pendapat yang pertama mengemukakan bahwa perjanjian fidusia tersebut merupakan perjanjian yang

zakeljik dan memberikan hak yang zakeljik pula bagi kreditur. Dalam hal ini hak yang diperoleh penerima fidusia merupakan hak kebendaan. Sehingga dapat dipertahankan terhadap siapapun juga. Pendapat ini bertentangan dengan pengertian fidusia menurut hukum Romawi (*fiducia cum creditoria*), yaitu tidak sesuai dengan sistem hukum benda menurut BW yang hanya mengenal sistem tertutup. Yang hanya dapat mengadakan hak-hak kebendaan sebagaimana dikenal dalam undang-undang¹⁸.

Pendapat yang kedua, yakni perjanjian fidusia tersebut adalah bersifat obligatoir dan memberikan hak yang bersifat persoonlijk. Dalam hal ini hak yang diperoleh penerima fidusia merupakan hak eigendom. Pendapat ini sudah sesuai dengan sistem hak kebendaan yang ada di BW, yang mengenal sistem tertutup. Yang tidak memungkinkan adanya hak kebendaan yang baru selain yang sudah ditetapkan oleh undang-undang. Dan karena hak yang diperoleh penerima fidusia merupakan hak milik yang sepenuhnya, maka penerima fidusia bebas untuk menentukan cara pemenuhan piutangnya.

Dari pendapat-pendapat yang ada sekarang dan juga dalam yurisprudensi bahwa kecenderungan untuk mengakui sifat perjanjian fidusia sebagai sifat yang zakeljik. Akibat dari hal tersebut, kreditur harus berbuat sesuai dengan pasal 1154 dan 1155 BW mengenai gadai, sejauh ketentuan tersebut bersifat memaksa. Bila debitur melakukan cidera janji, maka dalam melakukan pemenuhan piutangnya, kreditur tidak dapat melakukan pemilikan atas benda yang dijaminan, melainkan harus menjualnya di muka umum dan setelah dikurangi dengan jumlah

¹⁸ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan I. *Op.Cit.* hal. 22.

utang, bila masih ada sisa dari penjualan tersebut diserahkan kepada debitur. Kreditur dalam hal ini karena tidak menguasai bendanya, maka ia tidak berwenang untuk menikmati bendanya. Wewenangnya hanya sebatas dengan tujuan yang telah diperjanjikan.

Dari keputusan Mahkamah Agung Nomor 1500 k/Sip/1978, tanggal 2 Februari 1980, dapat disimak bahwa MA berpendapat secara tegas yaitu pemilik fidusia (atas besi beton dan semen) bukanlah pemilik dalam arti sebenarnya, tetapi sebagai kreditur dari suatu utang dengan penjaminan. Sehingga kreditur tidak boleh mempunyai hak "mendaku" atas benda jaminan tersebut, melainkan boleh melakukan penjualan di muka umum (lelang) seperti dalam pasal 1155 dan 1156 BW. Sesuai dengan pendapat Sri Soedewi Masjehun Sofwan bahwa perjanjian fidusia adalah perjanjian yang bersifat zakelijk. Oleh karena itu akan melahirkan hak-hak yang zakelijk pula.

Sekarang bagaimana halnya dengan sifat perjanjian fidusia dalam Undang-undang Jaminan Fidusia. Sebelumnya dapat disimak pasal 1 angka 1 dan angka 2, bahwa ternyata ada perbedaan pengertian fidusia dan jaminan fidusia. Pengertian fidusia tidak dimasukkan ke dalam pengertian jaminan fidusia. Keduanya seakan-akan berdiri sendiri tanpa saling berkaitan. Seharusnya unsur-unsur pengertian fidusia dimasukkan ke pengertian jaminan fidusia. Hal ini tentunya akan memudahkan masyarakat dalam menginterpretasikan ketentuan tersebut.

Menurut pasal 4 Undang-undang Jaminan Fidusia bahwa jaminan fidusia merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*) dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi. Terdapat

kekurangjelasan dalam pasal ini karena dalam penjelasan pasalnya tidak disebutkan mengenai pengertian dari perjanjian ikutan. Pengertian perjanjian ikutan sebenarnya adalah penting, mengingat belum diaturnya ketentuan tersebut dalam undang-undang. Dalam hukum perdata khususnya hukum benda perjanjian ikutan (*accessoir*) adalah perjanjian yang mengikuti suatu perjanjian pokok dan berakhir bila perjanjian pokoknya berakhir.

Masih dalam pasal 4 yakni "...yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi". Pemenuhan prestasi disini dalam penjelasan pasalnya adalah memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, yang dapat dinilai dengan uang. Dikaitkan dengan pasal 1 angka 2 bahwa jaminan fidusia tersebut digunakan sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu. Ada dua ketentuan yang bertolak belakang, dimana dalam pasal 1 angka 2 dijelaskan bahwa jaminan fidusia digunakan untuk melunasi utang pemberi fidusia. Namun dalam pasal 4 kegunaan jaminan fidusia tersebut lebih luas lagi. Dan akan timbul masalah yaitu bagaimana kriteria "berbuat sesuatu" dan "tidak berbuat sesuatu" yang dapat dinilai dengan uang. Mengutip pendapat Sutan Remy Sjahdeini bahwa seharusnya lebih dijelaskan lagi mengenai prestasi tersebut. Yakni setiap perjanjian mengenai suatu "prestasi" dapat dijamin pelaksanaannya dengan jaminan fidusia, asalkan dalam perjanjian tersebut dicantumkan ketentuan apabila debitur cidera janji, maka penemunan suatu prestasi tersebut dilakukan dengan cara membayar sejumlah uang tertentu¹⁹. Dengan demikian ketentuan

¹⁹ Sutan Remy Sjahdeini. "Komentar Pasal demi Pasal Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia". Dalam *Jurnal Hukum Bisnis*. Vol. X. 2000 (Selanjutnya disebut Sutan Remy Sjahdeini II), Hal 43.

tersebut lebih jelas bagi para pihak mengenai apa yang seharusnya dilakukan dengan adanya jaminan fidusia tersebut dan lebih memberikan kepastian hukum.

Karena Undang-undang Jaminan Fidusia menjelaskan bahwa jaminan fidusia merupakan perjanjian Ikutan (*accessoir*) maka dengan adanya jaminan fidusia tersebut tergantung pada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit. Dalam praktek perbankan jaminan fidusia diadakan sebagai jaminan tambahan apabila dirasakan jaminan pokok kurang memenuhi pemenuhan utang debitur.

Hal lain juga dalam undang-undang tersebut dinyatakan bahwa jaminan fidusia adalah bersifat kebendaan dan berlakulah azas *droit de suite* yaitu pada pasal 20 yakni jaminan fidusia tetap mengikuti benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dalam kekuasaan siapapun benda tersebut berada.

Dijelaskan juga bahwa pemberi fidusia haruslah sebagai pemilik dari benda yang dijaminakan. Dan kewajiban pemberi fidusia adalah menyerahkan hak milik kepada penerima fidusia, untuk kemudian menjaga agar benda jaminan yang berada dalam kekuasaanya tidak disalahgunakan. Dan dalam rangka pelaksanaan eksekusi jaminan fidusia maka pemberi fidusia wajib untuk menyerahkan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia. Penerima fidusia sendiri berkewajiban untuk melakukan pendaftaran jaminan fidusia yang dicatat di kantor pendaftaran fidusia.

Ketentuan lain yang menunjukkan adanya sifat hak kebendaan dari jaminan fidusia yaitu dalam pasal 27 bahwa penerima fidusia mempunyai hak yang didahulukan dalam pemenuhan piutangnya terhadap kreditur lain (*preference*). Dan ciri yang lain bahwa penerima fidusia tidak boleh memiliki

benda yang menjadi obyek jaminan fidusia. Kalau penerima fidusia kemudian diberi wewenang untuk memiliki benda tersebut, maka janji tersebut adalah batal demi hukum.

b. Obyek Jaminan Fidusia

Dalam praktek perbankan fidusia sebagai salah satu bentuk penyimpangan dari praktek gadai. Maka obyek yang dapat dikenakan jaminan fidusia adalah benda-benda bergerak, baik yang sudah ada maupun yang masih akan ada. Benda-benda tersebut adalah antara lain : kendaraan bermotor, alat-alat rumah tangga, benda-benda persediaan dalam perusahaan dan toko-toko.

Menurut pasal 1334 BW bahwa benda-benda yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Jadi jaminan fidusia dapat dikenakan pula pada benda-benda yang masih akan ada. Benda-benda tersebut yaitu benda yang pada saat terjadinya perjanjian fidusia masih belum ada dan akan diperoleh kemudian . Biasanya digunakan sebagai jaminan atas kredit dalam rekening debitur, untuk membiayai benda-benda persediaan dan tagihan-tagihan.

Dan obyek jaminan fidusia yang lain yaitu dapat dikenakan terhadap piutang-piutang, yakni berupa piutang atas nama. Yang mana penyerahan mengenai piutang atas nama dinamakan cessi dan dilakukan menurut cara atau syarat tertentu²⁰.

Dalam perkembangan jaminan fidusia di Indonesia, bahwa ternyata obyek jaminan fidusia semakin meluas meliputi juga benda-benda tidak bergerak. Karena dirasakan oleh masyarakat prosedurnya yang cepat, lebih mudah,

²⁰ Sri Soedewi Masjchun Sofwan I. *Op.Cit.* hal 32

biayanya lebih murah dibandingkan dengan bentuk jaminan hak tanggungan atau hak gadai. Lebih lanjut dalam praktek juga mengenai bangunan-bangunan misalnya : rumah, toko, gudang di atas tanah orang lain, yaitu tanah hak sewa atau hak pakai dapat difidusiakan. Hak pakai atas tanah dapat difidusiakan karena hak tanah tersebut tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hipotek atau *credietverband*²¹. Dengan syarat fidusia tersebut diadakan dengan akta PPAT kemudian dicatat pada sertifikat haknya.

Bisa dilihat yaitu Arrest Hooggerrechtshof (HGH) tahun 1932, yakni Arrest *Bataafsche Petroleum Maatschappij* (BPM) – Pedro Clynett, sebagai yurisprudensi yang pertama di Indonesia mengenai lembaga jaminan fidusia. Sedangkan Arrest HGH tanggal 16 Februari 1933 menetapkan bahwa hak *grant* (*grantrecht*) yaitu hak atas tanah yang dahulu diberikan oleh Sultan di Sumatera Timur dapat digunakan sebagai jaminan utang dengan menggunakan lembaga fidusia yang dicatat dalam register yang bersangkutan²².

Dari kedua Arrest tersebut dapat dinyatakan bahwa yurisprudensi di Indonesia telah memungkinkan dan mengakui bahwa fidusia dapat dikenakan atas benda-benda bergerak atau benda-benda tidak bergerak, termasuk hak-hak atas tanah dan bangunan di atas hak sewa²³.

Yurisprudensi yang lain yaitu keputusan Mahkamah Agung RI tanggal 1 September 1971 menetapkan bahwa perjanjian penyerahan hak sebagai jaminan

²¹ Surat Menteri Dalam Negeri tanggal 26 Maret 1973 Nomor DIB 3/37/3/1973

²² Sri Soedewi Masjchoen Sofwan I. *Op.Cit.* hal 124

²³ Ibid

fidusia hanya sah sepanjang mengenai benda-benda bergerak. MA menyatakan tidak sah penyerahan hak sebagai jaminan atas gedung kantor PT. Bank Pengayoman di Semarang beserta inventarisnya kepada BNI unit I Semarang. Dan tidak dijelaskan berdasarkan hak atas tanah yang bagaimanakah bangunan tersebut berdiri.

Fidusia kemudian disebut juga dalam Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun pada pasal 12 dan 13 bahwa rumah susun atau satuan rumah susun dapat dibebani dengan hipotik jika tanahnya merupakan tanah hak milik atau hak guna bangunan atau dengan fidusia jika tanahnya merupakan tanah hak pakai atas tanah negara. Kemudian disinggung pula dalam Undang-undang nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman pada pasal 15 yang menentukan bahwa rumah-rumah yang dibangun di atas tanah yang dimiliki oleh pihak lain dapat dibebani dengan jaminan fidusia.

Dalam Undang-undang Jaminan Fidusia obyek jaminan fidusia terdapat pada pasal 1 angka 2 yakni benda bergerak, baik yang berwujud dan tidak berwujud, dan benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan. Kekurangmengertian pembuat undang-undang nampak dari tidak diaturnya ketentuan obyek jaminan fidusia dalam pasal tersendiri. Sebagai bahan perbandingan yaitu Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah bahwa mengenai obyek hak tanggungan diatur tersendiri dalam bab II undang-undang tersebut. Dan ketentuan mengenai obyek jaminan fidusia dalam Undang-undang

Jaminan Fidusia adalah tersebar di beberapa pasal, tidak dalam satu bab. Sehingga menandakan bahwa penyusunan materi undang-undang tersebut tidak sistematis.

Menurut pasal 1 angka 4 UU Jaminan Fidusia termasuk benda adalah sesuatu yang dapat dimiliki dan dialihkan, berwujud atau tidak berwujud, terdaftar maupun tidak terdaftar dan yang bergerak dan tidak bergerak yang tidak dapat dibebani hak tanggungan atau hipotik. Pengaturan ini sebenarnya ingin menunjukkan batas-batas benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

Selain benda-benda yang telah ada dalam praktek fidusia, sebelum berlakunya UU Jaminan Fidusia maka dalam undang-undang tersebut mengatur pula obyek jaminan fidusia yang lain yang dapat dikenakan terhadap satu atau lebih satuan atau jenis benda, termasuk piutang yang telah ada pada saat jaminan diberikan maupun yang diperoleh kemudian. Jadi sesuai dengan praktek yang telah berlaku bahwa benda-benda yang akan diperoleh di kemudian hari pun dapat menjadi obyek jaminan fidusia, termasuk benda-benda persediaan dan benda perdagangan. Kelemahan dari ketentuan ini yakni dalam pasal 9 (2) menyebut "... atas benda atau piutang...", penyebutan kata "atau" sebaiknya dihapus saja, karena seakan-akan menunjukkan bahwa piutang tidak termasuk pada benda yang dapat dijaminkan.

Kemudian dari ketentuan pasal 10 bahwa jaminan fidusia meliputi juga hasil dari benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dan klaim asuransi, dalam hal benda yang menjadi obyek jaminan fidusia diasuransikan. Disini menegaskan bahwa pemberi fidusia dapat menjaminkan segala sesuatu yang merupakan hasil dari benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dengan syarat harus diperjanjikan

secara tegas. Bila tidak diperjanjikan secara tegas, maka hasil dari benda yang dijaminan tersebut meliputi juga dengan jaminan fidusia yang dibebankan. Begitu pula dengan klaim asuransi bahwa hasil dari klaim asuransi dapat dijadikan jaminan dengan ketentuan harus diperjanjikan secara tegas, karena bila tidak diperjanjikan maka klaim asuransi tersebut meliputi juga jaminan fidusia yang dibebankan.

c. Pendaftaran Jaminan Fidusia

Setelah pihak kreditur dan debitur sepakat untuk membuat suatu perjanjian kredit dan dibebankan dengan jaminan fidusia, maka para pihak segera menuangkan kesepakatan tersebut dalam bentuk perjanjian tertulis. Dalam praktek perbankan, biasanya pihak bank telah menyediakan bentuk kontrak standard yang harus disetujui oleh calon nasabah debitur. Dalam hal jaminan fidusia pun para pihak harus menyetujui syarat-syarat dalam perjanjian yang dibuat, ditandai dengan ditandatanganinya akta perjanjian tersebut.

Pembuatan akta fidusia dalam praktek bervariasi, dari bentuk formulir yang sederhana sampai dengan formulir yang lengkap dengan jumlah halaman yang sangat banyak. Pembuatan akta tersebut ada yang dilakukan secara bawah tangan dan ada yang dilakukan di depan notaris. Sebelum berlakunya UU Jaminan Fidusia, tidak pernah ada ketentuan yang mengatur mengenai pendaftaran jaminan fidusia. Jadi apabila terjadi suatu sengketa mengenai perjanjian kredit, maka akta perjanjian yang dibuat di bawah tangan atau yang dibuat di depan notaris tersebut yang digunakan sebagai alat pembuktian bahwa perjanjian tersebut telah ada.

Ketiadaan kewajiban pendaftaran jaminan fidusia mengakibatkan hal yang sangat serius dalam praktek jaminan di Indonesia. Kurang adanya kepastian hukum karena benda yang dikenakan jaminan fidusia tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sehingga kemungkinan dialihkan atau difidusiakan lagi kepada orang lain sangat besar.

Dapat dimengerti proses penjaminan fidusia adalah lebih murah dan mudah. Karena dalam fidusia berlaku 3 fase proses perjanjian yaitu :

1) Perjanjian Obligatoir

Di antara para pihak terjadi perjanjian obligatoir pinjam-meminjam uang dengan jaminan fidusia. Fidusia sebagai perjanjian ikutan dari perjanjian pokok, sehingga bila perjanjian pokok hapus, maka perjanjian fidusia itupun hapus.

2) Perjanjian Kebendaan (Zakelijk Overeenkomst)

Diadakannya penyerahan benda dari debitur kepada kreditur secara *constitutum possessorium*, artinya walaupun hak milik telah diseahkan kepada kreditur, secara fisik benda tersebut dalam penguasaan debitur tidak diserahkan kepada penerima fidusia.

3) Perjanjian Pinjam-Pakai

Benda yang dijadikan jaminan dipinjam pakai oleh debitur. Jadi debitur hanya sebagai penyimpan benda tersebut bukan sebagai pemilik.

Dari fase-fase tersebut dapat dinyatakan bahwa setelah pembuatan akta jaminan fidusia maka dilakukan penyerahan surat-surat kepemilikan pemberi fidusia atas obyek jaminan dan setelah itu obyek tersebut tetap dikuasai dan digunakan oleh

pemberi fidusia. Sehingga tanpa harus dilakukan pendaftaran jaminan fidusia. Hal inilah yang menyebabkan lebih hemat uang, waktu dan lebih mudah. Dan bagi pemberi fidusia dapat segera memperoleh uang untuk digunakan menjalankan usahanya.

Untuk itulah penerima fidusia memandang bahwa jaminan fidusia tersebut mengundang resiko yang cukup besar, mengingat tidak adanya kewajiban pendaftaran jaminan fidusia. Maka dilakukanlah cara-cara untuk meminimalkan resiko tersebut yakni bank sebanyak mungkin membuat berbagai dokumen untuk melindungi kepentingannya. Antara lain melakukan pendataan atas benda-benda yang dijamin secara jelas dan lengkap dalam daftar perincian benda-benda jaminan. Bersamaan dengan akta fidusia terdapat juga akta kuasa menjual, menyerahkan atau mengelola benda yang bersangkutan. Yang lain juga biasanya dibarengi dengan akta bahwa telah terjadi penyerahan kepemilikan kepada debitur, dan bukti-bukti kepemilikan diserahkan kepada kreditur dan kepada debitur diberikan hak pinjam dan wajib memelihara benda tersebut. Akta pengaman lainnya yaitu pengenaan asuransi atas obyek jaminan yang pemberian klaim asuransinya diserahkan kepada kreditur.

Menurut UU Jaminan Fidusia bahwa perjanjian jaminan fidusia tersebut harus berupa akta jaminan yang dibuat di hadapan notaris (pasal 5). Ketentuan ini agak bertentangan dengan pasal 2 yang menyebutkan bahwa jaminan fidusia berlaku terhadap seluruh perjanjian yang dibuat, termasuk dalam pasal ini adalah perjanjian yang dibuat di bawah tangan. Disisi lain ketentuan bahwa akta jaminan fidusia tersebut harus berupa akta notaris maka akan menyulitkan dalam hal

penggunaannya. Karena pemberi fidusia harus mengeluarkan biaya yang lebih besar dalam rangka membuat akta jaminan fidusia tersebut. Ketentuan tersebut sebenarnya merupakan ketentuan yang lebih mundur dibandingkan dengan praktek fidusia yang sering digunakan oleh golongan ekonomi lemah. Dan pada umumnya akta jaminan fidusia yang dibuat oleh mereka adalah akta yang dibuat di bawah tangan.

Kemudian dalam UU Jaminan Fidusia mengemukakan bahwa benda yang dibebani dengan jaminan fidusia wajib didaftarkan pada kantor pendaftaran fidusia yang terletak di Indonesia (pasal 11). Dan pendaftaran tersebut berlaku pula terhadap obyek jaminan yang berada di luar negeri. Di pasal ini terdapat kerancuan kata-kata yaitu bila dibandingkan dengan judul bagian kedua yakni “pendaftaran jaminan fidusia”, dan sependapat dengan pendapat Sutan Remy Sjahdeini bahwa sebaiknya rumusan yang didaftarkan adalah bukan bendanya, melainkan yang dilakukan pendaftarannya adalah terhadap jaminan fidusianya²⁴, karena kalau hanya pada benda yang dijaminan fidusia saja, maka akan mengalami kesulitan dalam hal pendaftaran terhadap benda-benda persediaan. Karena jumlah, jenis dan mereknya dapat berubah dari waktu ke waktu. Apabila digunakan kata-kata “jaminan fidusia wajib didaftarkan” maka akan menyangkut pula benda-benda yang tertulis dalam akta fidusia.

Permohonan pendaftaran jaminan fidusia tersebut dilakukan oleh penerima fidusia, kuasa atau wakilnya dengan melampirkan pernyataan pendaftaran fidusia yang memuat :

²⁴ Sutan Remy Sjahdeini II. *Op.Cit.* hal. 44

- 1) Identitas pihak pemberi dan penerima fidusia;
- 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 obyek jaminan fidusia;
- 5) Nilai penjaminan;
- 6) Nilai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

Kantor pendaftaran fidusia setelah mencatat jaminan fidusia tersebut dalam buku daftar fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran, kemudian menerbitkan dan menyerahkan kepada penerima fidusia berupa sertifikat jaminan fidusia yang berisi hal-hal seperti dalam pernyataan fidusia yang telah dibuat. Sertifikat jaminan fidusia ini mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum yang tetap. Alasannya karena untuk mempercepat proses pelunasan utang pemberi fidusia diperlukanlah tindakan yang cepat dan tidak bertele-tele dalam hal eksekusi obyek jaminan tanpa harus melalui proses persidangan yang menempuh waktu yang lebih lama.

Dari ketentuan pasal 16 bahwa dalam perubahan mengenai hal-hal yang tercantum dalam sertifikat jaminan fidusia maka penerima fidusia wajib mengajukan permohonan pendaftaran atas perubahan tersebut kepada kantor pendaftaran fidusia. Kemudian dalam ayat 2 menegaskan bahwa perubahan tersebut dicatat dalam buku daftar fidusia dan menerbitkan pernyataan perubahan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari sertifikat jaminan fidusia.

Ada kesulitan yang muncul dari ketentuan tersebut karena dalam penjelasan pasalnya tidak diberikan batasan benda-benda apa saja yang termasuk perubahan termasuk perubahan tersebut. Dengan demikian benda persediaan termasuk juga dalam hal perubahan tersebut. Padahal benda persediaan berubah setiap waktu, baik jumlah, jenis dan merk. Dalam praktek perbankan benda-benda persediaan dan benda perdagangan selalu diikat oleh bank dengan jaminan fidusia apabila benda-benda tersebut dibiayai dengan kredit modal kerja²⁵. Adanya kewajiban pendaftaran benda persediaan tersebut akan menyulitkan bank dalam melakukan pencatatan atas benda jaminan tersebut. Seperti yang dikatakan oleh Rizal Siregar, staf kredit di BNI 1946 cabang UNAIR, bahwa kesulitan mengenai UU Jaminan Fidusia tersebut adanya kewajiban untuk melakukan pendaftaran atas benda-benda persediaan. Karena benda persediaan seperti mur atau baut yang dijaminakan oleh pemberi fidusia itu jumlahnya sangat banyak dan kesulitan dalam melakukan penghitungan jumlah barang-barang tersebut.

Kantor pendaftaran fidusia pun akan mengalami kesulitan yang serupa apabila diwajibkannya pendaftaran jaminan fidusia bagi benda persediaan. Karena perubahan benda tersebut berlangsung setiap hari, maka yang terjadi adalah kantor pendaftaran fidusia akan disibukkan oleh pencatatan perubahan tersebut saja. Dan perubahan tersebut dalam sehari bisa terjadi berkali-kali, selain itu banyaknya debitur bank dan banyaknya bank di Indonesia beserta cabang-cabangnya akan lebih menyulitkan kantor pendaftaran jaminan fidusia. Ketentuan pasal 16 dalam hal ini adalah tidak sesuai dengan keinginan dalam memberikan

²⁵ Sutan Remy Sjahdeini II. *Op. Cit.* Hal. 45

kemudahan dalam praktek jaminan fidusia. Seharusnya dalam pasal 16 tersebut pembuat UU membedakan antara benda persediaan dan benda lain, jadi benda persediaan dikecualikan dari ketentuan tersebut. Dan bila perubahan tersebut tetap dikenakan pada benda persediaan, sebaiknya disesuaikan dengan laporan persediaan benda oleh debitur dalam jangka waktu tertentu misalnya mingguan atau bulanan.

Kekurangjelasan dalam hal pendaftaran jaminan fidusia tersebut mengakibatkan kekurangjelasan pula pada ketentuan yang lain. Seperti pada pasal 16 bahwa pembuat UU menegaskan benda persediaan termasuk dalam jaminan fidusia yang perubahannya wajib didaftarkan. Berkaitan dengan ketentuan tersebut menurut pasal 20 bahwa jaminan fidusia tetap mengikuti benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dalam kekuasaan siapapun, kecuali pengalihan atas benda persediaan. Dalam penjelasan pasalnya disebutkan adanya azas *droit de suite* pada hukum benda yang terjadi juga dalam ketentuan ini. Jadi di satu sisi ketentuan pasal 16 tidak membedakan benda persediaan dengan benda lain, tetapi di sisi lain mengadakan pengecualian atas pengalihan benda persediaan sebagai obyek jaminan fidusia. Ketentuan ini menjadi tidak jelas dalam pelaksanaannya nanti. Dan dapat menimbulkan interpretasi yang luas di kalangan pelaku usaha.

Sekali lagi pembuat UU tidak berlaku konsisten dalam menerapkan ketentuan-ketentuan dalam UU Jaminan Fidusia. Dalam pasal 23 (2) bahwa pemberi fidusia dilarang mengalihkan, menggadaikan, atau menyewakan kepada pihak lain... yang tidak merupakan benda persediaan, kecuali dengan persetujuan

tertulis dari penerima fidusia. Ini menunjukkan bahwa dalam melakukan pengalihan, menggadaikan atau menyewakan obyek jaminan fidusia khusus benda persediaan tidak memerlukan persetujuan lebih dahulu secara tertulis dari penerima fidusia. Dengan demikian penerima fidusia dapat saja tidak mengetahui bahwa perubahan obyek jaminan fidusia tersebut telah terjadi. Sehingga bank tidak tahu akan perubahan tersebut termasuk data benda yang berubah. Padahal pasal 16 menyebutkan perubahan mengenai obyek jaminan fidusia mengenai benda persediaan tersebut dilakukan oleh penerima fidusia dengan mengajukan permohonan pendaftaran atas perubahan tersebut ke kantor pendaftaran fidusia. Sehingga ketentuan ini kurang memberikan kepastian hukum bagi penerima fidusia.

Dalam penjelasan umum UU Jaminan Fidusia disebutkan bahwa termasuk dalam obyek jaminan fidusia yaitu benda dalam persediaan (*inventory*) dan benda dagangan. Adanya pemisahan antara benda persediaan dan benda perdagangan (benda dagangan). Kerancuan terjadi karena pada pasal 21 (1) disebutkan "*benda persediaan*", sedangkan dalam penjelasan umum butir 3 disebutkan "*benda dalam persediaan*". Kemudian dalam pasal 31 digunakannya "*benda perdagangan*" dan di penjelasan umum digunakan "*benda dagangan*". Kedua perbandingan tersebut menunjukkan ketidakcocokkan antara ketentuan yang satu dengan yang lainnya. Batasan mengenai benda persediaan dan benda perdagangan tidak dijelaskan dalam UU tersebut. Dalam dunia perdagangan batasan mengenai benda persediaan dan benda perdagangan pun dapat bermacam-macam. Dapat diberikan sebagai perbandingan yakni batasan benda

persediaan meliputi seluruh benda yang dimiliki oleh perusahaan yang diharapkan dapat dijual dalam siklus operasi normal perusahaan²⁶. Yang lain adalah batasan benda persediaan tersebut merupakan bahan baku sedangkan benda perdagangan adalah bahan jadi yang siap untuk dipasarkan. Jadi seharusnya pembuat UU memberikan batasan yang jelas mengenai benda persediaan dan benda perdagangan agar ketentuan tersebut mudah dimengerti dan dilaksanakan oleh pelaku usaha.

Ketentuan dalam pasal 21 (1) bahwa pemberi fidusia dapat mengalihkan benda persediaan yang menjadi obyek jaminan fidusia. Sebaiknya bila pembuat UU konsisten memisahkan antara benda persediaan dan benda perdagangan maka dalam pasal tersebut dicantumkan juga kata-kata "*benda perdagangan*".

Dihubungkan dengan pendaftaran fidusia, dapat dijelaskan bahwa ketika penerima fidusia mendaftarkan obyek jaminannya, disertai pula dengan daftar benda yang menjadi jaminan fidusia. Bisa jadi ketika tidak diberikan batasan mengenai benda persediaan, maka tidak akan diketahui benda seperti apa yang menjadi benda persediaan atau benda perdagangan. Dan bila terjadi sengketa mengenai benda persediaan, bisa saja para pihak tersebut mendalilkan bahwa benda tersebut bukanlah benda persediaan, melainkan benda perdagangan atau benda dagang.

Menurut pasal 18 bahwa segala keterangan mengenai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia yang ada di kantor pendaftaran fidusia terbuka untuk

²⁶ Horngren, et.all. *Akuntansi Di Indonesia*. Salemba empat Jakarta. 1997. Hal 222

umum. Ketentuan ini menunjukkan bahwa tujuan diadakannya pendaftaran jaminan fidusia adalah untuk mempublikasikan kepada masyarakat bahwa telah terjadi pembebanan jaminan fidusia atas suatu benda. Jadi disini berlaku azas publisitas, yang memberikan perlindungan hukum kepada pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Karena bila setelah diumumkan, ternyata ada pihak-pihak yang dirugikan atas pembebanan jaminan fidusia tersebut dapat mengajukan keberatannya.

Ketentuan lain yang esensiil bagi pendaftaran jaminan fidusia adalah mengenai dibentuknya kantor pendaftaran fidusia. Sampai saat penyusunan bahan skripsi ini kantor tersebut belum didirikan di Indonesia. Hal ini menjadi halangan bagi adanya kewajiban pendaftaran jaminan fidusia. Karena para pihak akan mengalami kesulitan dalam melakukan pendaftaran tersebut dan cara sebelum berlakunya UU Jaminan Fidusia akan tetap digunakan, oleh kreditur. Selain itu bila dihubungkan dengan pasal 37 menyatakan bahwa selambat-lambatnya 60 hari terhitung sejak berdirinya kantor pendaftaran fidusia, semua perjanjian jaminan fidusia harus sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang tersebut, kecuali mengenai kewajiban pembuatan akta jaminan fidusia. Jadi seharusnya dengan adanya ketentuan ini maka kantor pendaftaran fidusia harus didirikan segera di seluruh daerah, baik tingkat I maupun tingkat II, karena dipastikan jumlah kreditur dan debitur yang sangat banyak, terutama masyarakat golongan ekonomi lemah sebagai pengguna dari jaminan fidusia. Ketentuan pendaftaran jaminan fidusia yang harus didaftarkan ke Jakarta akan menambah beban biaya penerima fidusia dan hal ini tentu saja merugikan mereka.

BAB III

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR DALAM JAMINAN FIDUSIA

Dengan adanya kesepakatan para pihak untuk membuat perjanjian kredit, maka telah tercipta adanya perikatan dari para pihak tersebut. Hal terpenting dari perjanjian yang dibuat adalah adanya ketentuan-ketentuan yang tidak merugikan para pihak dalam perjanjian tersebut. Termasuk perjanjian kredit yang disertai dengan jaminan fidusia. Yang diharapkan dari kreditur dan debitur bahwa adanya perlindungan hukum bagi mereka dalam rangka melaksanakan perjanjian tersebut. Dan dengan Undang-undang Jaminan Fidusia itulah harapan dari para pihak tersebut dapat terpenuhi. Namun demikian ternyata ada berbagai ketentuan dalam undang-undang tersebut yang kurang memberikan perlindungan hukum bagi para pihak.

1. Pengawasan Bank terhadap Obyek Jaminan Fidusia

Setiap perjanjian kredit terutama yang disertai dengan jaminan dari debitur harus dilakukan adanya pengawasan dari bank terhadap pelaksanaan perjanjian tersebut. Untuk memastikan bahwa debitur telah menggunakan kredit yang telah diberikan oleh bank sesuai dengan tujuan dalam perjanjian kredit. Dengan demikian bank akan memberikan kredit tersebut seluruhnya kepada debitur.

Pengawasan tersebut diperlukan juga agar kreditur dapat mengetahui hasil usaha dari debitur yang dibiayai oleh kredit tersebut. Apakah mengalami kesulitan

ataukah peningkatan, sehingga bank dapat memperkirakan kriteria pengembalian kredit tersebut.

Dalam jaminan fidusia pengawasan terhadap benda jaminan tersebut sebenarnya merupakan suatu keharusan. Karena dengan benda jaminan yang tetap berada di dalam kekuasaan debitur, maka dimungkinkan benda jaminan tersebut akan rusak atau dialihkan kepada pihak lain tanpa sepengetahuan bank.

Resiko tersebut akan berpengaruh terhadap pelunasan utang. Karena tentunya benda jaminan yang seharusnya dipergunakan sebagai pelunasan utang debitur, apabila terjadi wanprestatie oleh debitur dan benda jaminan telah dialihkan atau rusak maka tingkat pengembalian utang akan semakin mengecil jumlahnya.

Berkaitan dengan adanya perjanjian kredit dengan disertai jaminan. Bank Indonesia mengharuskan kepada seluruh bank untuk menjalankan pengawasan terhadap agunan dengan baik sebagai perwujudan dari prinsip kehati-hatian bank. Agar terciptanya pekreditan yang sehat dan diharapkan bank dapat melakukan pengawasan yang ketat terhadap benda jaminan karena dengan adanya agunan yang terpelihara dengan baik saja dalam praktek bank mengalami kesulitan untuk mencairkan benda jaminan tersebut. Apalagi benda jaminan tersebut telah hilang atau rusak²⁹.

Dengan dilakukannya pendaftaran jaminan fidusia oleh penerima fidusia, maka selanjutnya penerima fidusia melakukan pengawasan terhadap obyek jaminan fidusia. Undang-undang Jaminan Fidusia tidak mengatur mengenai cara-

²⁹ Wawancara dengan Maman S., staf kredit Bank Indonesia Surabaya, 20 Juni 2000

cara dalam melakukan pengawasan tersebut. Sehingga bank dalam prakteknya tetap menggunakan pengawasan yang telah dilakukan sebelum keluarnya Undang-undang tersebut.

Dalam melakukan pengawasan benda jaminan, maka bank dalam membuat perjanjiannya dengan debitur mewajibkan debitur untuk membuat laporan mengenai keadaan barang jika bank memintanya. Dan bank senantiasa melakukan pengecekan ke tempat barang jaminan tersebut berada. Adanya laporan tersebut sebagai salah satu sarana untuk menunjang sistem perbankan dan perkreditan yang sehat. Di satu sisi bank dapat memberikan penilaian tindakan apa yang akan dilakukan apabila benda jaminan berada dalam kondisi yang rusak. Dan bagi Bank Indonesia sendiri laporan mengenai agunan tersebut dipergunakan untuk mengatur seluruh debitur agar perkreditan di Indonesia tertata dengan baik dan tingkat pengembalian utangnya cukup tinggi. Sehingga kondisi perbankan akan semakin baik.

Kesulitan pengawasan terjadi ketika benda jaminan tersebut berupa benda persediaan atau benda perdagangan. Dalam praktek benda perdagangan merupakan benda bergerak apa saja yang dapat diperdagangkan, misalnya : obat-obatan, bahan bangunan dan bahan pakaian. Benda-benda tersebut setiap saat dapat berpindah dari satu tempat ke tempat lain dan dari orang yang satu ke orang yang lain. Sehingga pengawasannya akan dilakukan ketika pertama kali benda tersebut dijadikan jaminan fidusia oleh pemberi fidusia. Apabila pemberi fidusia telah melakukan pengalihan benda jaminan tersebut, maka penerima fidusiapun

akan melakukan pengawasan ke tempat atau orang lain yang menguasai benda tersebut berada.

Proses yang demikian dirasakan oleh bank menyulitkan dan menyibukkan bank. Bank setiap harinya hanya akan disibukkan oleh pengawasan dan pencatatan atas berpindahnya benda jaminan tersebut. Dan dialihkannya benda persediaan atau benda perdagangan tersebut disesuaikan dengan cara dan prosedur dalam usaha perdagangan, seperti yang dikatakan oleh pasal 21 Undang-undang Jaminan Fidusia. Jadi dapat dipastikan bahwa benda jaminan akan beralih setiap waktu karena setiap waktu tersebut akan terjadi suatu jual-beli atau penyewaan barang³⁰.

Dalam pasal tersebut dikatakan bahwa dengan pemberi fidusia mengalihkan benda persediaan, maka benda jaminan tersebut harus diganti dengan obyek yang setara dengan benda tersebut. Bila benda jaminan berupa mur sejumlah 5000 buah dengan kualitas A, maka ketika terjadi pengalihan benda jaminan tersebut pun harus diganti dengan mur yang berkualitas A.

Hal tersebut tentunya akan menambah pekerjaan bank untuk meneliti kembali apakah benda jaminan yang diganti tersebut memang setara dengan benda jaminan sebelumnya. Adanya penelitian dan pencatatan ini diperlukan dalam hal penerima fidusia harus mengajukan permohonan pendaftaran atas perubahan mengenai hal-hal yang tercantum dalam sertifikat jaminan fidusia (pasal 16 ayat 1).

³⁰ Wawancara dengan Adi, staf legal Bank Lippo Cab. Bandung, tanggal 1 Juli 2000

Dalam mengantisipasi ketentuan tersebut, maka pihak bank menjadikan benda persediaan atau benda perdagangan tersebut sebagai jaminan tambahan saja dari perjanjian jaminan yang telah dibuat. Jaminan pokoknya sendiri sudah ada dan biasanya berupa benda tidak bergerak.

Seharusnya sesuai dengan uraian dalam bab II, bahwa benda persediaan dan benda perdagangan tersebut diperkecualikan dari keharusan pencatatan atas perubahan sertifikat jaminan fidusia. Karena sebenarnya tidak ada hal yang berubah dalam sertifikat jaminan fidusia tersebut, karena benda jaminan yang telah dialihkanpun telah diganti dengan obyek jaminan yang setara.

2. Fidusia Ulang

Dalam praktek jaminan fidusia, sering pemberi fidusia membutuhkan dana yang ternyata lebih besar dari kredit yang telah diperolehnya dari kreditur (penerima fidusia) untuk menjalankan usahanya. Dan demi memperoleh dana yang lebih besar atau banyak tersebut, maka pemberi fidusia melakukan penjaminan kembali atas obyek jaminan fidusia tersebut kepada pihak lain sebagai kreditur kedua. Dengan demikian pihak ketiga tersebut berkedudukan sebagai penerima fidusia kedua.

Sebagaimana diketahui bahwa jaminan fidusia belum pernah diundangkan dan hanya didasarkan pada yurisprudensi, maka mengenai fidusia ulang juga berlaku hal yang sama. Yakni ketentuan mengenai boleh atau tidaknya fidusia ulang tersebut masih didasarkan pada yurisprudensi. Bagi penerima fidusia jelas tindakan pemberi fidusia tersebut merugikan. Karena apabila terjadi eksekusi terhadap obyek jaminan akan timbul masalah yakni pihak manakah yang berhak

atas benda jaminan debitur ? apakah penerima fidusia pertama atautkah penerima fidusia kedua. Bagi penerima fidusia keduanya akan mengalami kerugian karena bila benda jaminan tersebut diperuntukkan bagi pelunasan utang kreditur pertama, maka penerima fidusia kedua tersebut tidak akan memperoleh piutangnya dari pemberi fidusia.

Dari yurisprudensi Belanda yaitu Arrest Hoge Raad tanggal 21 Mei 1953 (Sio Arrest), dapat diketahui kasusnya adalah sebagai berikut. De jong meminjamkan uangnya kepada Peuschgens dengan benda jaminan secara fidusia. Peuschgens melakukan fidusia ulang kepada Sio. Dan timbullah wanprestatie dari Peuschgens yang kemudian antara De jong sebagai penerima fidusia pertama dan Sio sebagai penerima fidusia kedua dengan permasalahan mengenai siapakah yang berhak atas benda jaminan fidusia tersebut³¹. Yurisprudensi tersebut menegaskan bahwa fidusia ulang adalah dilarang. Dengan demikian fidusia tidak dapat diberikan kepada dua penerima fidusia. Jaminan fidusia yang diserahkan kepada penerima fidusia yang pertama adalah sah dan yang diserahkan kepada penerima fidusia yang kedua adalah batal.

Undang-undang Jaminan Fidusia mengatur mengenai fidusia ulang tersebut dalam pasal 17. Yakni pemberi fidusia dilarang melakukan fidusia ulang terhadap benda yang menjadi obyek jaminan fidusia yang sudah terdaftar. Tidak dimungkinkannya fidusia ulang tersebut karena hak kepemilikan atas obyek jaminan fidusia telah berpindah dari pemberi fidusia kepada penerima fidusia. Hal ini sudah sesuai dengan arti dari fidusia yang merupakan penyerahan hak milik

³¹ Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani. *Op. Cit.* Hal. 143

secara kepercayaan (*Fiduciare Eigendom Overdracht*). Maka pemberi fidusia tidak dapat secara bebas untuk melakukan fidusia ulang atas obyek jaminan, melainkan harus sepengetahuan dari penerima fidusia.

Yang kemudian menjadi masalah adalah ketika pemberi fidusia tetap melakukan fidusia ulang atas obyek jaminan fidusia tersebut. Undang-undang Jaminan Fidusia tidak mengatur mengenai upaya perlindungan hukum bagi kreditur dengan tidak ditaatinya ketentuan pasal 17.

Dalam kenyataan yang ada, bank selaku kreditur akan mengalami posisi yang lemah pada saat pelunasan kreditnya. Termasuk dalam pelaksanaan perjanjian jaminan fidusia, yang obyek jaminannya di dalam penguasaan debitur. Justru debiturlah yang berada pada posisi yang kuat, karena dengan menguasai obyek jaminan maka setiap saat dapat mengalihkan benda tersebut, tanpa sepengetahuan kreditur.

Ketika obyek jaminan telah difidusiaulangkan oleh pemberi fidusia, maka bank akan mengalami kerugian yang besar apabila tidak adanya perlindungan hukum yang memadai. Selain akan menimbulkan masalah ketika dilaksanakan eksekusi dari kreditur lain yang melakukan gugatan atas haknya melalui pengadilan yang akan menambah biaya pengeluaran operasional bank untuk mempertahankan hak preference yang dimilikinya. Obyek jaminan juga dapat dipindahkan ke kekuasaan penerima fidusia kedua dengan cepat dan mudah, terutama berupa benda bergerak. Yang menurut pasal 1977 BW bahwa terhadap orang yang menguasai benda bergerak dianggap sebagai pemiliknya. Jadi sangat mudah untuk dialihkan walaupun tanpa surat-surat kepemilikan.

Sayangnya dalam ketentuan pasal 17, tidak mengatur mengenai upaya apa yang dapat dilakukan oleh penerima fidusia sehubungan dengan dilakukannya fidusia ulang oleh pemberi fidusia. Termasuk akibat hukum apa yang mengikuti perbuatan tersebut. Kekuranglengkapan upaya perlindungan tersebut akan membuat kreditor khawatir bahwa dikemudian hari akan terjadi fidusia ulang oleh pemberi fidusia.

Kekuranglengkapan ketentuan fidusia ulang tersebut ditambah dengan ketiadaannya ketentuan yang menyatakan apakah perbuatan pemberi fidusia tersebut dapat dikategorikan wanprestatie atukah bukan. Adanya ketentuan wanprestatie sangat penting, karena dari hal tersebut kreditor dapat memperoleh perlindungan hukum yang jelas. Antara lain dengan mengajukan gugatan ganti rugi kepada pemberi fidusia atas dilakukannya fidusia ulang.

Pasal 17 mengandung hal yang harus ditaati oleh kreditor maupun debitur, walaupun dalam perjanjian jaminan fidusia yang dibuat tidak mencantumkan hal tersebut. Para pihak dianggap sepakat untuk melakukan perjanjian jaminan fidusia tersebut. Dan dari macamnya hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan tersebut ada 3 macam yaitu³² :

1. Perjanjian untuk memberikan/menyerahkan suatu barang;
2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu;
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.

³² R. Subekti I. *Op. Cit.* Hal. 36

Secara khusus pasal 17 dimasukkan ke dalam perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu. Pemberi fidusia tidak boleh melakukan fidusia ulang atas obyek jaminan fidusia.

Pembuktian mengenai adanya wanprestatie amatlah penting, maka seharusnya ada ketentuan yang mengatur mengenai penetapan apakah pemberi fidusia tersebut telah melakukan wanprestatie dan seharusnya Undang-undang Jaminan Fidusia juga mengatur mengenai perbuatan apa yang dapat dilakukan oleh penerima fidusia apabila pemberi fidusia menyangkal wanprestatie tersebut.

Dalam praktek memang tidak mudah untuk menyatakan debitur melakukan wanprestatie. Menurut Subekti wanprestatie debitur dapat berupa :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Yang mudah untuk menetapkan debitur melakukan wanprestatie adalah dalam hal debitur melakukan perbuatan yang tidak boleh dilakukannya.

Sama halnya dengan dilakukannya fidusia ulang oleh pemberi fidusia karena pemberi fidusia melakukan perbuatan yang seharusnya tidak boleh dilakukannya, maka pemberi fidusia tersebut melakukan wanprestatie.

Dalam Undang-undang Jaminan Fidusia dapat diperlihatkan adanya upaya perlindungan hukum terhadap penerima fidusia. Bahwa penerima fidusia mempunyai hak mendahului (preference) dalam hal pemenuhan utangnya

dibandingkan dengan kreditur lainnya. Yang berarti hasil eksekusi atas benda yang menjadi obyek jaminan fidusia diserahkan kepada penerima fidusia untuk mengambil pelunasan piutangnya (pasal 27 ayat 1 dan 2). Eksekusi dilakukan apabila debitur melakukan wanprestatie atau cidera janji. Apakah dilakukannya fidusia ulang termasuk dalam kategori wanprestatie sehingga harus dilakukan eksekusi ? undang-undang tersebut tidak menjawabnya.

Perlindungan hukum lainnya yaitu dalam pasal 28 yang menyatakan bahwa apabila terdapat lebih dari satu jaminan fidusia atas obyek jaminan fidusia yang sama maka pelunasan piutangnya didahulukan kepada penerima fidusia yang mendaftarkannya lebih dahulu di kantor pendaftaran jaminan fidusia. Ketentuan perlindungan ini justru tidak memberikan perlindungan hukum bagi kreditur, karena ternyata berlawanan dengan pasal 17 Undang-undang Jaminan Fidusia yang melarang dilakukannya fidusia ulang namun dalam pasal 28 membolehkan dilakukannya fidusia ulang.

Ketiadaan perlindungan hukum yang memadai dalam undang-undang tersebut juga dinyatakan dalam hal tidak adanya ketentuan yang menjelaskan atau mengatur mengenai akibat hukum apa dengan dilakukannya fidusia ulang tersebut. Apakah perjanjian jaminan fidusia tersebut batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

Beranjak dari hukum perjanjian yang berlaku bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua

orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal³³. Perjanjian yang telah dibuat tersebut menimbulkan perikatan antara mereka yang membuatnya.

Dari ketentuan pasal 1320 BW disebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukanlah empat syarat, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Mengenai suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat pertama dan kedua merupakan syarat-syarat subyektif. Dan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat-syarat obyektif.

Syarat subyektif mengatur mengenai orang-orangnya yang membuat perjanjian. Tidak dipenuhinya syarat ini, membuat salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta pembatalan perjanjian tersebut. Pihak yang dapat meminta pembatalan tersebut adalah mereka yang tidak cakap atau mereka yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas atau dibawah tekanan pihak lain. Perjanjian tersebut mengikat para pihak selama tidak dimintakannya pembatalan kepada hakim. Perjanjian tersebut dinamakan *vernietigbaar* atau dapat dibatalkan³⁴.

Syarat obyektif berhubungan dengan perjanjian yang dibuat atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan. Apabila syarat tersebut tidak dipenuhi, maka perjanjian yang dibuat adalah batal demi hukum. Dari awal tidak pernah

³³ R. Subekti I. Loc. Cit.

³⁴ Ibid. hal. 10.

dilahirkan suatu perjanjian, sehingga tidak ada perikatan yang terjadi dari para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Maka tidak ada dasar dari para pihak untuk saling melakukan penuntutan di depan hakim.

Dari adanya syarat obyektif bahwa perjanjian haruslah mengandung suatu hal tertentu. Jika tidak ada hal tertentu tersebut maka perjanjian yang dibuat tidak dapat dilaksanakan. Mengenai causa yang halal bahwa setiap perjanjian yang dibuat haruslah berisikan sebab-sebab yang halal. Ketiadaan sebab yang halal tersebut menyebabkan perjanjian tersebut tidak boleh dilaksanakan karena melanggar hukum atau kesusilaan³⁵.

Dalam hal antara pemberi fidusia dan penerima fidusia telah tercipta suatu perikatan yang bersumber dari perjanjian jaminan fidusia yang dibuat. Maka para pihak dalam melaksanakan perjanjian tersebut harus mematuhi ketentuan pasal 1320 BW tentang sahnya suatu perjanjian.

Ketika fidusia ulang dilakukan oleh pemberi fidusia, maka yang terjadi adalah adanya suatu pelanggaran atas perjanjian tersebut. Pemberi fidusia dapat dikatakan wanprestatie. Dalam Undang-undang Jaminan Fidusia disebutkan bahwa fidusia ulang yang dilakukan oleh pemberi fidusia adalah dilarang. Dan karena pemberi fidusia tersebut tetap melakukan perbuatan yang telah dilarang tersebut, maka pemberi fidusia tersebut telah melanggar perjanjian. Dihubungkan dengan syarat-syarat obyektif dari sahnya suatu perjanjian, maka telah adanya sebab yang tidak halal dari perjanjian jaminan fidusia tersebut. Yakni telah dilanggarnya ketentuan dalam Undang-undang Jaminan Fidusia. Dengan

³⁵*ibid.* hal. 22.

demikian salah satu syarat obyektif yang harus terpenuhi tidak ada, sehingga jaminan fidusia tersebut adalah “batal demi hukum”. Sejak semula perjanjian tersebut tidak ada, dan segala keadaan harus dikembalikan ke keadaan semula sebelum perjanjian jaminan fidusia dibuat.

Ketentuan “batal demi hukum” atas fidusia ulang tersebut tidak terdapat dalam Undang-undang Jaminan Fidusia. Seharusnya untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada masyarakat termasuk kreditur, ketentuan tersebut dicantumkan dalam Undang-undang tersebut. Mengingat apabila tidak dicantumkannya ketentuan batal demi hukum dalam Undang-undang tersebut maka para pihak akan menganggap bahwa tidak ada akibat terhadap perjanjian jaminan fidusia dengan dilakukannya fidusia ulang. Hal ini kurang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur, karena obyek jaminan fidusia dapat saja sewaktu-waktu difidusiakan ulang oleh pemberi fidusia.

Dengan adanya ketentuan dalam Undang-undang Jaminan Fidusia yang ternyata tidak memberikan perlindungan hukum kepada kreditur dalam hal dilakukannya fidusia ulang oleh pemberi fidusia maka upaya perlindungan hukum yang dapat dilakukan oleh kreditur adalah upaya perlindungan hukum secara preventif. Dengan cara yang dalam praktek yaitu dalam akta perjanjian jaminan fidusia dicantumkan bahwa benda jaminan tersebut telah dialihkan surat kepemilikannya kepada kreditur dan bukti-bukti kepemilikannya diserahkan

kepada kreditur yang kepada debitur diberikan hak pinjam-pakai atas benda tersebut dan wajib memelihara dan merawat benda tersebut³⁶.

Kepada kreditur pun dianjurkan untuk melakukan upaya perlindungan bagi obyek jaminan tersebut dengan cara menempelkan surat pemberitahuan pada benda jaminan tersebut yang menunjukkan bahwa benda tersebut adalah milik dari kreditur atau sebagai barang jaminan fidusia. Dengan demikian pihak ketiga yang beritikad baik akan mengetahui hal tersebut, dan tidak jadi untuk menerima fidusia ulang tersebut.

Dengan dilanggarnya suatu perjanjian maka kreditur akan mengalami kerugian. BW mengatur perlindungan hukum bagi kreditur dalam hal debitur melakukan wanprestatie. Dilakukannya fidusia ulang membawa akibat penilaian dari kreditur bahwa debitur mempunyai niat yang tidak baik dalam melaksanakan perjanjian kredit. Hal yang dapat menjadikan hambatan-hambatan bagi pelunasan pitang pada saat dilakukannya eksekusi obyek jaminan.

Menurut pasal 1239 BW bahwa apabila debitur melakukan wanprestatie, maka kreditur dapat mengajukan ganti kerugian dalam bentuk biaya/ongkos-ongkos yang telah dikeluarkan dalam perjanjian jaminan fidusia tersebut. Kreditur harus memilih apakah perjanjian jaminan fidusia akan diteruskan atau tidak. Dalam kenyataannya perjanjian jaminan yang terhenti di tengah-tengah pelaksanaan perjanjian, akan membawa kerugian bagi kreditur maupun debitur.

³⁶ Munir Fuady. Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek. Buku kesatu. Citra Aditya Bakti. Bandung, 1996. Hal. 201

Khusus bagi kreditur akan memikirkan kembali apakah perjanjian kredit yang telah dibuat akan dibatalkan saja atau diteruskan. Mengingat agunan yang harus ada sudah tidak dapat diharapkan sebagai jaminan kredit, karena perjanjian jaminan tersebut telah batal demi hukum. Sehingga kreditur dapat saja menghentikan perjanjian kredit tersebut dengan alasan ketiadaan agunan.

Dengan debitur melakukan wanprestatie dan perjanjian jaminan fidusia tersebut batal demi hukum, maka kreditur dapat mengajukan ganti kerugian dari debitur atas fidusia ulang tersebut. Atas biaya-biaya yang dikeluarkan dalam hal pelaksanaan perjanjian jaminan tersebut. Dengan demikian kreditur pun akan merasa terlindungi oleh hukum mengenai pemenuhan piutangnya dari debitur dan perbankan pun dapat berjalan dengan sehat untuk menunjang pembangunan di Indonesia.

BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Pada saat ini walaupun Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 telah hampir satu tahun hadir di Indonesia, akan tetapi masih banyak ketidakpastian hukum dari ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan pendaftaran jaminan fidusia, bagi benda persediaan. Sehingga pelaksanaannya dalam praktek perbankan kurangnya optimal. Hal tersebut disebabkan adanya ketentuan yang kurang jelas mengenai batasan dari benda persediaan dan benda lain. Belum berdirinya kantor pendaftaran jaminan fidusia juga membuat hambatan bagi pelaksanaan pendaftaran jaminan fidusia. Sehingga perkembangan jaminan fidusia ini akan terhambat.
- b. Ketentuan dalam Undang-undang Jaminan Fidusia ternyata kurang memberikan perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perjanjian jaminan fidusia. Dalam hal pengawasan terhadap benda persediaan atau benda perdagangan bank mengalami kesulitan waktu dilakukannya pencatatan atas benda jaminan tersebut karena beralihnya benda tersebut setiap hari.. Kemudian dalam hal pemberi fidusia melakukan fidusia ulang atas obyek jaminan fidusia, tidak jelas upaya hukum apa yang dapat dilakukan oleh kreditur terhadap perbuatan tersebut. Juga tidak dijelaskan apakah fidusia ulang tersebut termasuk wanprestatie atau bukan. Dan juga ketiadaan akibat

yang timbul terhadap perjanjian jaminan fidusia yang dibuat. Fidusia ulang tersebut telah melanggar ketentuan Undang-undang Jaminan Fidusia yang melarang dilakukannya fidusia ulang. Maka fidusia ulang tersebut sebagai suatu sebab yang tidak halal dalam syarat sahnya suatu perjanjian. Dengan demikian perbuatan tersebut tidak memenuhi syarat obyektif yang harus terpenuhi dalam suatu perjanjian. Dan akibatnya perjanjian jaminan tersebut adalah batal demi hukum. Upaya dari kreditur adalah membuktikan bahwa debitur telah melakukan wanprestatie. Dengan demikian dapat pula mengajukan gugatan ganti kerugian kepada debitur atas biaya yang telah dikeluarkan dalam pelaksanaan perjanjian tersebut.

2. Saran

- a. Agar dalam merumuskan ketentuan yang mengatur mengenai benda persediaan sebagai benda jaminan fidusia diatur pula mengenai batasan atau pengertian dari benda persediaan tersebut. Sehingga para pihak dalam melakukan pendaftaran jaminan fidusia tidak akan mengalami kesulitan. Dan kegiatan kredit dalam perbankan pun akan mengalami kemajuan yang pesat sehingga dunia perkreditanpun akan semakin sehat.
- b. Agar perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian jaminan fidusia lebih dijelaskan. Diaturnya cara-cara pengawasan yang baik terutama terhadap benda persediaan atau benda perdagangan dan diaturnya akibat-akibat hukum yang terjadi dengan dilanggarnya suatu ketentuan mengenai dilakukannya fidusia ulang terhadap obyek jaminan fidusia. Serta Dengan

demikian para pihak dalam jaminan fidusia akan merasa aman dan tenang karena ketentuan tersebut dengan jelas.

DAFTAR BACAAN

Badruzaman, Mariam Darus. *Bab-Bab tentang Credietverband, Gadai dan Fiducia*. Cet. V Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.

Fuady, Munir. *Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek, Buku Kesatu*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.

_____. *Jaminan Fidusia*. Cet. I. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

Harahap, Yahya, M. *Beberapa Tinjauan tentang Permasalahan Hukum, Buku Kesatu*. Citra Aditya Bakti. Bandung, 1997.

Horngren, et all. *Akuntansi di Indonesia*. Salemba Empat. Jakarta, 1997.

[Http://www.bi.go.id](http://www.bi.go.id)

[Http://www.infobank-online.com](http://www.infobank-online.com)

[Http://www.wartaekonomi.com](http://www.wartaekonomi.com)

Jurnal *Hukum Bisnis*. Vol. X, Tahun 2000.

Majalah *Info Bank*.

Majalah *Pro Justitia* Tahun XVI Nomor 4 Oktober 1998.

Sjahdeini, Sutan Remy. *Perkembangan Hukum Nasional dalam Perspektif Hukum Ekonomi*. Surabaya, 1998.

_____. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Institut Bankir Indonesia. 1993.

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fiducia Di Dalam Praktek dan*

Pelaksanaannya di Indonesia. Fak. Hukum Univ. Gajah Mada. Bulaksumur, Yogya, 1977.

_____. *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Liberty, Yogyakarta, 1980.

_____. *Hukum Perutangan, Bagian A*. Fakultas Hukum Univ. Gajah Mada Yogyakarta, 1980.

Subekti, R. *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*. Citra Aditya Bakti. Bandung, cet IV, 1989.

_____. *Hukum Perjanjian*. Intermasa, Jakarta, 1998.

Subekti, R dan Tjitrosudibio, R. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*. Cet. 27. Pradnya Paramita. Jakarta. 1995.

Wijaya, Gunawan dan Yani, Ahmad. *Jaminan Fidusia*. Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2000.

Peraturan Perundang-undangan

Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat (MPR) Republik Indonesia Nomor IV/MPR/1999 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor
1061/KMK.00/1988 tanggal 27 Oktober 1988

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor
1064/KMK.00/1988 tanggal 27 Oktober 1988.

Surat Keputusan Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR tentang
Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan
Perkreditan Bank bagi Bank Umum.

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	viii
1. UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 42 TAHUN 1999 TENTANG JAMINAN FIDUSIA	1
2. PENJELASAN UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 42 TAHUN 1999 TENTANG JAMINAN FIDUSIA	20

**UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 42 TAHUN 1999
TENTANG
JAMINAN FIDUSIA
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

- Menimbang :
- a. bahwa kebutuhan yang sangat besar dan terus meningkat bagi dunia usaha atas tersedianya dana, perlu diimbangi dengan adanya ketentuan hukum yang jelas dan lengkap yang mengatur mengenai lembaga jaminan;
 - b. bahwa Jaminan Fidusia sebagai salah satu bentuk lembaga jaminan sampai saat ini masih didasarkan pada yurisprudensi dan belum diatur dalam peraturan perundang-undangan secara lengkap dan komprehensif;
 - c. bahwa untuk memenuhi kebutuhan hukum yang dapat lebih memacu pembangunan

nasional dan untuk menjamin kepastian hukum serta mampu memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan, maka perlu dibentuk ketentuan yang lengkap mengenai Jaminan Fidusia dan jaminan tersebut perlu didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia;

d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, b, dan c dipandang perlu membentuk Undang-undang tentang Jaminan Fidusia;

Mengingat : Pasal 5 ayat (1), Pasal 20 ayat (1), dan Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945;

Dengan persetujuan

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA**

MEMUTUSKAN :

**Menetapkan : UNDANG-UNDANG TENTANG JAMINAN
FIDUSIA.**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

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.
3. Piutang adalah hak untuk menerima pembayaran.
4. Benda adalah segala sesuatu yang dapat dimiliki dan dialihkan, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud, yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar, yang bergerak maupun yang tak bergerak yang tidak dapat dibebani hak tanggungan atau hipotek.
5. Pemberi Fidusia adalah orang perseorangan atau korporasi pemilik Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia.
6. Penerima Fidusia adalah orang perseorangan atau korporasi yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan Jaminan Fidusia.
7. Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia atau mata uang lainnya, baik secara langsung maupun kontinjen.

9. Kreditur adalah pihak yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang.

9. Debitur adalah pihak yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang.

10. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau korporasi.

BAB II

RUANG LINGKUP

Pasal 2

Undang-undang ini berlaku terhadap setiap perjanjian yang bertujuan untuk membebani Benda dengan Jaminan Fidusia.

Pasal 3

Undang-undang ini tidak berlaku terhadap :

- a. Hak Tanggungan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan, sepanjang peraturan perundang-undangan yang berlaku menentukan jaminan atas benda-benda tersebut wajib didaftar;
- b. Hipotek atas kapal yang terdaftar dengan isi kotor berukuran 20 (dua puluh) M3 atau lebih;
- c. Hipotek atas pesawat terbang; dan
- d. Gadai.

PEMBEBANAN, PENDAFTARAN, PENGALIHAN, DAN HAPUSNYA JAMINAN FIDUSIA

BAB III

Bagian Pertama Pembebanan Jaminan Fidusia

Pasal 4

Jaminan Fidusia merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi.

Pasal 5

- (1) Pembebanan Benda dengan Jaminan Fidusia dibuat dengan akta notaris dalam bahasa Indonesia dan merupakan akta Jaminan Fidusia.
- (2) Terhadap pembuatan akta Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dikenakan biaya yang besarnya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 6

Akta Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 sekurang-kurangnya memuat :

- a. identitas pihak Pemberi dan Penerima Fidusia;
- b. data perjanjian pokok yang dijamin fidusia;
- c. uraian mengenai Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia;

- u. nilai penjaminan, dan
e. nilai Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia.

Pasal 7

Utang yang pelunasannya dijamin dengan fidusia dapat berupa:

- a. utang yang telah ada;
- b. utang yang akan timbul di kemudian hari yang telah diperjanjikan dalam jumlah tertentu; atau
- c. utang yang pada saat eksekusi dapat ditentukan jumlahnya berdasarkan perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban memenuhi suatu prestasi.

Pasal 8

Jaminan Fidusia dapat diberikan kepada lebih dari satu Penerima Fidusia atau kepada kuasa atau wakil dari Penerima Fidusia tersebut.

Pasal 9

- (1) 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.
- (2) Pembebanan jaminan atas Benda atau piutang yang diperoleh kemudian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak perlu dilakukan dengan perjanjian jaminan tersendiri.

IR PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AR-RANIRIA Kewajiban diperjanjikan lain :

- a. Jaminan Fidusia meliputi hasil dari Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia.
- b. Jaminan Fidusia meliputi klaim asuransi, dalam hal Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia diasuransikan.

Bagian Kedua Pendaftaran Jaminan Fidusia

Pasal 11

- (1) Benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia wajib didaftarkan.
- (2) Dalam hal Benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia berada di luar wilayah negara Republik Indonesia, kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tetap berlaku.

Pasal 12

- (1) Pendaftaran Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) dilakukan pada Kantor Pendaftaran Fidusia.
- (2) Untuk pertama kali, Kantor Pendaftaran Fidusia didirikan di Jakarta dengan wilayah kerja mencakup seluruh wilayah negara Republik Indonesia.
- (3) Kantor Pendaftaran Fidusia sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) berada dalam lingkup tugas Departemen Kehakiman.

- (4) Ketentuan mengenai pembentukan Kantor Pendaftaran Fidusia untuk daerah lain dan penetapan wilayah kerjanya diatur dengan Keputusan Presiden.

Pasal 13

- (1) Permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia dilakukan oleh Penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya dengan melampirkan pernyataan pendaftaran Jaminan Fidusia.
- (2) Pernyataan pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) memuat :
 - a. identitas pihak Pemberi dan Penerima Fidusia;
 - b. tanggal, nomor akta Jaminan Fidusia, nama, dan tempat kedudukan notaris yang memuat akta Jaminan Fidusia;
 - c. data perjanjian pokok yang dijamin fidusia;
 - d. uraian mengenai Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia;
 - e. nilai penjaminan; dan
 - f. nilai Benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia.
- (3) Kantor Pendaftaran Fidusia mencatat Jaminan Fidusia dalam Buku Daftar Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendaftaran Jaminan Fidusia dan biaya pendaftaran diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 14

- (1) Kantor Pendaftaran Fidusia menerbitkan dan menyerahkan kepada Penerima Fidusia Sertifikat Jaminan Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran.
- (2) Sertifikat Jaminan Fidusia yang merupakan salinan dari Buku Daftar Fidusia memuat catatan tentang hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2).
- (3) Jaminan Fidusia lahir pada tanggal yang sama dengan tanggal dicatatnya Jaminan Fidusia dalam Buku Daftar Fidusia.

Pasal 15

- (1) Dalam Sertifikat Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) dicantumkan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- (2) Sertifikat Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- (3) Apabila debitur cidera janji, Penerima Fidusia mempunyai hak untuk menjual Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia atas kekuasaannya sendiri.

Pasal 16

- (1) Apabila terjadi perubahan mengenai hal-hal yang tercantum

dalam Pasal 14 ayat (2), Penerima Fidusia wajib mengajukan permohonan pendaftaran atas perubahan tersebut kepada Kantor Pendaftaran Fidusia.

- (2) Kantor Pendaftaran Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan perubahan, melakukan pencatatan perubahan tersebut dalam buku Daftar Fidusia dan menerbitkan Pernyataan Perubahan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Sertifikat Jaminan Fidusia.

Pasal 17

Pemberi Fidusia dilarang melakukan fidusia ulang terhadap Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia yang sudah terdaftar.

Pasal 18

Segala keterangan mengenai Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia yang ada pada Kantor Pendaftaran Fidusia terbuka untuk umum.

Bagian Ketiga

Pengalihan Jaminan Fidusia

Pasal 19

- (1) Pengalihan hak atas piutang yang dijamin dengan fidusia mengakibatkan beralihnya demi hukum segala hak dan kewajiban Penerima Fidusia kepada kreditor baru.

- (2) Beralihnya Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) didaftarkan oleh kreditor baru kepada Kantor Pendaftaran Fidusia.

Pasal 20

Jaminan Fidusia tetap mengikuti Benda yang menjadi objek jaminan Fidusia dalam tangan siapapun Benda tersebut berada, kecuali pengalihan atas benda persediaan yang menjadi objek Jaminan Fidusia.

Pasal 21

- (1) Pemberi Fidusia dapat mengalihkan benda persediaan yang menjadi objek Jaminan Fidusia dengan cara dan prosedur yang lazim dilakukan dalam usaha perdagangan.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak berlaku, apabila telah terjadi cidera janji oleh debitur dan atau Pemberi Fidusia pihak ketiga.
- (3) Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia yang telah dialihkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib diganti oleh Pemberi Fidusia dengan objek yang setara.
- (4) Dalam hal Pemberi Fidusia cidera janji, maka hasil pengalihan dan atau tagihan yang timbul karena pengalihan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), demi hukum menjadi objek Jaminan Fidusia pengganti dari objek Jaminan Fidusia yang dialihkan.

Pembeli benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia merupakan benda persediaan bebas dari tuntutan meskipun pembeli tersebut mengetahui tentang adanya Jaminan Fidusia itu, dengan ketentuan bahwa pembeli telah membayar lunas harga penjualan Benda tersebut sesuai dengan harga pasar.

Pasal 23

- (1) Dengan tidak mengurangi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21, apabila Penerima Fidusia setuju bahwa Pemberi Fidusia dapat menggunakan, menggabungkan, mencampur, atau mengalihkan Benda atau hasil dari Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia, atau menyetujui melakukan penagihan atau melakukan kompromi atas piutang, maka persetujuan tersebut tidak berarti bahwa Penerima Fidusia melepaskan Jaminan Fidusia.
- (2) Pemberi Fidusia dilarang mengalihkan, menggadaikan, atau menyewakan kepada pihak lain Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia yang tidak merupakan benda persediaan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Penerima Fidusia.

Pasal 24

Penerima Fidusia tidak menanggung kewajiban atas akibat tindakan atau kelalaian Pemberi Fidusia baik yang timbul dari hubungan kontraktual atau yang timbul dari perbuatan melanggar hukum sehubungan dengan penggunaan dan pengalihan Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia.

Pasal 25

- (1) Jaminan Fidusia hapus karena hal-hal sebagai berikut :
 - a. hapusnya utang yang dijamin dengan fidusia;
 - b. pelepasan hak atas Jaminan Fidusia oleh Penerima Fidusia; atau
 - c. musnahnya Benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia.
- (2) Musnahnya benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia tidak menghapuskan klaim asuransi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b.
- (3) Penerima Fidusia memberitahukan kepada Kantor Pendaftaran Fidusia mengenai hapusnya Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dengan melampirkan pernyataan mengenai hapusnya utang, pelepasan hak, atau musnahnya Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia tersebut.

Pasal 26

- (1) Dengan hapusnya Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25, Kantor Pendaftaran Fidusia mencoret pencatatan Jaminan Fidusia dari Buku Daftar Fidusia.
- (2) Kantor Pendaftaran Fidusia menerbitkan surat keterangan yang menyatakan Sertifikat Jaminan Fidusia yang bersangkutan tidak berlaku lagi.

BAB IV
HAK MENDAHULU

Pasal 27

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

Pasal 28

Apabila atas Benda yang sama menjadi objek Jaminan Fidusia yang lebih dari 1 (satu) perjanjian Jaminan Fidusia, maka hak yang didahulukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27, diberikan kepada pihak yang lebih dahulu mendaftarkannya pada Kantor Pendaftaran Fidusia.

BAB V
EKSEKUSI JAMINAN FIDUSIA

Pasal 29

- (1) Apabila debitur atau Pemberi Fidusia cidera janji, eksekusi terhadap Benda yang 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.
- (2) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh Pemberi dan Penerima Fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan.

Pasal 30

Pemberi Fidusia wajib menyerahkan Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dalam rangka pelaksanaan eksekusi Jaminan Fidusia.

Pasal 31

Dalam hal Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia terdiri atas benda perdagangan atau efek yang dapat dijual di pasar atau di bursa, penjualannya dapat dilakukan di tempat-tempat tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 32

Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi terhadap Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 dan Pasal 31, batal demi hukum.

Pasal 33

Setiap janji yang memberi kewenangan kepada Penerima Fidusia untuk memiliki Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.

Pasal 34

- (1) Dalam hal hasil eksekusi melebihi nilai penjaminan, Penerima Fidusia wajib mengembalikan kelebihan tersebut kepada Pemberi Fidusia.
- (2) Apabila hasil eksekusi tidak mencukupi untuk pelunasan utang debitur tetap bertanggung jawab atas utang yang belum terbayar.

BAB VI

KETENTUAN PIDANA

Pasal 35

Setiap orang yang dengan sengaja memalsukan, mengubah, menghilangkan atau dengan cara apapun memberikan keterangan secara menyesatkan, yang jika hal tersebut diketahui oleh salah satu pihak tidak melahirkan perjanjian Jaminan Fidusia,

dipidana dengan pidana penjara paling singkat 1 (satu) tahun dan paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling sedikit Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan paling banyak Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).

Pasal 36

Pemberi Fidusia yang mengalihkan, menggadaikan, atau menyewakan Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2) yang dilakukan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Penerima Fidusia, dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun dan denda paling banyak Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta) rupiah.

BAB VII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 37

- (1) Pembebanan Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia yang telah ada sebelum berlakunya Undang-undang ini, tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-undang ini.
- (2) Dalam jangka waktu selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari terhitung sejak berdirinya Kantor Pendaftaran Fidusia, semua perjanjian Jaminan Fidusia harus sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang ini, kecuali ketentuan mengenai kewajiban pembuatan akta Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1).

(3) Jika dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) tidak dilakukan penyesuaian, maka perjanjian Jaminan Fidusia tersebut bukan merupakan hak agunan atas kebendaan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini.

Pasal 38

Sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-undang ini, semua peraturan perundang-undangan mengenai fidusia tetap berlaku sampai dengan dicabut, diganti, atau diperbaharui.

BAB VIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 39

(2) Kantor Pendaftaran Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) dibentuk dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) tahun setelah Undang-undang ini diundangkan.

Pasal 40

Undang-undang ini disebut Undang-undang Fidusia.

Pasal 41

Undang-undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta
pada tanggal 30 September 1999

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd

BACHARUDDIN JUSUF HABIBIE

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 30 September 1999

**MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA
REPUBLIK INDONESIA.**

ttd

M U L A D I

**LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA
TAHUN 1999 NOMOR 168**

PENJELASAN
UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 42 TAHUN 1999

TENTANG
JAMINAN FIDUSIA

I. UMUM

1. Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara dan meneruskan pembangunan yang berkesinambungan, para pelaku pembangunan baik pemerintah maupun masyarakat, baik perseorangan maupun badan hukum, memerlukan dana yang besar. Seiring dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat pula kebutuhan terhadap pendanaan, yang sebagian besar dana yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan tersebut diperoleh melalui kegiatan pinjam meminjam.
2. Selama ini, kegiatan pinjam-meminjam dengan menggunakan hak tanggungan atau hak jaminan telah diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996

tentang Hak Tanggungan yang merupakan pelaksanaan dari Pasal 51 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria, dan sekaligus sebagai pengganti dari lembaga Hipotek atas tanah dan *credietverband*. Di samping itu, hak jaminan lainnya yang banyak digunakan pada dewasa ini adalah Gadai, Hipotek selain tanah, dan Jaminan Fidusia. Undang-undang yang berkaitan dengan Jaminan Fidusia adalah Pasal 15 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, yang menentukan bahwa rumah-rumah yang dibangun di atas tanah yang dimiliki oleh pihak lain dapat dibebani dengan Jaminan Fidusia. Selain itu, Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun mengatur mengenai hak milik atas satuan rumah susun yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah negara.

Jaminan Fidusia telah digunakan di Indonesia sejak zaman penjajahan Belanda sebagai suatu bentuk jaminan yang lahir dari yurisprudensi. Bentuk jaminan ini digunakan secara luas dalam transaksi pinjam-meminjam karena proses pembebanannya dianggap sederhana, mudah, dan cepat, tetapi tidak menjamin adanya kepastian hukum.

Lembaga Jaminan Fidusia memungkinkan kepada para Pemberi Fidusia untuk menguasai Benda yang dijamin, untuk melakukan kegiatan usaha yang dibiayai dari pinjaman dengan menggunakan Jaminan Fidusia. Pada awalnya, Benda yang menjadi objek fidusia terbatas pada kekayaan benda bergerak yang

berwujud dalam bentuk peralatan. Akan tetapi dalam perkembangan selanjutnya, Benda yang menjadi objek Fidusia termasuk juga kekayaan benda bergerak yang tak berwujud, maupun benda tak bergerak.

3. Undang-undang ini, dimaksudkan untuk menampung kebutuhan masyarakat mengenai pengaturan Jaminan Fidusia sebagai salah satu sarana untuk membantu kegiatan usaha dan untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan.

Seperti telah dijelaskan bahwa Jaminan Fidusia memberikan kemudahan bagi para pihak yang menggunakannya, khususnya bagi Pemberi Fidusia. Namun sebaiknya karena Jaminan Fidusia tidak didaftarkan, kurang menjamin kepentingan pihak yang menerima fidusia. Pemberi Fidusia mungkin saja menjaminkan benda yang telah dibebani dengan fidusia kepada pihak lain tanpa sepengetahuan Penerima Fidusia.

Sebelum Undang-undang ini dibentuk, pada umumnya Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia adalah benda bergerak yang terdiri dari benda dalam persediaan (*inventory*), benda dagangan, piutang, peralatan mesin, dan kendaraan bermotor. Oleh karena itu, guna memenuhi kebutuhan masyarakat yang terus berkembang, maka menurut Undang-undang ini objek Jaminan Fidusia diberikan pengertian yang luas yaitu benda bergerak yang berwujud maupun tak berwujud, dan benda tak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan sebagaimana ditentukan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Dalam Undang-undang ini, diatur tentang pendaftaran Jaminan Fidusia guna memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan dan pendaftaran Jaminan Fidusia memberikan hak yang didahulukan (*preferen*) kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lain. Karena Jaminan Fidusia memberikan hak kepada pihak Pemberi Fidusia untuk tetap menguasai Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia berdasarkan kepercayaan, maka diharapkan sistem pendaftaran yang diatur dalam Undang-undang ini dapat memberikan jaminan kepada pihak Penerima Fidusia dan pihak yang mempunyai kepentingan terhadap Benda tersebut.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Huruf a

Berdasarkan ketentuan ini, maka bangunan di atas tanah milik orang lain yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dapat dijadikan objek Jaminan Fidusia.

Huruf b

Cukup jelas

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Pasal 4

Yang dimaksud dengan "prestasi" dalam ketentuan ini adalah memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, yang dapat dinilai dengan uang.

Pasal 5

Ayat (1)

Dalam akta Jaminan Fidusia selain dicantumkan hari dan tanggal, juga dicantumkan mengenai waktu (jam) pembuatan akta tersebut.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 6

Huruf a

Yang dimaksud dengan "identitas" dalam Pasal ini adalah meliputi nama lengkap, agama, tempat tinggal, atau tempat kedudukan, tempat dan tanggal lahir, jenis kelamin, status perkawinan, dan pekerjaan.

Huruf b

Yang dimaksud dengan "data perjanjian pokok" adalah

mengenai macam perjanjian dan utang yang dijamin dengan fidusia.

Huruf c

Uraian mengenai Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia cukup dilakukan dengan mengidentifikasi Benda tersebut, dan dijelaskan mengenai surat bukti kepemilikannya.

Dalam hal Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia merupakan benda dalam persediaan (*inventory*) yang selalu berubah-ubah dan atau tidak tetap, seperti stok bahan baku, barang jadi, atau portofolio perusahaan efek, maka dalam akta Jaminan Fidusia dicantumkan uraian mengenai jenis, merek, kualitas dari Benda tersebut.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Pasal 7

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Utang yang akan timbul di kemudian hari yang dikenal dengan istilah "kontinjen", misalnya utang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh

kreditor untuk kepentingan debitor dalam rangka pelaksanaan garansi bank.

Huruf c

Utang yang dimaksud dalam ketentuan ini adalah utang bunga atas pinjaman pokok dan biaya lainnya yang jumlahnya dapat ditentukan kemudian.

Pasal 8

Ketentuan ini dimaksudkan sebagai pemberian fidusia kepada lebih dari satu Penerima Fidusia dalam rangka pembiayaan kredit konsorsium.

Yang dimaksud dengan "kuasa" adalah orang yang mendapat kuasa khusus dari penerima Fidusia untuk mewakili kepentingannya dalam penerimaan Jaminan Fidusia dari Pemberi Fidusia.

Yang dimaksud dengan "wakil" adalah orang yang secara hukum dianggap mewakili Penerima Fidusia dalam penerimaan Jaminan Fidusia, misalnya, Wali Amanat dalam mewakili kepentingan pemegang obligasi.

Pasal 9

Ketentuan dalam Pasal ini penting dipandang dari segi komersial. Ketentuan ini secara tegas membolehkan Jaminan Fidusia mencakup Benda yang diperoleh di kemudian hari. Hal ini menunjukkan Undang-undang ini menjamin fleksibilitas yang berkenaan dengan hal ihwal Benda yang dapat dibebani Jaminan Fidusia bagi pelunasan utang.

Pasal 10

Huruf a

Yang dimaksud dengan "hasil dari Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia" adalah segala sesuatu yang diperoleh dari Benda yang dibebani Jaminan Fidusia.

Huruf b

Ketentuan dalam huruf b ini dimaksudkan untuk menegaskan apabila Benda ini diasuransikan, maka klaim asuransi tersebut merupakan hak Penerima Fidusia.

Pasal 11

Pendaftaran Benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia dilaksanakan di tempat kedudukan Pemberi Fidusia, dan pendaftarannya mencakup benda, baik yang berada di dalam maupun di luar wilayah negara Republik Indonesia untuk memenuhi asas publisitas, sekaligus merupakan jaminan kepastian terhadap kreditor lainnya mengenai Benda yang telah dibebani Jaminan Fidusia.

Pasal 12

Kantor Pendaftaran Fidusia merupakan bagian dalam lingkungan Departemen Kehakiman dan bukan institusi yang mandiri atau unit pelaksana teknis.

Kantor Pendaftaran Fidusia didirikan untuk pertama kali di Jakarta dan secara bertahap, sesuai keperluan, di ibukota propinsi di seluruh wilayah negara Republik Indonesia.

Dalam hal Kantor Pendaftaran Fidusia belum didirikan di tiap daerah Tingkat II maka wilayah kerja Kantor Pendaftaran Fidusia di ibukota propinsi meliputi seluruh daerah Tingkat II yang berada di lingkungan wilayahnya. Pendirian Kantor Pendaftaran Fidusia di daerah Tingkat II, dapat disesuaikan dengan Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah.

Pasal 13

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Ketentuan ini dimaksudkan agar Kantor Pendaftaran Fidusia tidak melakukan penilaian terhadap kebenaran yang dicantumkan dalam pernyataan Pendaftaran Jaminan Fidusia, akan tetapi hanya melakukan pengecekan data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2).

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 14

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Ketentuan ini mengurangi berlakunya Pasal 613 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bagi pengalihan piutang atas nama dan kebendaan tak berwujud lainnya.

Pasal 15

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Dalam ketentuan ini, yang dimaksud dengan "kekuatan eksekutorial" adalah langsung dapat dilaksanakan tanpa melalui pengadilan dan bersifat final serta mengikat para pihak untuk melaksanakan putusan tersebut.

Ayat (3)

Salah satu ciri Jaminan Fidusia adalah kemudahan dalam pelaksanaan eksekusinya yaitu apabila pihak Pemberi Fidusia cidera janji. Oleh karena itu, dalam Undang-undang ini dipandang perlu diatur secara khusus tentang eksekusi Jaminan Fidusia melalui lembaga parate eksekusi.

Pasal 16

Ayat (1)

Perubahan mengenai hal-hal yang tercantum dalam

Sertifikat Jaminan Fidusia, harus diberitahukan kepada para pihak. Perubahan ini tidak perlu dilakukan dengan akta notaris dalam rangka efisiensi untuk memenuhi kebutuhan dunia usaha.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 17

Fidusia ulang oleh Pemberi Fidusia, baik debitur maupun penjamin pihak ketiga, tidak dimungkinkan atas Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia karena hak kepemilikan atas Benda tersebut telah beralih kepada Penerima Fidusia.

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

“Pengalihan hak atas piutang” dalam ketentuan ini, dikenal dengan istilah “cessie” yakni pengalihan piutang yang dilakukan dengan akta otentik atau akta di bawah tangan. Dengan adanya cessie ini, maka segala hak dan kewajiban Penerima Fidusia lama beralih kepada Penerima Fidusia baru dan pengalihan hak atas piutang tersebut diberitahukan kepada Pemberi Fidusia.

Pasal 20

Ketentuan ini mengakui prinsip “droit de suite” yang telah merupakan bagian dari peraturan perundang-undangan Indonesia dalam kaitannya dengan hak mutlak atas kebendaan (in rem).

Pasal 21

Ketentuan ini menegaskan kembali bahwa Pemberi Fidusia dapat mengalihkan benda persediaan yang menjadi objek Jaminan Fidusia. Namun demikian untuk menjaga kepentingan Penerima Fidusia, maka Benda yang dialihkan tersebut wajib diganti objek yang setara.

Yang dimaksud dengan “mengalihkan” antara lain termasuk menjual atau menyewakan dalam rangka kegiatan usahanya.

Yang dimaksud dengan “setara” tidak hanya nilainya tetapi juga jenisnya. Yang dimaksud dengan “cidera janji” adalah tidak memenuhi prestasi, baik yang berdasarkan perjanjian pokok, perjanjian Jaminan Fidusia, maupun perjanjian jaminan lainnya.

Pasal 22

Yang dimaksud dengan “harga pasar” adalah harga yang wajar yang berlaku di pasar pada saat penjualan Benda tersebut, sehingga tidak mengesankan adanya penipuan dari pihak Pemberi Fidusia dalam melakukan penjualan Benda tersebut.

Pasal 23

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “menggabungkan” adalah penyatuan bagian-bagian dari Benda tersebut.

Yang dimaksud dengan “mencampur” adalah penyatuan Benda yang sepadan dengan Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan "benda yang tidak merupakan benda persediaan", misalnya mesin produksi, mobil pribadi, atau rumah pribadi yang menjadi objek Jaminan Fidusia.

Pasal 24

Cukup jelas

Pasal 25

Ayat (1)

Sesuai dengan sifat ikutan dari Jaminan Fidusia, maka adanya Jaminan Fidusia tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang tersebut hapus karena hapusnya utang atau karena pelepasan, maka dengan sendirinya Jaminan Fidusia yang bersangkutan menjadi hapus.

Yang dimaksud dengan "hapusnya utang" antara lain karena pelunasan dan bukti hapusnya utang berupa keterangan yang dibuat kreditor.

Ayat (2)

Dalam hal Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia musnah dan Benda tersebut diasuransikan maka klaim asuransi akan menjadi pengganti objek Jaminan Fidusia tersebut.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27

Ayat (1)

Hak yang didahulukan dihitung sejak tanggal pendaftaran Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia pada Kantor Pendaftaran Fidusia.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Ketentuan dalam ayat ini berhubungan dengan ketentuan bahwa Jaminan Fidusia merupakan hak agunan atas kebendaan bagi pelunasan utang. Di samping itu, ketentuan dalam Undang-undang tentang Kepailitan menentukan bahwa Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia berada di luar kepailitan dan atau likuidasi.

Pasal 28

Cukup jelas

Pasal 29

Cukup jelas

Pasal 30

Dalam hal Pemberi Fidusia tidak menyerahkan Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia pada waktu eksekusi

diaksanakan, Penerima Fidusia berhak mengambil Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dan apabila perlu dapat meminta bantuan pihak yang berwenang.

minat Fidusia yang tidak didaftar tidak mempunyai hak yang didahulukan (preferen) baik di dalam maupun di luar kepailitan dan atau likuidasi.

Pasal 31

Cukup jelas

Pasal 32

Cukup jelas

Pasal 33

Cukup jelas

Pasal 34

Cukup jelas

Pasal 35

Cukup jelas

Pasal 36

Cukup jelas

Pasal 37

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Berdasarkan ketentuan ayat ini, maka perjanjian Ja-

Pasal 38

Cukup jelas

Pasal 39

Cukup jelas

Pasal 40

Cukup jelas

Pasal 41

Cukup jelas

**TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 3889**

**SURAT PERJANJIAN TENTANG PENYERAHAN
MILIK DALAM FIDUCIA**

Pada hari ini, _____ tanggal _____
Yang bertanda tangan dibawah ini :

_____ untuk diri sendiri dan sebagai
_____ dari dan oleh sebab itu bertindak atas nama dan untuk kepentingan dari

_____ untuk diri sendiri dan sebagai
_____ dari dan oleh sebab itu bertindak atas nama dan untuk kepentingan dari

_____ untuk diri sendiri dan sebagai
_____ dari dan oleh sebab itu bertindak atas nama dan untuk kepentingan dari

masing-masing dan/atau bersama-sama untuk tindakan ini telah mendapatkan kewenangan berdasarkan atas dan sesuai dengan surat _____ tertanggal _____ nomor _____ dari _____ selanjutnya disebut PEMBERI FIDUCIA dan

dari dan oleh sebab itu bertindak atas nama dan untuk kepentingan _____

dari dan oleh sebab itu bertindak atas nama dan untuk kepentingan _____

dari dan oleh sebab itu bertindak atas nama dan untuk kepentingan _____

masing-masing dan/atau bersama-sama untuk tindakan ini telah mendapatkan kewenangan berdasarkan atas dan sesuai dengan surat _____ tertanggal _____ nomor _____ dari _____ selanjutnya disebut BANK

berjanji dan mupakat tentang hal-hal sebagai berikut :

1. PEMBERI FIDUCIA yang bertindak sebagaimana tersebut diatas menerangkan terlebih dahulu :

- bahwa dengan Surat Pengakuan Utang, Surat Perjanjian Kredit yang dibuat (dihadapan Notaris _____, di _____,) (dibawah tangan,) bernomor _____, tertanggal _____, serta akta-akta kelengkapannya, bertindak atas nama serta untuk kepentingan dari

(selanjutnya disebut PIHAK BERUTANG/PEMINJAM) telah sah berutang kepada BANK, sejumlah uang yang besarnya ditentukan sesuai dengan syarat-syarat dan surat dan akta-akta tersebut diatas,

- bahwa Surat Perjanjian Tentang Penyerahan Milik Dalam Fiducia ini (selanjutnya disebut SURAT PERJANJIAN) merupakan jaminan bagi setiap jumlah uang, yang sekarang ada maupun yang masih akan terjadi dimasa yang akan datang, yang terutang oleh PIHAK BERUTANG/PEMINJAM kepada BANK.
- bahwa Surat Perjanjian Tentang Penyerahan Milik Dalam Fiducia ini tetap berlaku dan harus diberlakukan, selama pada BANK masih tercatat adanya utang PIHAK BERUTANG/PEMINJAM kepada BANK, utang mana cukup terbukti dengan adanya Surat Pengakuan Utang dan/atau Surat Perjanjian Kredit yang masih berlaku atau dari catatan pembukuan yang dibuat oleh dan tersedia pada BANK secara sah.

2. Guna menjamin lebih jauh pembayaran kembali seluruh atau sebagian Utang PIHAK BERUTANG/PEMINJAM kepada BANK dengan sebagaimana mestinya, yang timbul karena tetapi tidak terbatas kepada surat

tersebut dalam butir 1 (satu) di atas berikut dengan akta-akta tambahan dan akta-akta kelengkapannya, baik utang pokok, bunga utang, provisi, bea meterai, biaya asuransi dan/atau biaya-biaya lainnya, PEMBERI FIDUCIA dengan ini menyerahkan dan mengalihkan kepada BANK, yang dengan ini pula menyatakan menerima penyerahan dan pengalihan dari PEMBERI FIDUCIA segala hak dan kepentingan dengan nama dan/atau atas dasar apapun juga yang pada waktu ini telah ada dan/atau dikemudian hari dapat dilakukan oleh PEMBERI FIDUCIA sebagai pemilik dari barang dan/atau barang-barang dengan keterangan sebagai berikut :

(selanjutnya dinamakan Barang Jaminan).

Penyerahan dan pengalihan hak oleh PEMBERI FIDUCIA kepada BANK atas barang-barang ini dilakukan secara kepercayaan (Fiduciaire eigendoms overdracht) untuk keperluan jaminan.

3. PEMBERI FIDUCIA dengan ini menegaskan bahwa pengalihan dan pemindahan hak sebagaimana tersebut dalam butir 1 (satu) di atas telah terjadi secara sah pada saat ditandatangani akta ini dan berlangsung di tempat di mana Barang Jaminan itu berada.

Selanjutnya PEMBERI FIDUCIA menegaskan bahwa sejak saat ini Barang Jaminan tersebut berada pada PEMBERI FIDUCIA sebagai kepercayaan dari BANK dan untuk hal itu dokumen-dokumen pemilikan dari Barang Jaminan tersebut diserahkan untuk disimpan oleh BANK.

PEMBERI FIDUCIA dengan ini juga berjanji menjaga dan merawat Barang Jaminan tersebut sebaik-baiknya dan sebagaimana layaknya.

4. Penyerahan dan pengalihan hak sebagaimana tersebut dalam butir 2 (dua) di atas dilangsungkan dan diterima dengan memakai syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian yang lazim dilakukan untuk suatu penyerahan dan pengalihan dengan cara kepercayaan (fiducia), termasuk tetapi tidak terbatas kepada ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

4.1. Barang Jaminan tersebut tidak boleh dijual, dipindahtangankan dalam bentuk apapun ataupun diberati dengan sesuatu hak atau beban ataupun dirubah sifat, peruntukannya maupun penggunaannya.

4.2. Barang Jaminan tersebut wajib diasuransikan atas biaya PEMBERI FIDUCIA untuk setiap kerugian dan/atau resiko dan dengan syarat-syarat yang dianggap perlu oleh BANK, pada perusahaan asuransi yang disetujui oleh BANK serta dengan pencantuman klausula BANK (Banker's Clause). Apabila PEMBERI FIDUCIA lalai untuk memenuhi ketentuan ini, atau lalai memperpanjang asuransi tersebut, maka dengan ini BANK diberi kuasa untuk mengasuransikan Barang Jaminan tersebut dengan ketentuan dan syarat yang dianggap perlu oleh BANK, atas biaya PEMBERI FIDUCIA

4.3. PEMBERI FIDUCIA mengikat diri untuk memelihara Barang Jaminan yang diserahkan dan dialihkan haknya secara Fiducia tersebut dengan sebaik-baiknya sebagai seorang bapak rumah tangga yang baik, memperbaiki segala kerusakan, mengganti alat-alat yang rusak atau tidak dapat dipakai lagi dengan alat baru dan menjaga keselamatan dan keamanan Barang Jaminan bersangkutan dari segala bentuk pencurian, kehilangan atau kerusakan parah yang mengakibatkan berkurangnya nilai, sedangkan segala biaya menjadi beban dari dan dibayarkan oleh PEMBERI FIDUCIA

4.4. BANK atau kuasa BANK, berhak untuk pada setiap saat yang layak mengadakan pemeriksaan setempat atas Barang Jaminan. Dan apabila Barang Jaminan tersebut tidak dijaga dan dirawat dengan baik, maka dengan ini BANK diberi hak sepenuhnya untuk memindahkan letak atau memindahkan tempat Barang Jaminan tersebut ke tempat lain yang dianggap baik oleh BANK demi keamanan dan keselamatan Barang Jaminan itu ataupun melakukan tindakan-tindakan lain yang dianggap perlu oleh BANK, segala sesuatu atas biaya PEMBERI FIDUCIA

4.5. Atas permintaan BANK, PEMBERI FIDUCIA akan menyerahkan kepada BANK laporan bulanan tentang keadaan Barang Jaminan. PEMBERI FIDUCIA menerima baik dan setuju bahwa selama jangka waktu Surat Perjanjian ini, PEMBERI FIDUCIA bertanggung jawab dan menanggung risiko atas segala kerusakan ataupun kerugian, dalam bentuk apapun, yang terjadi atas Barang Jaminan

5. Dalam hal terjadi kelalaian sebagaimana ditentukan dalam surat tersebut dalam butir 1 (satu) di atas berikut dengan akta-akta tambahan dan akta-akta kelengkapannya ataupun penagihan pembayaran kembali dari jumlah utang pokok atau sisanya berikut bunga utang dan biaya-biaya lain yang terutang oleh PEMINJAM kepada BANK tidak dilunasi, maka PEMBERI FIDUCIA wajib dan dengan ini mengikat diri untuk atas permintaan tertulis pertama dari BANK menyerahkan kepada BANK, dalam keadaan baik dan lengkap, sebagaimana keadaan pada hari ini, atas biaya PEMBERI FIDUCIA, Barang Jaminan tersebut dalam butir 2 (dua) diatas. Dalam hal PEMBERI FIDUCIA ternyata lalai menyerahkan Barang Jaminan ini kepada BANK, - kelalaian mana cukup dibuktikan dengan liwatnya waktu sehingga tidak diperlukan pernyataan dengan surat jurusita atau surat lain yang serupa, - maka dengan ini BANK diberi hak sepenuhnya untuk mengambil secara paksa Barang Jaminan dari PEMBERI FIDUCIA sendiri atau dari orang lain yang menguasai Barang Jaminan tersebut, jika perlu dengan bantuan alat-alat penegak hukum.

6. PEMBERI FIDUCIA dengan ini menegaskan, bahwa dalam hal terjadi kelalaian sebagaimana ditentukan dalam surat

tersebut dalam butir 1 (satu) di atas berikut dengan akta-akta tambahan dan akta-akta kelengkapannya ataupun penagihan pembayaran kembali dari jumlah utang pokok atau sisanya berikut bunga utang dan biaya-biaya lain yang terutang kepada

BANK tidak dilunasi, maka BANK berhak untuk segera, tanpa pemberitahuan tentang maksudnya ini, merealisasikan Barang Jaminan tersebut dalam butir 2 (dua) di atas berdasarkan syarat-syarat yang dianggap baik oleh BANK. Dari hasil realisasi Barang Jaminan tersebut, BANK berhak untuk mengambil pelunasan dari segala sesuatu yang terutang oleh PIHAK BERUTANG/PEMINJAM kepada BANK, dan apabila setelah hal itu masih ada kelebihan, maka BANK akan menyerahkan kelebihan tersebut kepada PEMBERI FIDUCIA tetapi tanpa ada kewajiban BANK untuk membayar bunga atas kelebihan tersebut.

- Maka sekarang, PEMBERI FIDUCIA yang bertindak sebagaimana tersebut di atas, menerangkan, tanpa mengurangi ketentuan dan aturan yang ditetapkan dalam butir 2 (dua) dan butir 3 (tiga) di atas, dan sejauh hal ini masih diperlukan, dengan ini memberikan KUASA MUTLAK dengan hak substitusi kepada BANK yang bertindak sebagaimana tersebut di atas, untuk MENJUAL, MEMINDAHKAN HAK, MELEPASKAN HAK, ataupun MEMBUAT PERJANJIAN SEDEMIKIAN RUPA dengan pihak lain, mengenai Barang Jaminan tersebut di atas.
7. Selanjutnya PEMBERI FIDUCIA menyatakan bahwa penyerahan dan pengalihan hak sebagaimana tersebut dalam butir 2 (dua) di atas diberikan dengan jaminan sebagai berikut :
 - 7.1. bahwa Barang Jaminan tersebut di atas adalah benar dan sah milik PEMBERI FIDUCIA, belum dijual, dipindah tangankan atau dijaminkan dalam bentuk apapun kepada pihak ketiga, tidak akan disita maupun terlibat dalam suatu perkara atau sengketa;
 - 7.2. bahwa PEMBERI FIDUCIA tidak akan melakukan tindakan apapun yang dapat merugikan kepentingan BANK sehubungan dengan Barang Jaminan tersebut;
 - 7.3. bahwa segala wewenang dan kuasa yang diberikan kepada BANK oleh Surat Perjanjian ini merupakan hal yang pokok dan tidak dapat dipisahkan dari ketentuan dan aturan yang terdapat dalam Surat Perjanjian ini, karena tanpa wewenang dan kuasa tersebut Surat Perjanjian ini tidak akan dibuat, dan sebab itu wewenang dan kuasa tersebut tidak mungkin dibatalkan atau menjadi batal karena sebab apapun juga selama Surat Perjanjian ini masih berlaku, termasuk tetapi tidak terbatas kepada ketentuan yang terdapat dalam pasal 1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang biasanya akan membatalkan suatu kuasa.
 8. Segala biaya untuk membuat Surat Perjanjian ini, serta akta-akta tambahan dan akta-akta kelengkapannya, termasuk didalamnya tetapi tidak terbatas pada biaya Notaris dan biaya-biaya lain menjadi beban dan tanggung jawab PEMBERI FIDUCIA
 9. PEMBERI FIDUCIA atas kemauan sendiri, dengan ini mengikat diri dan menyatakan kesanggupannya untuk tunduk dan melaksanakan seluruh ketentuan, aturan, syarat, kelaziman dan/atau kebiasaan yang berlaku pada dan dimiliki oleh BANK, baik yang telah ada pada saat ditandatanganinya Surat Perjanjian ini ataupun yang timbul atau berlaku dikemudian hari dan dinyatakan berlaku oleh BANK, sejauh ketentuan, aturan dan kelaziman serta kebiasaan tersebut tidak bertentangan dengan ataupun menyimpang dari ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Perundang-undangan Negara Republik Indonesia.
Termasuk didalam ketentuan-ketentuan yang berlaku saat ini pada BANK dan untuk mana PEMBERI FIDUCIA menyatakan diri tunduk dan mengikat diri, adalah :
 - 9.1. Wewenang BANK untuk menggadaikan terutama kepada Bank Indonesia seluruh atau sebagian dari piutang BANK yang timbul berdasarkan surat _____ tersebut dalam butir 1 (satu) di atas serta akta-akta kelengkapannya, berikut hak-hak jaminannya, termasuk hak jaminan yang diberikan berdasarkan surat Perjanjian ini.
 - 9.2.
 10. Surat Perjanjian tentang penyerahan milik dalam Fiducia ini dibuat dan ditandatangani dengan mengindahkan pula ketentuan-ketentuan :
 11. Mengenai dan untuk pelaksanaan Surat Perjanjian ini, serta segala akibat-akibat yang timbul saat ini atau kelak kemudian hari karenanya, BANK dan PEMBERI FIDUCIA memilih kedudukan hukum/domisili yang tetap dan umum di kantor Panitera Pengadilan Negeri _____ di wilayah hukum atau tempat mana kantor BANK berada

Sebagai bukti persetujuan atas semua ketentuan, ketetapan dan aturan serta syarat yang disebutkan di atas, PEMBERI FIDUCIA dan BANK menutup Surat Perjanjian ini di dengan membubuhkan tanda-tangan serta cap perusahaan yang resmi dan berlaku sah, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang nama-namanya tercantum dibawah ini.

PEMBERI FIDUCIA

BANK



Saksi

Saksi

SURAT KUASA UNTUK MENJUAL

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama :

Alamat :

dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri dan selaku :

beralamat di :

selanjutnya disebut **PEMBERI KUASA**.

Dengan ini memberi kuasa dengan hak substitusi kepada : XXXXXXXXXX

selanjutnya disebut **PENERIMA KUASA**.

===== K H U S U S =====

untuk dan atas nama PEMBERI KUASA melakukan penjualan dengan cara apapun juga dan mengadakan pemindahan hak atas barang-barang berupa :

- Yang telah diserahkan selaku jaminan atas hutang PEMBERI KUASA kepada PENERIMA KUASA yang timbul berdasarkan :

dan/atau perubahannya, perpanjangannya dan/atau untuk hutang-hutang lain dari PEMBERI KUASA kepada PENERIMA KUASA yang sekarang ada dan/atau yang akan ada di kemudian hari, yang timbul karena sebab lain.

- Guna keperluan tersebut PENERIMA KUASA diberi hak untuk menetapkan/memutuskan harga, menghadap pejabat-pejabat yang berwenang, meminta/memberikan keterangan-keterangan, membuat/suruh membuat surat-surat, akta-akta, kwitansi sebagai tanda penerimaan yang sah serta menanda-tanganinya, memperhitungkan hasil penjualan dengan hutang PEMBERI KUASA kepada PENERIMA KUASA dan/atau tindakan lainnya yang diperlukan agar maksud Surat Kuasa ini dapat dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.
- Surat Kuasa ini tidak akan menjadi batal karena sebab yang ditetapkan dalam pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau oleh sebab apapun juga dan tidak dapat ditarik kembali selama seluruh hutang PEMBERI KUASA kepada PENERIMA KUASA belum dibayar lunas.

Demikianlah Surat Kuasa ini dibuat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

.....

PEMBERI KUASA,