

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK PADA
PEMBEBANAN JAMINAN FIDUSIA ATAS OBJEK
KENDARAAN BERMOTOR**



Oleh :

**ANGGRAINI VIDYA JAYANTI
NIM. 030315790**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2006**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK PADA
PEMBEBANAN JAMINAN FIDUSIA ATAS OBJEK
KENDARAAN BERMOTOR**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

Dosen Pembimbing



**Trisadini P. Usanti, S.H., M.H.
NIP. 182 059 088**

Penyusun



**Anggraini V. Jayanti
NIM. 030315790**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2006**

**Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan Panitia Penguji
Pada hari Jumat, tanggal 22 Desember 2006**

Panitia Penguji Skripsi :

**Ketua : Leonora Bakarbesy, S.H., M.H.
NIP. 131 417 056**



**Anggota : 1. Trisadini P. Usanti, S.H., M.H.
NIP. 132 059 088**



**2. Gianto Al Imron, S.H., M.H.
NIP. 132 205 659**



**3. Drs. Abdul Shomad, S.H., M.H.
NIP. 131 999 627**



***“Life will Never Changes If We Don’t Want To
Changes It”***

***“Focus On Where You Want To Go,
Not On What You Fear”***

***“Just Believe that Where One Ends, Another
Begins. Because That’s The Way Life Is”***

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas rahmat dan berkahnya, penulis pada akhirnya dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini sesuai dengan waktu yang telah dijadwalkan.

Penulisan skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan Strata-1 di Fakultas Hukum Universitas Airlangga, dan juga melengkapi kemampuan penulis dalam melakukan penelitian hukum secara normatif atas suatu permasalahan hukum.

Mengingat adanya keterbatasan waktu, keterbatasan tenaga, keterbatasan kemampuan penulis dan keterbatasan-keterbatasan lainnya, penulis menyadari bahwa penelitian ini masih banyak kekurangan. Sehingga penulis akan dengan lapang dada menerima kritik dan saran dari pembaca yang memanfaatkan penelitian ini sebagai salah satu sumber keilmuan.

Skripsi ini dapat terselesaikan atas dorongan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. **H. Machsoen Ali, S.H.,M.S.** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya beserta para Pembantu Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.
2. **Leonora Bakarbesy, S.H., M.H.** selaku ketua tim penguji skripsi beserta segenap anggota tim penguji yang telah memberikan nasehat dan saran atas hasil penelitian yang telah penulis selesaikan.

3. **Trisadini Prasastina Usanti, S.H.,M.H.** selaku dosen pembimbing yang dengan sabar membimbing dan meluangkan waktu untuk memberikan arahan serta motivasi selama proses penyusunan skripsi.
4. **Seluruh pejabat fungsional**, Dosen pengajar baik yang mengajar penulis ataupun tidak, dan seluruh pegawai Fakultas Hukum Unair yang selama masa studi penulis di Fakultas Hukum telah menjalankan suatu sistem yang pada akhirnya membentuk penulis menjadi seseorang jurisdik.
5. **Seluruh keluarga besar Ngaluwihardjo** yang selalu memberikan dukungan kepada penulis agar skripsi ini dapat terselesaikan dengan hasil yang maksimal.
6. **Seluruh anggota ALSA** mulai angkatan 1995 sampai 2006, yang secara langsung maupun tidak langsung telah memberi dukungan kepada penulis untuk bisa menjadi lebih baik lagi, untuk diri penulis sendiri ataupun untuk mereka yang berada di sekitar penulis.
7. **Seluruh angkatan 2003 Fakultas Hukum Unair** yang memacu penulis untuk segera menyelesaikan skripsi, berlomba-lomba bersama-sama untuk segera maju sidang skripsi di semester 7 dan berdoa bersama agar bisa lulus semester ini juga.
8. **Untuk Ayu.KD'03 dan Saroh'03** yang telah menjadi sahabat penulis selama di Fakultas Hukum Unair, serta saling memberi motivasi saat penulisan skripsi ini.

9. **Untuk Yuni'03 dan Nana'03** yang secara tidak langsung telah menjadi katalisator bagi penulis untuk segera menyelesaikan skripsi. (karena kalian sudah menyelesaikan skripsi di semester 6)
10. **Untuk Sari'03**, semoga penulisan skripsimu cepat selesai. Ucapan terima kasih ini bukan sekedar ucapan, tapi merupakan suatu dukungan agar kamu bisa cepet selesai dan maju siding.
11. **Untuk Denny Febrianto**, who always there when I need, who always can wipe my tears and can fight away my fears. Thanks for always try being here, even sometimes you cant.
12. **Seluruh pihak** yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah memberikan dukungan dan motivasi kepada penulis baik secara langsung maupun tidak langsung.

Semoga jasa-jasa beliau ini mendapat tempat di sisi Tuhan Yang Maha Esa.

Akhirnya penulis berharap semoga pembaca skripsi ini mendapatkan manfaat yang semaksimal mungkin.

Penulis,

ANGGRAINI VIDYA JAYANTI

NIM. 030315790

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	viii

BAB I : PENDAHULUAN

1. Latar Belakang dan Rumusan Masalah.....	1
2. Penjelasan Judul.....	9
3. Alasan Pemilihan Judul	13
4. Tujuan Penulisan.....	13
5. Metode Penelitian.....	14
6. Pertanggungjawaban Sistematika.....	17

**BAB II : KEDUDUKAN PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG
DIJAMIN DENGAN JAMINAN FIDUSIA KENDARAAN BERMOTOR**

1. Perjanjian Kredit.....	19
2. Hak dan Kewajiban yang Timbul dalam Perjanjian Kredit.....	27
3. Jaminan Fidusia Sebagai Jaminan Kebendaan	
3.1. Asas-asas dalam Hak Kebendaan.....	37

3.2. Lahirnya Jaminan Kebendaan.....47

BAB III : UPAYA HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH BANK ATAS OBJEK

JAMINAN FIDUSIA

1. Kriteria Wanprestasi oleh Debitur.....50
2. Wanprestasi dalam Perjanjian Jaminan Fidusia.....56
3. Eksekusi Jaminan Fidusia.....66

BAB IV : PENUTUP

1. Kesimpulan.....82
2. Saran.....84

LAMPIRAN

1. Perjanjian kredit Bank Nasional Indonesia cabang Graha Pangeran.
2. Perjanjian kredit Bank Rakyat Indonesia cabang Surabaya Kusuma Bangsa.

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang dan Rumusan Masalah

Pembangunan nasional yang dilaksanakan selama ini merupakan upaya pembangunan yang berkesinambungan dalam rangka mewujudkan Indonesia sebagai negara berkembang telah mengalami berbagai macam perubahan dalam rangka untuk mewujudkan cita- cita bangsa, yaitu pencapaian masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Salah satu cara untuk mencapai cita-cita tersebut adalah dengan melaksanakan pembangunan nasional dalam segala bidang, termasuk dalam hal ini adalah dalam bidang ekonomi.

Pembangunan nasional, khususnya di bidang ekonomi ini, diharapkan mampu untuk meningkatkan kemampuan masyarakat untuk berswadaya dan mandiri. Artinya, masyarakat tidak hanya mampu untuk memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari, tetapi juga mampu untuk membuka lapangan kerja, sehingga dapat mengurangi jumlah pengangguran yang ada di Indonesia saat ini. Untuk mewujudkan cita-cita ini tentunya ada banyak kendala yang harus dihadapi. Apalagi dengan adanya krisis ekonomi yang melanda Indonesia pada tahun 1997 yang mengakibatkan meningkatnya kendala dan tantangan yang harus dihadapi dalam melaksanakan pembangunan nasional. Efek yang ditimbulkan oleh adanya krisis moneter ini luar prediksi , karena begitu banyak

aspek kehidupan yang runtuh akibat krisis ekonomi ini. Ketika manusia menghadapi krisis di bidang financial maka bidang kehidupan yang lainpun akan terganggu.

Perlahan tetapi pasti segenap masyarakat dari berbagai lapisan mulai beradaptasi dengan situasi ini mengingat negara Indonesia membutuhkan waktu yang cukup panjang untuk mengembalikan stabilitas ekonomi. Untuk mengejar ketinggalan tersebut maka diperlukan dorongan dari semua pihak, khususnya pemerintah dalam menciptakan situasi yang kondusif dalam mengisi pembangunan nasional.

Kegiatan pembangunan yang terus meningkat ini tentu saja memerlukan dana yang semakin besar. Oleh karena itu tantangan dunia perbankan dan lembaga keuangan lain dalam mobilisasi tabungan masyarakat maupun penyalurannya untuk pembiayaan pembangunan semakin besar.¹

Sejalan dengan meningkatnya volume dan jenis perekonomian kita, kebutuhan pembiayaan yang digunakan juga semakin beragam dan terus meningkat, sehingga pelaksanaan pembangunan tidak dapat dilakukan hanya dengan mengandalkan swadana. Oleh karena itu diperlukan bantuan dari pihak lain untuk mendukung permodalan dalam rangka melaksanakan pembangunan nasional.

Didalam pembangunan nasional maupun internasional terutama dibidang ekonomi, khususnya dalam bidang permodalan, perkreditan memegang peranan

¹ Fifi Junita, "Eksekusi Jaminan Fidusia", *Yuridika*, Vol.16, No.3, Mei-Juni 2001, h.252.

yang menentukan bagi keberhasilan dalam segala bidang.² Disinilah akan tampak peranan bank sebagai *lembaga intermediary* yaitu bank menjadi perantara bagi mereka yang memiliki dana dan mereka yang membutuhkan dana. Bank menyalurkan dana kepada mereka yang membutuhkan dengan memberikan kredit, tentunya harus didahului adanya permohonan kredit dari mereka yang membutuhkan dana tersebut. Bank dalam hal ini mengajukan sejumlah persyaratan yang merupakan salah satu bentuk dari *Prudential Principal* (Prinsip Kehati-hatian) sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan.

Kredit merupakan kosa kata yang berasal dari bahasa Romawi, yaitu kosa kata *credere* yang berarti percaya. Maka pengertian dari kosa kata kredit adalah kepercayaan. Untuk mendapatkan kepercayaan satu sama lain diperlukan suatu jaminan. Jadi jaminan merupakan dasar untuk memberikan kepercayaan kepada yang mempunyai dana, dalam hal ini bank, sehingga pihak tersebut bersedia untuk menyerahkan dana kepada pihak yang membutuhkan dana, yang disebut sebagai Kreditor.

Dalam kegiatan perbankan, kredit merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan kegiatan usaha kredit yaitu berupa bunga dan provisi.³ Seperti yang telah dijelaskan di atas bahwa dana yang disalurkan kepada masyarakat yang

² Agus Sekarmadji, "Kredit Bank Dengan Menggunakan Lembaga Jaminan Fidusia", *Penelitian Fakultas Hukum*, Universitas Airlangga, 1993, h.1.

³ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, h.365.

membutuhkan bukanlah dana milik bank sendiri melainkan dana yang berasal dari masyarakat. Sehingga bank harus bertanggung jawab atas dana yang mereka pinjamkan kepada masyarakat yang membutuhkan, yaitu dengan menerapkan prinsip kehati-hatian melalui analisa yang akurat dan mendalam, penyaluran yang tepat, pengawasan dan pemantauan yang baik, perjanjian yang sah dan memenuhi syarat hukum, pengikatan jaminan yang kuat, dan dokumentasi perkreditan yang teratur dan lengkap, semuanya itu bertujuan agar kredit yang disalurkan tersebut dapat kembali tepat pada waktunya sesuai dengan perjanjian kredit yang meliputi pinjaman pokok dan bunga.⁴

Hal ini bertujuan untuk meminimalisir resiko yang harus dipikul oleh Bank. Resiko tersebut muncul akibat adanya tenggang waktu antara Bank, sebagai Kreditor, melaksanakan prestasinya yaitu mengucurkan kredit dan masyarakat (penerima kredit), sebagai Debitor, melaksanakan kontra prestasinya yaitu mengembalikan kredit yang telah diberikan oleh Bank. Semakin lama tenggang waktu kredit yang diberikan maka semakin besar kemungkinan timbulnya resiko kerugian, tetapi tidaklah berarti tenggang waktu kredit yang pendek tidak mengandung resiko.⁵ Kondisi ini mengakibatkan timbulnya suatu resiko yang berasal dari ketidakpastian, dan karenanya diperlukan suatu jaminan dalam pemberian kredit tersebut.⁶

Oleh karenanya, Bank hanya mengucurkan kredit bila Bank betul-betul merasa yakin bahwa Debitor yang akan menerima kredit tersebut memiliki

⁴ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Jakarta, 2004, h.25.

⁵ Agus Sekarmadji, *op.cit.*, h.2.

⁶ Muhammad Djumhana, *op.cit.*, h.370.

kemauan untuk membayar kembali (*willingness to repay*) dan kemampuan untuk membayar kembali (*ability to repay*). Jadi fungsi jaminan kredit adalah sebagai alat pengaman, bila nasabah tidak bisa melunasi utangnya maka barang yang dijaminakan akan dilelang.

Berdasarkan pasal 1131 BW telah diberikan jaminan secara umum, dimana segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya. Namun hak jaminan yang demikian memberi kedudukan yang sama dan sederajat diantara para kreditor, hak yang lebih dulu terjadi memiliki kedudukan yang sama dengan hak yang terjadinya kemudian.⁷ Jaminan umum ini lahir karena telah ditentukan oleh Undang-Undang.

Jaminan umum ini belum memberikan kepastian hukum atas hak dari kreditor, karena setiap kreditor memiliki kedudukan yang sama. Sehingga timbullah hak jaminan kebendaan yang mengakibatkan kedudukan kreditor pemegang hak jaminan kebendaan lebih tinggi jika dibandingkan dengan kreditor yang hanya dijamin dengan jaminan umum.

Secara garis besar dikenal dua macam bentuk jaminan khusus yaitu :

- a. Jaminan perorangan adalah hak yang memberikan kepada kreditor suatu kedudukan yang lebih baik, karena adanya lebih dari seorang Debitor yang dapat ditagih.

⁷ Agus Sekarmadji, *op.cit.*, h.4.

b. Jaminan kebendaan adalah hak yang memberikan kepada seorang kreditor kedudukan yang lebih baik, karena :

- Kreditor didahulukan dan dimudahkan dalam mengambil pelunasan atas tagihannya atas hasil penjualan benda tertentu atau sekelompok benda tertentu milik Debitur dan/atau
- Ada benda tertentu milik debitur yang dipegang oleh kreditor atau terikat kepada hak kreditor, yang berharga bagi debitur dan bisa memberikan suatu tekanan psikologis terhadap debitur untuk memenuhi kewajibannya dengan baik terhadap kreditor.⁸

Jaminan khusus ini lahir karena diperjanjikan oleh para pihak. Apabila para pihak tidak memperjanjikannya, maka kreditor hanya dijamin dengan jaminan umum sebagaimana diatur dalam pasal 1131 BW.

Jaminan kebendaan dan jaminan perorangan merupakan jaminan khusus artinya jaminan tersebut memberikan kedudukan yang lebih baik diantara para kreditor yang mempunyai hak jaminan khusus, tidak sama, bergantung dari macam hak jaminan khusus yang dipunyai olehnya.⁹ Masing-masing jaminan khusus mengakibatkan kedudukan yang berbeda bagi kreditor.

Jaminan kebendaan memiliki keutamaan jika dibandingkan dengan jaminan perorangan. Pada jaminan kebendaan akan menimbulkan hak kebendaan sehingga kedudukan kreditor akan lebih aman, karena sifat hak jaminan kebendaan sesuai dengan sifat-sifat hak kebendaan.

⁸ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, h.12-13.

⁹ *Ibid.*, h.10

Ada beberapa lembaga jaminan yang bersifat kebendaan, yang diatur dalam BW yaitu berupa gadai dan hipotik. Sedangkan yang tidak terdapat dalam BW, adalah fidusia dan hak tanggungan yang diatur melalui peraturan perundang-undangan.

Untuk hipotik, objeknya adalah benda-benda tidak bergerak. Yang dimaksud dengan benda tidak bergerak, undang-undangpun telah memberikan penegasannya (pasal 506, pasal 507 dan pasal 508) dengan mengambil tanah sebagai pokok objeknya dan berdasarkan asas *accessie* meliputi pula bangunan-bangunan, tanaman-tanaman yang melekat atau tertanam dan beberapa benda yang lain berdasarkan peruntukannya. Namun setelah keluarnya Undang-Undang Hak tanggungan maka objek hipotik berubah total yaitu kapal dengan isi kotor paling sedikit 20 M³ (dua puluh meter kubik) (pasal 314 ayat 1 KUHD) dan pesawat. Hipotik ini jarang digunakan karena golongan ekonomi lemah dan pengusaha kecil jarang sekali yang memiliki kapal atau pesawat untuk dihipotikkan.

Objek dari hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah, sebagaimana yang disebutkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria.¹⁰ Hak tanggungan ini hanya bisa digunakan bagi mereka yang memiliki tanah. Padahal tidak semua dari nasabah debitor memiliki tanah untuk dijamin. Oleh karenanya hak tanggungan tidak bisa mengakomodir kebutuhan dari masyarakat kalangan ekonomi menengah dan menengah bawah.

¹⁰ *Ibid.*, h.272.

Sedangkan untuk gadai, objeknya adalah harus benda bergerak.¹¹ Namun syarat untuk timbulnya gadai adalah dengan menyerahkan barang gadai ke dalam kekuasaan kreditur. Hal inilah yang menyebabkan munculnya lembaga jaminan fidusia. Sehingga golongan ekonomi menengah dan menengah bawah dapat menjaminkan benda yang dimilikinya sembari tetap menjalankan usahanya.

Fidusia sebagai lembaga jaminan kebendaan, saat ini di Indonesia, diakui eksistensinya oleh adanya Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999. Konsekwensinya adalah kreditur penerima jaminan fidusia memiliki hak utama, seperti halnya penerima jaminan kebendaan lainnya, yaitu hak kebendaan.

Namun kedudukan kreditur penerima fidusia menjadi lemah ketika terjadi wanprestasi, karena benda jaminan tidak berada di dalam kekuasaannya tetapi tetap berada di tangan debitor. Hal inilah yang akan dibahas oleh penulis, menganalisa apakah Undang-Undang Jaminan Fidusia mampu untuk menjawab permasalahan ini.

Berdasarkan latar belakang di atas maka rumusan masalah dalam tulisan ini adalah :

- a) Bagaimana kedudukan para pihak dalam perjanjian kredit yang dijamin dengan fidusia berdasarkan Undang- Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

¹¹ *Ibid.*, h.91.

- b) Upaya hukum apa saja yang bisa dilakukan oleh bank terhadap objek jaminan fidusia, untuk melindungi kepentingan bank bila terjadi wanprestasi oleh debitor

2. Penjelasan Judul

Perlindungan Hukum merupakan konsep pengakuan terhadap hak- hak asasi dengan landasan pijak Pancasila sebagai dasar ideologi dan falsafah Negara. Prinsip dan perlindungan hak adalah prinsip dan perlindungan terhadap harkat martabat manusia yang bersumber pada Pancasila. Pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia berarti pengakuan terhadap hak- hak asasi manusia. Bukan sekedar pengakuan, tetapi penting realisasi dari hak yang diakui.¹²

Bank menurut Undang- Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang- Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan pada pasal 1 ayat 2 adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk- bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Dalam tulisan ini, yang dimaksud dengan bank adalah hanya mencakup bank yang melaksanakan kegiatan usahanya secara konvensional, karena bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah memiliki karakteristik tersendiri yang berbeda dengan bank konvensional.

¹² Philipus. M. Hadjon, "*Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*", Disertasi Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 1987.

Fungsi utama perbankan berdasarkan pasal 3 Undang- Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana bagi masyarakat. Bank sebagai penghimpun dana artinya adalah bank merupakan tempat bagi masyarakat yang memiliki kelebihan dana untuk menyimpan dananya disana, dan Bank dituntut untuk mampu menjaga keamanan dana masyarakat serta mampu untuk memberikan kepastian bahwa sewaktu- waktu (sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat) nasabah penyimpan dana dapat menarik kembali dananya. Bank harus dalam keadaan solvent dan likuid. Bank sebagai penyalur dana artinya adalah bahwa bank berperan sebagai “mitra usaha” yang menyediakan dana untuk semua jenis dan tingkatan usaha.

Pembebanan Jaminan Fidusia dalam hal ini adalah pembebanan terhadap suatu objek dengan menggunakan lembaga jaminan fidusia. Jaminan fidusia diatur dalam pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Jaminan Fidusia.

Dalam penelitian ini objek jaminan fuisia adalah kendaraan bermotor, maksudnya adalah kendaraan bermotor seperti halnya mobil dan sepeda motor yang memiliki bukti kepemilikan sehingga untuk mengalihkan kepemilikan kepada pihak ketiga dibutuhkan surat-surat sebagai bukti kepemilikan. Kendaraan bermotor merupakan salah satu objek jaminan fidusia. Adapun objek Jaminan Fidusia berdasarkan pasal 1 sub 2 Undang- Undang Fidusia adalah

“ Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya ”

maka dapat disimpulkan bahwa objek jaminan fidusia meliputi semua benda yaitu benda bergerak berwujud maupun tidak berwujud dan benda tidak bergerak, khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan. Objek jaminan fidusia ini dipertegas dengan ketentuan pada pasal 3 Undang-Undang Jaminan Fidusia yang dengan tegas menyatakan bahwa Undang-Undang Jaminan Fidusia 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. Namun demikian bangunan di atas milik orang lain yang tidak dapat dibebani hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan dapat dijadikan objek jaminan fidusia.
- b. Hipotek atas kapal yang terdaftar dengan isi kotor berukuran 20 (dua puluh) M3 atau lebih
- c. Hipotek atas pesawat terbang ; dan
- d. Gadai

Mengacu pada pasal 1 sub 2 dan 4 serta pasal 3 Undang-Undang Jaminan Fidusia, maka dapat dikatakan bahwa yang merupakan objek jaminan fidusia adalah benda apapun yang dapat dimiliki dan dialihkan hak kepemilikannya. Benda itu dapat berupa benda berwujud maupun benda tidak berwujud, terdaftar maupun tidak terdaftar, bergerak maupun tidak bergerak, dengan syarat bahwa benda tersebut tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun

1996 tentang Hak Tanggungan atau Hipotek sebagaimana dimaksud dalam pasal 314 Kitab Undang- Undang Dagang *jis* pasal 1162 dst Burgerlijk Wetboek.¹³

Untuk menghindari kesulitan di kemudian hari dalam pasal 10 Undang- Undang Jaminan Fidusia sudah ditetapkan, bahwa jaminan Fidusia meliputi semua hasil dari benda jaminan Fidusia dan juga klaim asuransi.

Jadi dalam tulisan ini yang dimaksud dengan objek jaminan fidusia adalah kendaraan bermotor yaitu mobil dan sepeda motor. Kedudukan bank sebagai Kreditor pada saat itu sangat lemah. Kepentingan pihak Bank tidak dapat dilindungi seutuhnya, karena benda tersebut berada dalam kekuasaan Debitor sehingga pengawasannya tidak bisa dilaksanakan secara menyeluruh.

Jadi yang dimaksud dengan **“Perlindungan Hukum bagi Bank pada Pembebanan Jaminan Fidusia atas Objek Kendaraan Bermotor”** adalah bahwa perlindungan hukum ini ditujukan kepada Bank sebagai Kreditor apabila pihak Debitor mengalihkan barang jaminan, yaitu kendaraan bermotor, kepada pihak ketiga tanpa adanya persetujuan tertulis dari Kreditor dan apabila Debitor secara sengaja maupun tidak sengaja telah membuat nilai ekonomis dari objek jaminan menjadi turun. Nilai ekonomis adalah nilai suatu barang diukur dengan uang. Perlindungan hukum dalam tulisan ini dibagi menjadi dua yaitu perlindungan hukum secara preventif dan represif.

¹³Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, cetakan ketiga, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, h.138-139.

3. Alasan Pemilihan Judul

Melihat situasi yang berkembang saat ini bahwa lembaga jaminan fidusia banyak dipilih oleh masyarakat yang membutuhkan dana, tetapi bank sendiri tidak bisa mengamankan kedudukannya sebagai penerima fidusia. Mengingat barang yang dijamin, dalam tulisan ini, adalah benda bergerak yang penguasaannya tetap berada di tangan si pemberi fidusia maka Bank tidak mungkin melaksanakan pengawasan secara menyeluruh dan terus menerus terhadap objek jaminan fidusia tersebut.

Seharusnya Bank mendapat perlindungan hukum yang maksimal ketika berkedudukan sebagai penerima fidusia karena untuk benda bergerak lebih mudah untuk melakukan penyerahan (levering) kepada pihak ketiga. Hal inilah yang menyebabkan kedudukan Bank menjadi tidak terjamin, karena walaupun benda tersebut telah dijamin, Debitor tetap bisa mengalihkan benda tersebut kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan pihak Bank. Nilai jual benda bergerak relatif lebih mudah turun apabila dibandingkan dengan benda tidak bergerak. Sehingga Bank akan sangat dirugikan apabila tidak mendapat perlindungan hukum.

4. Tujuan Penelitian

1. Agar masing- masing pihak yaitu antara pemberi fidusia dan penerima fidusia mengetahui kedudukan masing- masing di mata hukum, mengingat Undang- Undang Jaminan Fidusia hanya mengatur kedudukan para pihak secara global.

2. Agar pihak Bank mendapatkan perlindungan hukum yang maksimal ketika berperan sebagai penerima fidusia, khususnya apabila debitor wan prestasi. Serta mengetahui tindakan apa yang bisa dilakukan bila hal itu terjadi sehingga dapat melindungi kedudukannya, baik secara preventif maupun represif.

5. Metode Penelitian

5.1. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang saya gunakan adalah *statute approach* dan *conceptual approach*, karena judul yang penulis pilih menyoroti tentang jaminan fidusia serta kaitannya dengan kredit perbankan. Praktek perbankan saat ini menggunakan jaminan Fidusia apabila nasabah debitor mengajukan kredit dan menjaminkan barang bergerak, tapi penguasaannya tetap ada pada nasabah debitor. Hal ini diatur oleh Undang-Undang Jaminan Fidusia, tetapi penulis tetap menggunakan pendekatan konseptual agar lebih mudah memahami norma- norma dalam peraturan perUndang-Undangan. Artinya, walaupun konsep hukum mengenai jaminan fidusia telah diatur dalam bentuk peraturan perUndang- Undangan, tetapi untuk penjelasan lebih lanjut dan terperinci dibutuhkan pandangan- pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum.

Dalam mengidentifikasi prinsip tersebut (prinsip dalam Undang-Undang), penulis terlebih dahulu harus memahami konsep tersebut melalui pandangan- pandangan dan doktrin-doktrin hukum yang ada. Dengan menggunakan pendekatan konseptual, maka pendapat penulis juga dikuatkan oleh pendapat pakar hukum di bidangnya.

5.2. Sumber Bahan Hukum

- a. Bahan hukum primer, yaitu merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.¹⁴ Dalam hal ini Undang-Undang yang digunakan adalah BW (*Burgerlijk Wetboek*), Undang- Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, Undang- Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang- Undang Nomor 7 tahun 1992 serta peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan perbankan dan lembaga jaminan fidusia.
- b. Bahan hukum sekunder adalah semua publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.¹⁵ Bahan hukum sekunder bersifat tidak mengikat karena tidak memiliki otoritas sebagaimana bahan hukum primer.

Dalam tulisan ini bahan hukum skunder yang penulis gunakan adalah literatur-literatur tentang lembaga jaminan fidusia dan perbankan, jurnal-jurnal hukum, hasil penelitian, pidato pengukuhan guru besar

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jakarta, 2005, h. 141.

¹⁵ *Ibid.*

dan pendapat para sarjana di bidangnya masing- masing serta beberapa bahan dari internet agar tetap bisa mengikuti perkembangan yang ada secara up to date.

5.3. Prosedur pengumpulan dan pengolahan bahan hukum

Dalam proses pengumpulan bahan hukum, langkah pertama yang dilakukan adalah dengan mencari beberapa peraturan dalam peraturan perundang-undangan yang terkait dengan isu hukum yang diangkat yang kemudian dijadikan sebagai bahan hukum primer. Untuk menguatkan konsep sebagai dasar analisa maka dilakukanlah studi kepustakaan yaitu membaca dan mempelajari literature yang berupa buku, artikel, surat kabar dan karya ilmiah untuk mencari konsep-konsep, teori dan pendapat ataupun penemuan- penemuan yang berkaitan erat dengan pokok permasalahan, yang dijadikan sebagai bahan hukum skunder. Kemudian bahan hukum yang telah terkumpul diinventarisasi dan diklasifikasikan sehingga diperoleh bahan hukum yang ada relevansinya dengan pokok permasalahan yang diangkat, yang selanjutnya disajikan dalam bentuk uraian.

5.4. Analisa bahan hukum

Dalam menganalisa bahan hukum yang diperoleh, digunakan metode berpikir deskriptif analisis yaitu memaparkan teori- teori yang berhubungan dengan pembahasan masalah lalu menganalisa bahan hukum yang terhimpun untuk kemudian dihubungkan dengan teori- teori ilmu

hukum yang ada. Pada akhirnya akan ditemukan suatu penyelesaian masalah sehingga dapat digunakan untuk membantu penulis dalam penulisan kesimpulan dan saran.

6. Pertanggungjawaban Sistematika

Sistematika penyusunan skripsi ini penulis susun dalam empat bab dan masing-masing bab terdiri dari beberapa sub bab untuk pembahasan secara lebih jelas dan terperinci. Masing-masing bab terkait satu sama lain sehingga bisa didapat pemahaman yang komprehensif atas pokok permasalahan yang diangkat.

Bab pertama yaitu Pendahuluan terdiri dari latar belakang dan rumusan masalah, penjelasan judul, tujuan penelitian dan metode penelitian. Hal ini dilakukan untuk memudahkan pembaca agar bisa mengetahui pola pikir dari penulis sehingga akan lebih mudah untuk mengikuti jalannya permasalahan dalam bab-bab selanjutnya.

Bab kedua dibagi kedalam tiga sub bab yaitu, perjanjian kredit, hak dan kewajiban yang timbul dari adanya perjanjian kredit, dan jaminan fidusia sebagai jaminan kebendaan. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan dari perjanjian kredit. Oleh karena itu bila membahas mengenai perjanjian jaminan, maka tidak bisa lepas dari perjanjian kredit sebagai perjanjian pokoknya.

Bab ketiga dibagi kedalam dua sub bab yaitu, kriteria wanprestasi yang dilakukan oleh Debitor dan upaya hukum oleh bank bila terjadi wanprestasi oleh Debitor sebagai pemberi fidusia. Dijelaskan mengenai kriteria wanprestasi,

karena sebelum membahas lebih lanjut mengenai upaya hukum bila terjadi wan prestasi harus terlebih dahulu diketahui bentuk-bentuk prestasi bagi Debitor sebagai pemberi fidusia. Di dalam bab ketiga ini akan diperoleh jawaban dari pokok masalah yang telah dibahas di bab pertama dan bab kedua.

Bab keempat, Penutup yang merupakan akhir dari pembahasan di tulisan ini. Terdiri dari kesimpulan yang berisi jawaban atas pokok permasalahan yang diangkat dan saran sebagai solusinya.

BAB II

KEDUDUKAN PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DIJAMIN DENGAN FIDUSIA

1. Perjanjian Kredit

Dari berbagai jenis perjanjian yang diatur dalam buku III, titel V sampai dengan titel XVIII BW tidak terdapat suatu ketentuan yang mengatur mengenai perjanjian yang bernama "Perjanjian Kredit Bank". Padahal untuk mengetahui hak dan kewajiban dari para pihak harus mengetahui definisinya terlebih dahulu. Sehingga muncullah pendapat-pendapat dari para sarjana mengenai definisi dari perjanjian kredit ini. Karena begitu banyaknya pendapat, tidak jarang terjadi pertentangan antara definisi dari para sarjana. Diperlukan pembahasan lebih lanjut sehingga dapat diketahui definisi mana yang paling tepat, sehingga bisa diketahui hak dan kewajiban dari masing-masing pihak secara tepat pula.

Menurut Sutan Remy Sjahdeni dalam BW ternyata tidak terdapat suatu bentuk hubungan khusus atau lembaga perjanjian khusus yang namanya perjanjian kredit bank, oleh karena itu penetapan mengenai bentuk hubungan hukum antara bank dan nasabah debitor, yang disebut perjanjian kredit bank itu, harus digali dari sumber-sumber diluar BW.¹⁶

¹⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, h. 155.

Secara garis besar hakekat perjanjian kredit, menurut pendapat para ahli, dapat digolongkan menjadi dua yaitu bahwa perjanjian kredit identik dengan pengertian pinjam meminjam yang terdapat dalam buku III titel XIII mulai pasal 1754 sampai dengan pasal 1769, dan ada yang berpendapat bahwa perjanjian kredit tidak identik dengan perjanjian pinjam meminjam karena perjanjian kredit memiliki ciri khusus yang tidak dimiliki oleh perjanjian pinjam meminjam. Untuk lebih jelasnya akan diungkapkan pendapat para ahli secara mendetail tentang perjanjian kredit ini.

Menurut Marhaenis Abdul Hay bahwa pengertian perjanjian kredit mendekati pada pengertian perjanjian pinjam-meminjam, sehingga dalam masalah sengketa perjanjian kredit tersebut kita dapat mempergunakan dasar hukum perjanjian pinjam meminjam menurut BW. Ketentuan umum dalam pinjam-meminjam menurut BW dapat dipergunakan untuk perjanjian kredit seperti yang dimaksudkan oleh Undang-Undang Pokok Perbankan 1967.¹⁷ Hal yang dapat menghubungkan antara pengertian perjanjian kredit dengan perjanjian pinjam meminjam adalah:¹⁸

1. Perjanjian pinjam meminjam merupakan suatu perjanjian yang bersifat umum yang diatur dalam KUH Perdata. Sedangkan perjanjian kredit merupakan perjanjian pinjam meminjam yang bersifat khusus karena obyeknya hanya berupa uang saja dan terjadi di dunia perbankan. Sehingga pengaturannya terdapat dalam Undang-Undang Perbankan.
2. Perjanjian pinjam meminjam karena mempunyai sifat yang umum, jadi merupakan *lex generalis*. Sedangkan perjanjian kredit ini mempunyai sifat khusus, jadi merupakan *lex specialis*. Dengan demikian hubungan antara kedua perjanjian tersebut akan berlaku asas *Lex Specialis Derogat Legi Generalis*.

¹⁷ *Ibid*, h.156.

¹⁸ Agus Sekarmadji, *op.cit.*, h.11.

Berdasarkan pendapat Marhaenis Abdul Hay maka kekhususan perjanjian kredit ini terlihat sebagai berikut :

- a. Perjanjian kredit terjadi dalam ruang lingkup pinjam meminjam uang saja.
- b. Perjanjian kredit antara bank dengan nasabah atau antara bank dengan bank sentral atau dengan kata lain terjadi dalam dunia perbankan, sehingga lazimnya perjanjian kredit ini dinamakan perjanjian kredit bank.
- c. Perjanjian kredit dalam Undang-Undang Perbankan ditetapkan dalam jangka waktu tertentu dan dikenakan bunga yang telah ditentukan.

Pendapat Marhaenis Abdul Hay ditentang oleh Mariam Darus Badruzaman. Menurut Mariam Darus Badruzaman, konsekuensi dari pendapat Marhaenis Abdul Hay adalah bahwa perjanjian kredit bersifat riil. Lalu apakah memang benar bahwa perjanjian kredit bersifat riil seperti halnya perjanjian pinjam-mengganti.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, perjanjian kredit bank adalah “Perjanjian Pendahuluan” dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan merupakan permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian ini bersifat konsensuil obligatoir, yang dikuasai oleh Undang-Undang pokok Perbankan dan ketentuan umum KUH Perdata.¹⁹ Perjanjian bersifat konsensuil artinya adalah bahwa perjanjian itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan kata lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat

¹⁹ Sutan Remy Sjahdeni, *loc.cit.*

mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan sesuatu formalitas.²⁰ Tetapi dalam perjanjian kredit penyerahan uangnya bersifat riil. Pada saat penyerahan uang dilakukan, barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam model perjanjian kredit bagi kedua belah pihak. Jadi menurut Mariam Darus Badruzaman perjanjian kredit adalah perjanjian yang bersifat konsensual, dan sifat riil-nya hanya terlihat ketika terjadi penyerahan uang dari kreditor kepada debitor.

Pembedaan perjanjian kredit dari penyerahan uang tidak hanya mempunyai arti teoritis, tetapi memiliki arti praktis sebagai berikut²¹:

Kalau perjanjian penyerahan uang dianggap konsensual, saat berlakunya perjanjian kredit adalah pada saat ditandatanganinya perjanjian kredit. Hal ini dapat menimbulkan kerugian pada penerima kredit, antara lain dalam dua hal yaitu :

- Untuk barang jaminan yang diikat pada perjanjian kredit, maka perjanjian jaminan akan berlaku pada saat perjanjian kredit dibuka, sedangkan pada saat itu hutang belum lagi ada. Hal ini bertentangan dengan sifat *accessoir* perjanjian jaminan.
- Kalau perjanjian kredit itu disertai bunga, maka bunga diperhitungkan pada saat-saat perjanjian kredit dibuka. Hal ini juga bertentangan dengan sifat perjanjian kredit dalam aspeknya yang riil karena pada saat itu hutang belum lagi ada.

²⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. 19, Intermasa, Jakarta, 2002, h. 15.

²¹ Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa Masalah Hukum Dalam Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hipotik serta Hambatan-hambatannya dalam Praktek*, Alumni, Bandung, 1983, h. 29.

Sutan Remy Sjahdeni sependapat dengan Mariam Darus Badruzaman bahwa perjanjian kredit adalah perjanjian yang bersifat konsensual. Di dalam perjanjian kredit mencantumkan syarat tangguh (*conditions precedent*) yaitu fakta atau peristiwa yang harus dipenuhi atau terjadi terlebih dahulu setelah perjanjian ditandatangani oleh para pihak sebelum bank berkewajiban untuk menyediakan kredit dan sebaliknya sebelum nasabah debitur berhak untuk menggunakan kreditnya. Dengan demikian jelaslah bahwa perjanjian kredit bukanlah perjanjian riil tetapi perjanjian konsensual.

Untuk mengetahui mengenai apa itu perjanjian pinjam-meminjam maka definisinya dapat dilihat pada pasal 1754 KUH Perdata *jo* 1756 BW, yaitu merupakan suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberi kepada pihak yang lain sejumlah uang tertentu, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini (pihak yang menerima pemberian uang) akan mengembalikan sejumlah uang yang telah disebutkan dalam persetujuan. Melihat ketentuan pasal 1574 dan 1576 BW maka perjanjian pinjam-meminjam merupakan perjanjian yang bersifat riil, ini dapat disimpulkan dari kalimat “pihak kesatu menyerahkan uang itu kepada pihak lain” dan bukan “mengikatkan” diri untuk menyerahkan uang.

Setelah mengetahui beberapa pendapat dari para pakar mengenai perjanjian kredit dan definisi perjanjian pinjam meminjam menurut BW, maka tampak adanya perbedaan antara perjanjian kredit dan perjanjian pinjam meminjam.

Ciri dari perjanjian kredit antara lain :²²

Ciri pertama yang membedakan perjanjian kredit dengan perjanjian pinjam meminjam adalah adalah sifatnya yang konsensual. Artinya perjanjian kredit lahir ketika para pihak mengikatkan diri satu dengan yang lain. Biasanya dalam praktek pengikatan ini ditandai dengan ditandatanganinya perjanjian kredit oleh kedua belah pihak. Sedangkan perjanjian pinjam meminjam bersifat riil artinya perjanjian pinjam meminjam baru lahir pada saat terjadi penyerahan barang pinjaman dari pemilik barang kepada peminjam. Adanya kesepakatan untuk meminjamkan belum melahirkan perjanjian pinjam meminjam, sehingga masih belum ada perikatan diantara para pihak.

Ciri kedua adalah bahwa kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah debitor tidak dapat digunakan secara leluasa untuk keperluan atau tujuan yang tidak menentu oleh nasabah debitor, seperti yang bisa dilakukan oleh peminjam uang (debitor) pada perjanjian pinjam meminjam uang yang biasa. Mengingat pada perjanjian kredit bank, kredit harus digunakan sesuai dengan tujuan yang ditetapkan dalam perjanjian kredit secara sepihak, maka berarti nasabah Debitor bukan merupakan pemilik mutlak dari kredit yang diperolehnya berdasarkan perjanjian kredit itu, sebagaimana bila seandainya perjanjian kredit itu adalah perjanjian peminjaman uang. Oleh karena itu terhadap perjanjian kredit bank tidak berlaku ketentuan-ketentuan dalam Bab Ketigabelas, Buku III BW.

²² Sutan Remy Sjahdeini, *op.cit.*, h. 160.

Selanjutnya, ciri ketiga adalah mengenai syarat cara penggunaannya. Kredit bank hanya dapat digunakan menurut cara tertentu, yaitu dengan menggunakan cek atau perintah pemindah bukuan (lazimnya dengan menerbitkan bilyet giro). Kredit tidak pernah diserahkan oleh Bank ke dalam kekuasaan mutlak nasabah Debitor. Hal ini bertujuan agar penarikan atau penggunaannya selalu di bawah penguasaan bank. Sedangkan dalam perjanjian pinjam meminjam uang yang biasa, uang yang dipinjamkan diserahkan seluruhnya oleh Kreditor ke dalam kekuasaan Debitor dengan tidak disyaratkan bagaimana caranya Debitor akan menggunakan uang pinjaman itu.

Adanya sifat khusus dari perjanjian pemberian kredit inilah yang membedakannya dari perjanjian pinjam-meminjam yang tunduk pada BW.

Menurut BW, perjanjian kredit bank adalah perjanjian tidak bernama (*onbenoemde contracte*) yaitu perjanjian yang tidak diatur dalam buku III BW, sedangkan perjanjian yang diatur dalam buku III BW disebut sebagai perjanjian bernama (*benoemde contracte*). Masyarakat bebas untuk membuat perjanjian tidak bernama karena buku III BW bersifat *regelend recht* yaitu ketentuan yang bersifat mengatur artinya ketentuan itu disediakan oleh penguasa sebagai pelengkap, hanya mengatur hal-hal yang pokok saja (*aanvulend recht*). Sehingga diberikan keleluasaan pada para pihak untuk memilih menggunakan atau tidak menggunakan aturan tersebut. Apabila para pihak tidak menggunakan aturan yang telah ada atau menyimpanginya, maka harus didasarkan pada kata sepakat dari para pihak. Hal ini berkaitan dengan asas kebebasan berkontrak.

Namun demikian dalam pengaplikasian asas kebebasan berkontrak tetap tunduk pada aturan-aturan dalam buku III BW yang bersifat *dwingend recht*.

Undang-Undang Perbankan memberikan definisi atas kredit, tetapi tidak memberikan definisi terhadap perjanjian kredit.

Pasal 1 angka 11 UU Perbankan berbunyi

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

Definisi ini masih mengacu pada ketentuan pinjam meminjam dalam Buku Ketiga, Bab Ketigabelas, Pasal 1754 sampai dengan pasal 1769 BW. Berdasarkan perjanjian pinjam meminjam yang diatur BW, pihak yang menerima pinjaman menjadi pemilik barang yang dipinjam. Sedangkan dalam praktek kredit perbankan, pinjaman yang telah dicairkan tidak menjadi milik Debitor, melainkan tetap merupakan dana milik Kreditor yang dipinjamkan kepada Debitor. Pemahaman ini dimaksudkan agar Debitor tidak menggunakan pinjaman tersebut secara menyimpang dari yang telah diperjanjikan. Apabila pemahaman perjanjian kredit tetap dilandasi pasal 1755 BW dikhawatirkan kepentingan Kreditor menjadi kurang terjamin. Dengan demikian ketentuan dalam pasal 1755 BW kurang sesuai dengan pemahaman pemberian kredit dalam praktek perbankan.²³ Sehingga ketentuan yang ada dalam BW masih belum dapat memenuhi kebutuhan pengaturan dalam perjanjian kredit perbankan.

²³ Oey Hoey Tiong, “Aspek Hukum Perjanjian Kredit dan Pembatalan Pemberian Kredit”, *Majalah Hukum Nasional*, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Jakarta, 2000, h.4.

Menurut hemat penulis, perjanjian kredit tidaklah sama dengan perjanjian pinjam meminjam sebagaimana yang diatur dalam BW. Penulis sependapat dengan Mariam Darus Badruzaman bahwa dalam perjanjian kredit terdapat perjanjian konsensuil dan riil. Sifat konsensuil tampak ketika para pihak mengikatkan diri satu sama lain. Sedangkan sifat perjanjian riil tampak ketika dilakukan penyerahan uang dari bank kepada nasabah debitor. Lahirnya perjanjian kredit adalah pada saat terjadi kesepakatan diantara kedua belah pihak. Kesepakatan ini dalam prakteknya ditandai dengan ditandatanganinya perjanjian kredit oleh kedua belah pihak. Sehingga, seketika setelah itu timbullah hak dan kewajiban dari masing-masing pihak.

2. Hak dan kewajiban yang timbul dalam perjanjian kredit

Perjanjian kredit perlu mendapat perhatian khusus baik oleh bank maupun nasabah debitor, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan, maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri. Dalam hal ini perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, antara lain :

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal, atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikuti, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban antara kreditor dan debitor.

3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.²⁴

Hak dan kewajiban muncul akibat dari adanya hubungan hukum diantara para pihaknya. Dalam hubungan hukum perjanjian kredit perbankan, antara Kreditor dan Debitor terdapat asas-asas khusus yang melandasinya.

Asas-asas khusus dari hubungan hukum antara bank dan nasabah debitor adalah:²⁵

1. Hubungan Kepercayaan (*Fiduciary Relation*)

Dari pengertian kredit dapat disimpulkan bahwa hubungan antara bank dan nasabah debitor bukan sekedar hubungan kontraktual biasa tetapi juga merupakan hubungan kepercayaan.

Menurut Munn dan Gracia dalam *Encyclopedia of Banking and Finance* mengemukakan bahwa kredit (*credit*) berasal dari kata Latin *credo* yang berarti "saya percaya".

Menurut Etinger dan Golieb kredit (*credit*) berasal dari kata Latin *creditum* yang berarti kepercayaan (*trust*).

Sedangkan Savelberg mengemukakan bahwa kata kredit berasal dari kata Romawi *credere* yang artinya kepercayaan.

Di dalam bisnis yang diberikan atau yang diterima sebagai penukar dari uang, barang atau jasa adalah kepercayaan. Oleh karena bank hanya bersedia memberikan kredit kepada nasabah debitor atas dasar kepercayaan bahwa nasabah debitor mampu dan mau membayar kembali kredit tersebut,

²⁴ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, h.234.

²⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *op.cit.*, h.162-175.

maka hubungan antara bank dan nasabah debitor, yaitu hubungan perjanjian kredit, bukanlah sekedar hubungan kontraktual biasa antara kreditor dan debitor tetapi juga hubungan kepercayaan (*fiduciary relation*).

2. Hubungan Kerahasiaan (*Confidential Relation*)²⁶

Hubungan antara bank dan nasabah, baik itu hubungan antara bank dengan nasabah penyimpan dana atau hubungan antara bank dengan nasabah debitor diliputi oleh ketentuan mengenai rahasia bank. Yang wajib dirahasiakan oleh bank menurut pasal 40 sampai dengan 47 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 ialah keadaan keuangan dan hal-hal lain dari nasabahnya, yang wajib dirahasiakan oleh bank menurut kelaziman dalam dunia perbankan. Ketentuan ini dikecualikan untuk kepentingan perpajakan, penyelesaian piutang bank yang sudah diserahkan kepada Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara/ Panitia Urusan Piutang Negara, dan kepentingan peradilan dalam perkara pidana. Sedangkan dalam perkara perdata antara bank dengan nasabahnya bank dan dalam rangka tukar-menukar informasi antar bank, bank boleh memberikan keterangan mengenai keadaan keuangan nasabahnya tanpa izin dari Menteri Keuangan.

Keterikatan bank akan ketentuan atau kewajiban merahasiakan keadaan keuangan nasabahnya itu menunjukkan bahwa hubungan antara bank dan nasabahnya dilandasi oleh asas kerahasiaan. Dengan demikian maka hubungan

²⁶ "*Hubungan Kerahasiaan*" berdasarkan Undang-Undang Perbankan hanya meliputi kerahasiaan si penyimpan dana dan simpanannya saja dan lebih memberikan keterbukaan untuk para debitur penerima kredit. Setiap negara memiliki pengaturan yang berbeda-beda mengenai hubungan kerahasiaan. Hal ini tergantung dari kondisi Negara yang bersangkutan.

antara bank dengan nasabahnya adalah hubungan kerahasiaan atau *confidential relation*.

3. Hubungan Kehati-hatian (*Prudential Relation*)

Berdasarkan pasal 29 ayat 2 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998

“Bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank, dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian”

Prinsip kehati-hatian telah diambil sebagai terjemahan dari *prudential principle* yang terkait dalam pengertian *prudent banking* yang sudah dikenal di kalangan perbankan. Prinsip ini dihubungkan dengan kewajiban bank untuk tidak merugikan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank, merupakan penegasan bahwa sekalipun pada hakikatnya uang yang disimpan oleh nasabah penyimpan dana telah menjadi milik bank sejak disetorkan dan selama dalam penyimpanan bank tetapi bank tidak mempunyai kebebasan mutlak untuk menggunakan uang itu seperti halnya apabila bank adalah kreditor dalam perjanjian pinjam meminjam uang.

Dalam hal dana yang berasal dari nasabah penyimpan dana digunakan untuk pemberian kredit, maka bank hanya boleh memberikan kredit kepada nasabah yang telah diyakini benar oleh bank mempunyai kemampuan dan kesanggupan untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.²⁷ Karena bila hal ini tidak dilakukan, maka akan meningkatkan resiko yang dihadapi oleh bank terhadap keamanan dana masyarakat yang disalurkan dalam bentuk kredit tersebut. Salah satu bentuk pengamanannya adalah

²⁷ Sutan Remy Sjahdeni, *op.cit.*, h.174

dengan melakukan analisa terhadap calon nasabah debitor sebelum menerima kucuran kredit dari bank. Analisa ini memperhatikan berbagai macam aspek baik mengenai kondisi internal maupun eksternal calon nasabah debitor.

Aspek yang diteliti antara lain :

- aspek hukum
- aspek manajemen dan organisasi
- aspek teknis/produksi
- aspek pemasaran
- aspek keuangan
- aspek social ekonomi
- aspek lain-lain²⁸

Analisa ini dilakukan sebagai upaya untuk memperoleh keyakinan terhadap kemampuan debitor serta optimalisasi pemanfaatan kredit tersebut.

Dalam melakukan analisa terhadap calon nasabah debitor, pada umumnya bank menggunakan beberapa cara, yaitu dengan melalui :²⁹

- The Five C's Credit Analysis
(Prinsip ini meliputi Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economy).
- The Five P's Credit Analysis
(Prinsip ini meliputi Party, Purpose, Payment, Profitability, Protection)
- The Three R's Credit Analysis
(Prinsip ini meliputi Return, Repayment, Risk Bearing Ability)

²⁸ Agus Yudha Hernoko, "Problematika Kredit Macet", *Yuridika*, No.5, September-Oktober, 1994, h.72.

²⁹ *Ibid*, h.73.

Prinsip kehati-hatian ini berkaitan erat dengan jaminan, karena jaminan memberikan kepastian kepada pihak bank akan pelunasan kredit dari nasabah debitor. Sehubungan dengan itu kreditor harus memperoleh kepastian apakah ia dapat mengeksekusi jaminan yang diperolehnya apabila nasabah debitor gagal memenuhi kewajibannya atau wanprestasi kepada kreditor yaitu bank.

Kegunaan lainnya jaminan dalam persetujuan pemberian kredit adalah :

- a. Menjamin agar nasabah berperan serta di dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah.
- b. Memberi dorongan kepada nasabah debitor untuk memenuhi perjanjian kredit khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar nasabah debitor tidak kehilangan kekayaannya yang telah dijamin kepada Bank.

Tidak semua kekayaan yang dimiliki oleh nasabah debitor dapat dijadikan jaminan bagi kredit perbankan. Adapun syarat-syarat jaminan yang ideal adalah :³⁰

1. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukannya.
2. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si penerima kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya.

³⁰ Muhammad Djumhana, *op.cit.*, h.228.

3. Memberikan kepastian kepada Kreditor dalam arti bahwa yaitu bila perlu mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si debitor.

Undang-Undang Perbankan tidak mengatur mengenai hak dan kewajiban para pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit bank ini. Dalam BW yaitu buku III, Titel XIII, Bagian II dan Bagian III hanya mengatur masalah kewajiban-kewajiban peminjam secara umum. Juga mengenai hak dari orang yang meminjamkan dan hak dari peminjam, dalam BW tidak diatur secara tegas. Pengaturan lebih rinci mengenai hak dan kewajiban dari masing-masing pihak diatur secara khusus oleh bank yang bersangkutan.

Dalam perjanjian kredit, kewajiban nasabah debitor muncul setelah ditandatanganinya perjanjian. Sedangkan kewajiban bank baru bisa melaksanakan kewajibannya setelah nasabah debitor melakukannya kewajibannya. Hal ini sesuai dengan pendapat Sutan Remy Sjahdeni bahwa dalam perjanjian kredit terdapat syarat tangguh yang artinya bahwa suatu peristiwa harus dipenuhi terlebih dahulu setelah perjanjian ditandatangani oleh para pihak, sebelum bank berkewajiban untuk menyediakan kredit dan sebelum nasabah debitor berhak untuk menggunakan kreditnya.

1. Kewajiban nasabah debitor antara lain adalah :

- Kewajiban nasabah debitor *sebelum* kredit dicairkan oleh pihak bank :
 - “Memenuhi semua syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam perjanjian kredit”³¹ merupakan salah satu klausula dalam perjanjian kredit di PT. Bank Negara Indonesia. Tetapi tidak dirinci syarat-syarat apa yang harus

³¹ Perjanjian kredit Bank Nasional Indonesia cabang Graha Pangeran.

dipenuhi oleh nasabah debitor, berbeda dengan perjanjian kredit PT. Bank Rakyat Indonesia.

- “ Realisasi kredit dapat dilakukan apabila :
 - a. Pihak kedua/peminjam telah melunasi semua kewajiban dan biaya-biaya yang terkait dengan pemberian kredit ini.
 - b. Surat perijinan masih berlaku; atau jika telah mati (kadaluarsa) menyerahkan bukti pengurusan yang sah dari instansi yang berwenang.”³²

Syarat-syarat untuk melakukan penarikan kredit berbeda-beda di setiap bank, hal ini disesuaikan dengan kebijakan masing-masing bank. Tetapi dari dua contoh klausula tangguh di atas dapat dibuktikan bahwa perjanjian kredit adalah perjanjian konsensual. Karena setelah penandatanganan perjanjian kredit, belum tentu kredit akan direalisasikan oleh bank kecuali apabila nasabah debitor telah memenuhi syarat tangguh yang disyaratkan oleh bank yang bersangkutan.

- Kewajiban nasabah debitor *setelah* kredit dicairkan oleh pihak bank :
 - Menggunakan kredit sesuai dengan tujuan penggunaan kredit yang tercantum dalam perjanjian kredit.Misalnya saja tujuan kredit untuk renovasi rumah atau digunakan untuk tambahan modal kerja jasa kontraktor dan supplier.

³² Perjanjian kredit Bank Rakyat Indonesia cabang Surabaya Kusuma Bangsa.

- Debitor yang menjaminkan benda miliknya wajib untuk menjaga dan memelihara jaminan kredit, bukti-bukti kepemilikan, dan dokumen-dokumen pendukung lainnya, kecuali ditentukan lain.
- Wajib untuk melaporkan perkembangan usahanya dan atau proyek yang dibiayai oleh kreditor secara berkala.
- Apabila jangka waktu telah berakhir, nasabah debitor wajib untuk memenuhi seluruh kewajibannya kepada Kreditor sesuai dengan syarat-syarat dalam perjanjian kredit. Antara lain membayar “hutang”, yang dimaksud dengan hutang adalah segala perhutangan Debitor kepada Bank baik berupa denda, provisi, bunga, biaya-biaya lain sesuai dengan yang diperjanjikan ataupun hutang karena pinjaman pokok.

2. Kewajiban bank antara lain adalah :

- Kewajiban bank setelah nasabah debitor memenuhi syarat tangguh yang diminta oleh bank adalah
 - Mencairkan pinjaman yang dimohon oleh nasabah Debitor sesuai dengan tujuan dan jangka waktu yang diperjanjikan.
 - Melakukan pengawasan terhadap penggunaan kredit baik secara langsung maupun tidak langsung
 - Memberikan informasi kepada nasabah debitor secara berkala mengenai mutasi rekening kredit atas nama debitor dan bukti-bukti pelunasan kredit.

- Bila jangka waktu telah berakhir dan nasabah debitor telah memenuhi kewajibannya, maka bank wajib mengembalikan jaminan kredit apabila jaminan tersebut berupa jaminan materiil kepada Debitor.
- Bila kredit telah dilunasi oleh nasabah debitor, maka bank wajib untuk menerbitkan bukti pelunasan kredit berikut bukti kepemilikan dan dokumen lain yang berkaitan dengan jaminan kredit yang berada di pihak bank.

Hak dan kewajiban dari masing-masing pihak apabila pengembalian kredit mengalami kemacetan

1. Kewajiban Bank :

Bank dapat membeli jaminan materiil dengan harga sesuai kesepakatan dengan nasabah debitor yang lebih lanjut harus dijual kembali. Pembelian dan penjualan ini dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jika hasil eksekusi atas penjualan jaminan kredit melebihi jumlah kewajiban nasabah debitor, nasabah debitor berhak memperoleh kelebihan hasil penjualan tersebut.

2. Kewajiban nasabah Debitor :

Apabila hasil penjualan jaminan kredit kurang dari jumlah kewajiban nasabah debitor, maka nasabah debitor wajib memenuhi kekurangan jumlah tersebut.

3. Jaminan Fidusia sebagai Jaminan Kebendaan

3.1. Asas-asas dalam hak kebendaan

Jaminan Fidusia sebelum lahirnya Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, masih didasarkan pada Jurisprudensi sebagai sumber hukumnya. Di Belanda, hukum Fidusia berasal dari Keputusan Hakim Hoge Raad yaitu *Bierbrouwerij Arrest* tanggal 25 Januari 1929 NJ 1929.616 dan di Indonesia dengan Keputusan Hakim Hoogerechtshof tanggal 18 Agustus 1932: *Barajche Petroleum Maatschappij Arrest*.³³

Fidusia yang diakui berdasarkan Arrest Hoge Raad 1929 adalah perjanjian yang lain bentuknya dari perjanjian gadai, dan dapat dikatakan bahwa fidusia ini merupakan bentuk hukum dari penemuan hakim yang sering dinamakan perluasan dari hukum gadai. Pengalihan kepemilikan dengan kepercayaan atau FEO (*Fiduciare Eigendoms Overdracht*) sering dianggap sebagai pengecualian dari gadai yang diatur dalam pasal 1152 ayat 2 BW. Pengikatan dengan jaminan gadai, barang yang dijaminan dikuasai oleh kreditor pemegang gadai, sedangkan penjaminan secara fidusia barang jaminan tetap dikuasai oleh pemilik asalnya (debitur pemberi fidusia).

Perjanjian jaminan fidusia merupakan bentuk jaminan khusus yang timbul karena adanya perjanjian khusus dan melekat pada benda yang ditunjuk secara khusus oleh debitur dan kreditor .

Undang-Undang Fidusia memberikan definisi yang berbeda antara fidusia dan jaminan fidusia. Berdasarkan pasal 1 angka 1

³³ Fifi Junita, *op.cit.*, h.254.

“Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik benda”

Sedangkan jaminan fidusia berdasarkan pasal 1 angka 2 adalah

“Jaminan Fidusia adalah hak jaminan..., sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya”

Dari definisi yang diberikan tersebut maka jelas bahwa Fidusia berbeda dengan jaminan fidusia, di mana Fidusia merupakan suatu proses pengalihan hak kepemilikan dan jaminan fidusia adalah jaminan yang diberikan dalam bentuk fidusia. Ini berarti pranata jaminan fidusia yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 adalah pranata jaminan fidusia sebagaimana dimaksud dalam *fiducia cum creditore contracta*.³⁴

Dalam perjanjian Jaminan Fidusia, penyerahan hak milik atas benda jaminan fidusia kepada kreditor dilakukan secara formal saja, dalam arti, kesemuanya hanya dinyatakan dalam akta saja. Secara riil benda jaminan tetap ada dalam penguasaan debitor. Dari luar tampak tidak ada perubahan apa-apa, sehingga bentuk penyerahahn yang seperti ini disebut penyerahan secara *constitutum possessorium*. Yang dialihkan hanya kewenangan-kewenangan si pemilik atas benda tersebut kepada kreditor. Inilah mengapa jaminan fidusia disebut sebagai jaminan berdasarkan kepercayaan, karena benda jaminan tidak berada di dalam kekuasaan kreditor.

³⁴ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, Cet.III, Rajagrafindo Persada, Jakarta,2003, h.130.

- Dari sudut pemberi fidusia
 - Debitor penerima fidusia percaya bahwa benda fidusia yang diserahkan, tidak akan benar-benar dimiliki oleh kreditor penerima jaminan. Objek jaminan fidusia hanya sebagai jaminan fidusia saja.
 - Debitor pemberi jaminan percaya bahwa kreditor hanya akan menggunakan kewenangan yang diperolehnya sekedar untuk melindungi kepentingan sebagai kreditor saja. Hal ini ditegaskan oleh pasal 29 dan pasal 30 Undang-Undang Jaminan Fidusia yaitu bahwa kewenangan yang dimiliki oleh kreditor digunakan ketika debitor pemberi jaminan fidusia melakukan wanprestasi.
 - Debitor pemberi jaminan fidusia percaya bahwa hak milik atas benda jaminan akan kembali kepada debitor pemberi jaminan fidusia, jika hutang debitor dilunasi. Hal ini diatur dalam pasal 25 ayat 1 huruf a
“Jaminan Fidusia hapus karena hal-hal sebagai berikut :
a. hapusnya utang yang dijamin dengan fidusia.”

Hal ini berkaitan dengan sifat perjanjian jaminan fidusia sebagai perjanjian *accessoir*.

- Dari sudut penerima fidusia
 - Benda jaminan fidusia tetap dalam kekuasaan si pemberi fidusia . Pemberi fidusia bertindak sebagai peminjam pakai. Hal ini tidak diatur dalam Undang-Undang Jaminan Fidusia. Sehingga ada unsur kepercayaan dari penerima fidusia bahwa benda yang dipinjam pakai tidak akan dialihkan kepada pihak lain. Hal ini berkaitan dengan sifat jaminan fidusia yaitu *droit de suite*.

Jadi fidusia hanya merupakan suatu bentuk pengalihan hak saja, sedangkan yang nantinya akan menimbulkan hak kebendaan adalah jaminan fidusia. Hal ini telah diatur secara tegas pada Undang-Undang Fidusia, yang menyatakan bahwa jaminan fidusia adalah jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia, yaitu hak yang didahulukan terhadap kreditor lainnya.³⁵

Hak jaminan fidusia merupakan hak kebendaan. Timbulnya hak kebendaan ini karena pada jaminan fidusia ada benda yang dijaminakan dari debitor kepada kreditor. Oleh karena itu ciri dari hak kebendaan juga dimiliki oleh hak jaminan fidusia.

Moch. Isnaeni mengemukakan bahwa ciri pokok dari hak kebendaan itu ialah :

1. Hak kebendaan bersifat mutlak artinya bahwa hak itu dapat ditegakkan terhadap siapapun, tidak sekedar pada rekan sekontrak saja, tetapi juga pada pihak lain yang mungkin di kemudian hari ikut terkait.
2. Ada "*droit de suite*", artinya hak itu akan tetap mengikuti bendanya ke tangan siapapun benda itu berada. Jadi, hak kebendaan itu melekat pada bendanya, sehingga kalau berpindah tangan yang bersangkutan akan terkena pula kewajiban untuk menghormatinya.
3. Mengandung azas prioritas, artinya bahwa hak kebendaan yang terlahir terlebih dahulu akan diutamakan daripada yang lahir kemudian.

³⁵ *Ibid*, h.131.

Sedangkan menurut Mariam Darus Badruzaman terdapat azas-azas umum (*algemene beginselen*) dalam hak kebendaan, yang meliputi :³⁶

1. Azas sistem tertutup, artinya hak kebendaan bersifat limitatif, terbatas hanya yang diatur pada Undang-Undang. Di luar itu, dengan perjanjian tidak diperkenankan menciptakan hak-hak baru (*dwingend recht*).
2. Azas hak mengikuti bendanya (*zaakgevolg, droit de suite*) artinya hak kebendaan mengikuti bendanya dimana saja dan didalam tangan siapapun.
3. Azas publisitas (*openbaarheid*), maksudnya adalah “pengumuman” kepada masyarakat mengenai status kepemilikan.
4. Azas spesialisitas, artinya dalam lembaga kepemilikan hak atas tanah harus ditunjukkan dengan jelas wujud, batas, letak, luas tanah (azas pertelaan)
5. Azas totalitas, artinya hak kepemilikan hanya dapat diletakkan terhadap objek secara keseluruhan, tidak dapat diletakkan hanya untuk bagian-bagian benda.
6. Azas accesie, maksudnya suatu benda lazimnya terdiri atas bagian-bagian yang melekat menjadi satu pada benda pokoknya.
7. Azas pemisahan horizontal, artinya tanah dengan benda di atas tanah dapat terjadi terpisah kepemilikannya.
8. Azas dapat diserahkan, artinya hak kepemilikannya mengandung wewenang untuk menyerahkan bendanya.
9. Azas perlindungan, meliputi perlindungan untuk golongan ekonomi lemah dan perlindungan kepada pihak yang beritikad baik (*to geode throw*)

³⁶ Agus Yudha Hernoko, “Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Pemunjang Perkreditan Perbankan Nasional”, Tesis Fakultas Pasca Sarjana Universitas Airlangga, Surabaya, 1998, h.98-99.

10. Azas absolute (hukum memaksa), artinya hak kebendaan wajib dihormati atau ditaati orang lain.

Azas-azas yang mencerminkan ciri-ciri atau sifat Jaminan Fidusia sebagai hak kebendaan tersebar dalam berbagai pasal yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, yaitu :

1. Azas Preference (*droit de preference*)

Diatur dalam pasal 27 ayat (1), yang menegaskan bahwa penerima fidusia memiliki hak yang didahulukan terhadap kreditor lainnya. Yang dimaksud dengan kreditor lainnya adalah kreditor konkuren. Sedangkan yang dimaksud dengan "hak yang didahulukan" adalah hak penerima fidusia untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi benda yang menjadi objek jaminan fidusia.

Dalam pasal 27 ayat (3) dijelaskan bahwa hak yang didahulukan dari penerima fidusia tidak hapus karena kepailitan dan atau likuidasi terhadap pemberi fidusia. Ini berarti bahwa jika debitor wanprestasi, penerima fidusia berhak untuk menjual melalui pelelangan umum benda bergerak yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain. Kedudukan inilah yang dikatakan sebagai azas prioritas.

2. Azas mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Diatur dalam pasal 15 Undang-Undang Jaminan Fidusia. Ciri ini sangat menguntungkan bagi kreditor penerimaan jaminan fidusia. Dalam sertifikat jaminan fidusia terdapat kata-kata, yang biasa disebut sebagai irah-irah,

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang ditafsirkan mengandung titel eksekutorial. Hal itu berarti bahwa sertifikat jaminan fidusia mempunyai kekuatan yang sama dengan suatu keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Orang menyebut mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk dilaksanakan sebagai mempunyai titel eksekutorial.³⁷

Sebagaimana yang diatur dalam pasal 15 ayat (2) Undang- Undang Jaminan Fidusia memberikan hak kepada penerima fidusia untuk menjual jaminan fidusia atas kekuasaannya sendiri, dan dalam penjelasan dinyatakan bahwa salah satu ciri jaminan fidusia adalah kemudahan dalam pelaksanaan eksekusinya yaitu apabila pihak pemberi Fidusia wanprestasi dan eksekusinya dengan lembaga *parate eksekusi*.

3. *Azas Droit de Suite*

Diatur dalam pasal 20 Undang-Undang Jaminan Fidusia

Azas Droit de Suite artinya adalah bahwa jaminan fidusia mengikuti ”benda jaminan” ke dalam tangan siapapun benda itu berpindah, dan atas dasar itu sekarang dikatakan bahwa hak jaminan fidusia mempunyai sifat sebagai “hak kebendaan”. Pemberian ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang kuat kepada pemegang haknya.

Pasal 20 Undang-Undang Jaminan Fidusia hendak memberikan penegasan bahwa hak yang lahir akibat perjanjian jaminan fidusia adalah hak kebendaan, dan bukan hak pribadi. Hal ini harus ditegaskan karena apabila

³⁷ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, Cet.II, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, h.255.

hak yang lahir adalah hak pribadi, maka hak kreditor atas suatu jaminan berdasarkan suatu perjanjian akan mudah sekali dibuat tidak berdaya, dengan mengalihkan hak milik atas benda jaminan kepada orang lain. Oleh karena itu Undang-Undang memberikan sifat hak kebendaan terhadap hak jaminan fidusia.³⁸

4. Azas *Accessoir*

Diatur dalam pasal 4 Undang-Undang Jaminan Fidusia yang menegaskan bahwa Jaminan Fidusia merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi. Perjanjian jaminan fidusia merupakan perjanjian yang lahir dan tidak terpisahkan dari perjanjian kredit bank. Hal ini berarti bahwa perjanjian jaminan fidusia tidak mungkin ada tanpa didahului oleh suatu perjanjian lain yang disebut sebagai perjanjian pokoknya.³⁹

Perjanjian Fidusia sebagai perjanjian *accessoir* memiliki sifat sebagai berikut :

1. Sifat ketergantungan terhadap perjanjian pokoknya artinya apabila perjanjian pokok hapus, maka perjanjian ikutannya juga akan ikut hapus. Dalam hal ini apabila perjanjian kredit banknya hapus, maka secara otomatis perjanjian jaminan fidusianya juga ikut hapus, tetapi tidak berlaku sebaliknya.
2. Keabsahan perjanjian fidusianya semata-mata ditentukan oleh sah tidaknya perjanjian pokoknya.

³⁸ *Ibid*, h. 278.

³⁹ Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Cet. II, Alumni, Bandung, 2006, h. 194.

3. Perjanjian fidusia sebagai perjanjian bersyarat, maka hanya dapat dilaksanakan jika ketentuan yang disyaratkan dalam perjanjian pokok telah atau tidak dipenuhi.⁴⁰

5. Azas Spesialitas

Diatur dalam pasal 6 huruf c Undang-Undang Jaminan Fidusia.

Akta jaminan fidusia sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 sekurang-kurangnya memuat :

1. identitas pihak pemberi dan penerima fidusia
2. data perjanjian pokok yang dijamin fidusia
3. uraian mengenai benda yang menjadi objek jaminan fidusia
4. nilai penjaminan dan
5. nilai benda yang menjadi objek jaminan fidusia

Disyaratkannya penyebutan data-data tersebut di atas di dalam akta fidusia adalah berkaitan dengan prinsip spesialitas dan yang pada gilirannya akan mendukung prinsip kepastian hukum yang merupakan salah satu tujuan Undang-Undang Fidusia.

6. Azas Publisitas

Diatur dalam pasal 11 ayat (1) jo pasal 12 (1) Undang-Undang Jaminan Fidusia.

Bahwa benda yang dibebani dengan jaminan fidusia wajib didaftarkan pada kantor Pendaftaran Fidusia. Dan pada bagian penjelasannya dikatakan bahwa pada pendaftaran Benda yang dibebani dengan Jaminan

⁴⁰ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *op.cit.*, h.125.

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 dengan Jaminan Fidusia.

7. Azas Separatisten Dalam hal terjadi Kepailitan

Diatur dalam pasal 27 ayat (3) Undang-Undang Jaminan Fidusia

Hak yang didahulukan dari Penerima Fidusia tidak hapus karena Kepailitan dan atau likuidasi Pemberi Fidusia. Dan dalam penjelasan dinyatakan ketentuan dalam ayat ini berhubungan dengan ketentuan bahwa Jaminan Fidusia merupakan hak agunan atas kebendaan bagi pelunasan utang. Disamping itu objek Jaminan Fidusia berada di luar kepailitan dan atau likuidasi. Hal ini berarti bahwa penerima Fidusia tidak terhambat untuk melakukan eksekusi dan hak-hak lainnya, apabila terjadi pailit dan segala akibatnya. Hak penerima Fidusia tetap utuh melekat pada objek Jaminan Fidusia apapun yang terjadi pada Debitor Pemberi Fidusia.

Dengan demikian Lembaga Jaminan Fidusia sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yang memberikan hak kebendaan tersebut akan memberikan perlindungan bagi para pihak yang mengadakan perjanjian jaminan kebendaan, khususnya memberikan pengamanan kepada bank, sebagai lembaga yang menyalurkan kredit.

3.2. Lahirnya Jaminan Kebendaan

Dalam perjanjian jaminan fidusia, jaminan kebendaan lahir bersamaan dengan lahirnya jaminan fidusia. Sebelum adanya Undang-Undang Jaminan Fidusia tidak bisa diketahui kapan Jaminan Fidusia itu lahir, karena Jaminan Fidusia hanya didasarkan pada Jurisprudensi dan di dalam Jurisprudensi tidak diatur tentang kapan lahirnya Jaminan Fidusia. Tetapi setelah adanya Undang-Undang Jaminan Fidusia, sudah dapat diketahui kapan Jaminan Fidusia tersebut lahir. Berdasarkan pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Jaminan Fidusia

“Jaminan Fidusia lahir pada tanggal yang sama dengan tanggal dicatatnya Jaminan Fidusia dalam Buku Daftar Fidusia”

Jadi lahirnya Jaminan Kebendaan adalah tanggal dicatatnya Jaminan Fidusia dalam Buku Daftar Fidusia.

Pendaftaran Jaminan Fidusia merupakan salah satu bentuk konkretisasi dari azas publisitas. Berdasarkan pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Jaminan Fidusia

“Benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia wajib didaftarkan”

Dengan demikian berdasarkan pasal 11 *jo* pasal 14 pendaftaran Jaminan Fidusia dalam Buku Daftar Fidusia merupakan perbuatan konstitutif yang nantinya melahirkan Jaminan Fidusia.

Pasal ini menunjukkan betapa pentingnya pendaftaran bagi lembaga jaminan fidusia. Selain menentukan kapan lahirnya jaminan fidusia, sekaligus merupakan jaminan kepastian terhadap kreditor lainnya mengenai Benda yang telah dibebani Jaminan Fidusia⁴¹ atau dengan kata lain memberikan perlindungan secara preventif terhadap pemegang jaminan fidusia dalam hal ini Bank yang

⁴¹ *Ibid*, h. 146.

bertindak sebagai Kreditor dan terhadap pihak ketiga, mempunyai kesempatan untuk tahu bahwa benda yang bersangkutan dibebani oleh jaminan fidusia.

Apabila pihak ketiga lalai tidak memperhatikan daftar ini, sehingga terjadi perjanjian terhadap objek jaminan fidusia ini, pihak ketiga tidak bisa mendapatkan perlindungan hukum berdasarkan itikad baik dan harus memikul kerugian sendiri.⁴²

Penegasan terhadap pasal 11 ayat (1) dapat dilihat pada pasal 28 Undang-Undang Jaminan Fidusia yang menyatakan apabila atas benda yang sama menjadi objek Jaminan Fidusia lebih dari satu perjanjian Jaminan Fidusia, maka kreditor yang lebih dahulu mendaftarkannya adalah penerima Fidusia. Hal ini penting diperhatikan oleh Kreditor yang menjadi pihak dalam Perjanjian Jaminan Fidusia, karena hanya penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya yang boleh melakukan pendaftaran Jaminan Fidusia.⁴³

Walapun pendaftaran jaminan fidusia sedemikian penting, dalam praktek perkreditan di lingkungan perbankan masih ada perjanjian jaminan fidusia yang tidak didaftarkan. Akibat hukum dari perjanjian jaminan fidusia yang tidak didaftarkan adalah tidak melahirkan hak kebendaan bagi jaminan fidusia tersebut, sehingga karakter kebendaan seperti *droit de suite* dan hak preferensi tidak melekat pada kreditor pemberi jaminan fidusia. Sedangkan akibat hukum bagi kreditor adalah kedudukan kreditor tidak menjadi kreditor preferent, tetapi hanya kreditor konkuren. Kreditor konkuren adalah kreditor yang memiliki kedudukan yang sama dengan kreditor-kreditor yang lain, sehingga tidak berhak didahulukan

⁴² J. satrio, *op.cit.*, h. 245.

⁴³ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *op.cit.*, h.148.

atas pelunasan piutangnya. Artinya kreditur yang dijamin dengan jaminan fidusia tetapi tidak didaftarkan hanya dijamin dengan jaminan umum sebagaimana diatur dalam pasal 1131 BW.

Jadi perjanjian kredit yang dijamin dengan lembaga jaminan fidusia dan dilakukan pendaftaran terhadap jaminan fidusia tersebut akan memberikan kedudukan yang cukup kuat bagi kreditor, karena walaupun objek jaminan fidusia berada di tangan debitor, Undang-Undang Jaminan Fidusia memberikan perlindungan dengan memberikan sifat-sifat hak kebendaan terhadap hak yang timbul akibat adanya perjanjian jaminan fidusia.

BAB III

UPAYA HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH BANK TERHADAP OBJEK JAMINAN FIDUSIA

1. Kriteria Wanprestasi oleh Debitur

Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya, atau dilakukan tidak menurut selayaknya.⁴⁴ Wanprestasi atau prestasi buruk berarti tidak terlaksananya perikatan karena kesalahan pihak debitur. Tidak terlaksananya perikatan ini dapat terjadi dalam beberapa bentuk, yaitu :⁴⁵

1. Sama sekali tidak melaksanakan

Artinya debitur sama sekali tidak melaksanakan prestasi sebagaimana yang diperjanjikan kepada kreditur.

2. Tidak sempurna pelaksanaannya

Artinya debitur melaksanakan prestasi, tetapi bentuk prestasi tersebut tidak sebagaimana mestinya.

3. Terlambat melaksanakan

Artinya debitur melaksanakan prestasi setelah tanggal jatuh tempo.

⁴⁴ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, h.60

⁴⁵ Oey Hoey Tiong, *Fidusia Sebagai Jaminan Unsur-Unsur Perikatan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1984, h.27

Untuk mengetahui bentuk wanprestasi yang mana yang dilakukan oleh debitur maka terlebih dahulu harus diketahui wujud prestasi yang seharusnya dipenuhi oleh debitur. Berdasarkan pasal 1234 BW, wujud dari prestasi yaitu :

- a. Memberikan sesuatu
- b. Berbuat sesuatu
- c. Tidak berbuat sesuatu

Misalnya wujud prestasi yang harus dilakukan oleh debitur adalah memberikan sesuatu, maka debitur dikatakan wanprestasi ketika tidak memberikan sesuatu kepada kreditur. Bila wujud prestasi yang harus dilakukan adalah berbuat sesuatu maka wujud wanprestasinya adalah ketika debitur tidak berbuat sesuatu. Sedangkan apabila wujud prestasi yang harus dilakukan oleh debitur adalah tidak berbuat sesuatu, maka debitur dikatakan melakukan wanprestasi justru ketika berbuat sesuatu.

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh kreditur apabila akan mendalilkan wanprestasi terhadap debitur adalah :

1. Debitur tidak memenuhi prestasinya bukan karena *overmacht* atau *force majeure*. *Overmacht* atau *force majeure* atau keadaan memaksa adalah sesuatu peristiwa atau keadaan di luar perhitungan debitur yang menyebabkan debitur tidak dapat memenuhi prestasinya. Dua syarat yang harus terpenuhi untuk dapat mendalilkan suatu keadaan *overmacht* adalah :
 - a. Pemenuhan harus tercegah
 - b. Pencegahan ini tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada kreditur

Macam-macam teori *overmacht* :

a. Teori Subyektif

Bersandar pada ketidakmungkinan. Siapapun yang berposisi sebagai debitur, dalam keadaan seperti itu (keadaan memaksa), tidak akan mampu untuk memenuhi prestasi.

b. Teori Obyektif

Tetap berlandas pada unsur kesalahan. Apabila debitur telah dapat membuktikan bahwa dirinya telah berusaha semaksimal mungkin untuk memenuhi prestasi yang dijanjikan tetapi gagal karena peristiwa yang memaksa maka ia bebas dari tuntutan ganti rugi , biaya dan bunga.

Jadi apabila debitur ingin membuktikan adanya *overmacht*, yang harus dibuktikan adalah :

- a. Ada peristiwa yang menghalangi prestasi
 - b. Peristiwa itu tidak dapat diduga
 - c. Peristiwa itu tidak dapat disalahkan kepada debitur
2. Ketidakmampuan debitur untuk memenuhi prestasi yang telah dijanjikannya adalah karena kesalahan. Ada tiga unsur untuk adanya kesalahan :
- a. Perbuatan yang dilakukan oleh debitur dapat disesalkan kepadanya
 - b. Debitur dapat menduga akibatnya
 - 1) Dalam arti yang obyektif, yaitu sebagai manusia normal pada umumnya dapat menduga akibatnya.

2) Dalam arti yang subyektif, yaitu sebagai seorang ahli dapat menduga akibatnya.

c. Dapat dipertanggungjawabkan

Artinya debitur dalam keadaan cakap, berakal sehat dan tidak sedang berada dalam pengampunan.⁴⁶

Adanya kesalahan ini dapat timbul karena dua hal yaitu :

- a. Kesengajaan, yaitu perbuatan yang dilakukan dengan diketahui dan dikehendaki.
- b. Kelalaian, yaitu perbuatan dimana pembuatnya mengetahui adanya kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan orang lain, tetapi sebenarnya akibat itu tidak dikehendaki olehnya.⁴⁷

Jadi wanprestasi adalah tidak dipenuhinya prestasi yang diperjanjikan akibat kesalahan dari pihak yang seharusnya melaksanakan kewajiban. Tidak terpenuhinya prestasi ini bukan karena *overmacht*, tetapi karena kesalahannya.

Apabila dalam suatu perjanjian debitur wanprestasi, maka akan membawa akibat hukum bagi debitur sesuai dengan tuntutan dari kreditur, yaitu berupa hukuman atau sanksi sebagai berikut :

a. Menuntut Ganti Rugi

Debitur harus membayar ganti rugi yang telah diderita oleh kreditur (pasal 1243 BW). Ganti rugi berupa penggantian biaya, rugi dan bunga. Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-

⁴⁶ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung, 1994, h.11.

⁴⁷ R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra.A.Bardin, Bandung, 1999, h.29

nyata sudah dikeluarkan oleh salah satu pihak. Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur. Sedangkan bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihilangkan oleh kreditur.

Ganti rugi tersebut sebagai pengganti daripada kewajiban prestasi perikatannya atau prestasi pokok perikatannya, yaitu apa yang ditentukan dalam perikatan yang bersangkutan. Dalam hal ini, perikatan yang dimaksud adalah perjanjian jaminan fidusia dengan prestasi pokok bahwa benda yang dijamin sudah beralih kepemilikannya⁴⁸ kepada penerima fidusia sehingga pemberi fidusia hanya menguasai dan berkewajiban untuk tidak mengalihkan benda tersebut. Ganti rugi tersebut dapat berupa uang atau mengganti objek jaminan yang dialihkan dengan objek yang setara. Pemahaman objek yang setara maksudnya adalah tidak hanya nilai dan jenis bendanya, nilai dalam arti harga benda tetapi pada nilai perhitungan kedekatan, kemudahan pengawasan, maupun tingkat nilai jual. Harga wajar itupun atas pertimbangan kewajaran harga menurut pertimbangan penerima fidusia

⁴⁸ Pengalihan *kepemilikan* ini bersifat terbatas sehingga perjanjian ini hanya melahirkan hak jaminan dan bukan hak milik.

Berdasarkan penjelasan diatas dapat dilihat bahwa ganti rugi itu dibatasi, hanya meliputi kerugian yang dapat diduga dan merupakan akibat langsung dari wanprestasi.⁴⁹

b. Menuntut pembatalan atau pemutusan perjanjian

Dalam perjanjian timbal balik, wanprestasi dari salah satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian melalui keputusan hakim (pasal 1266 BW). Dan pada perikatan yang lahir dari perjanjian timbal balik ini, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi

c. Beban resiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (pasal 1237 ayat (2) BW). Beban resiko beralih untuk kerugian debitur apabila halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur.

d. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (pasal 181 ayat (!) HIR). Debitur yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua jenis perikatan.

e. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti rugi (pasal 1267 BW).

Dari akibat-akibat hukum yang telah disebutkan di atas, kreditur dapat memilih antara beberapa kemungkinan tuntutan terhadap debitur,

⁴⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet XIX, Intermasa, Jakarta, h. 48.

yaitu dapat menuntut penggantian kerugian; atau pemenuhan perjanjian, atau pemenuhan perjanjian disertai dengan ganti kerugian; atau menuntut pembatalan/pemutusan perjanjian disertai ganti kerugian. Semua itu tergantung pada kreditur, tuntutan mana yang paling menguntungkan kreditur, maka itulah yang akan dituntut oleh kreditur terhadap debitur.

2. Wanprestasi dalam Perjanjian Jaminan Fidusia

Sebagaimana perjanjian pada umumnya, perjanjian jaminan fidusia juga memuat hak dan kewajiban dari para pihak. Hanya saja klausula-klausula dalam perjanjian jaminan fidusia selain harus memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam pasal 1320 BW, juga harus tunduk pada Undang-Undang Jaminan Fidusia. Ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Jaminan Fidusia bersifat *dwingend recht* artinya ketentuan tersebut bersifat memaksa dan tidak bisa disimpangi walaupun dengan kesepakatan para pihak.

Pada perjanjian jaminan fidusia, penerima fidusia memiliki hak untuk menerima hak milik atas barang sebagai jaminan dari pemberi fidusia sedangkan barang tetap dikuasai oleh pemberi fidusia, sehingga yang terjadi adalah penyerahan secara *constitutum possessorium*. Apabila sudah terjadi penyerahan hak milik secara *constitutum possessorium*, maka kedudukan pemberi fidusia yang semula sebelum perjanjian fidusia adalah pemilik (*eigenaar*) tetapi setelah terjadi perjanjian fidusia pemberi fidusia hanya berkedudukan sebagai pemegang (*houder*). Hak milik benda yang menjadi objek jaminan fidusia secara yuridis sudah beralih ke penerima fidusia

secara kepercayaan, artinya penerima fidusia tidak benar-benar menjadi pemilik atas benda yang menjadi objek jaminan, mengingat perjanjian pemberian jaminan fidusia memang tidak dimaksudkan untuk menjadikan penerima fidusia sebagai pemilik yang sebenarnya, tetapi hanya dimaksudkan sebagai jaminan saja.⁵⁰

Penerima fidusia berkedudukan sebagai penerima jaminan dan yang dijaminakan adalah hak milik, maka penerima fidusia dapat melakukan beberapa tindakan yang merupakan kewenangan sebagai pemilik. Hal yang demikian memang perlu untuk dilakukan karena penerima fidusia sebagai penerima jaminan hak milik tidak menguasai sendiri barang jaminan melainkan pemberi fidusia yang menguasainya.

Adapun hak dan kewajiban dari para pihak dalam perjanjian fidusia adalah :

Kewajiban penerima fidusia :

- a) Berkewajiban untuk memberikan kekuasaan kepada pemberi fidusia atas barang jaminan dengan melalui lembaga hukum pinjam pakai. Hak milik benda yang menjadi objek jaminan fidusia telah berpindah kepada penerima fidusia yang kemudian bendanya dipinjamkaikan kepada pemberi fidusia, sehingga praktis benda tersebut, setelah diikat dengan perjanjian jaminan fidusia tetap saja dikuasai secara fisik oleh pemberi jaminan fidusia. Pemberi fidusia disini hanya sebatas mempunyai hak pakai atas benda objek jaminan fidusia sehingga pemberi fidusia tidak

⁵⁰ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *op.cit.*, h.130.

mempunyai wewenang lagi untuk memindahkan atau mengalihkan benda tersebut kepada pihak lain.

- b) Apabila pemberi fidusia telah membayar hutang yang dijamin oleh jaminan fidusia secara lunas, maka penerima fidusia berkewajiban untuk menyerahkan kembali hak milik atas benda jaminan yang difidusiakan kepada pemberi fidusia. Dengan demikian kedudukan pemberi fidusia sebagai pemegang (*houder*) atas benda tersebut kembali menjadi sebagai pemilik (*eigenaar*) yang membawa konsekuensi kembalinya kewenangan-kewenangannya yaitu untuk memindahkan atau mengalihkan benda kepada pihak lain.

Kewajiban pemberi fidusia :

- a) Berkewajiban untuk menyerahkan hak miliknya terhadap benda yang dipakai sebagai jaminan fidusia kepada penerima fidusia. Penyerahan hak milik atas benda jaminan dari pemberi fidusia kepada penerima fidusia hanya dilaksanakan secara formal saja, dalam artian, kesemuanya hanya dinyatakan dalam akta saja, secara riil barang jaminan tetap dalam penguasaan pemberi fidusia. Dari luar tidak tampak adanya peralihan hak milik dari pemberi fidusia kepada penerima fidusia, karena yang terjadi adalah penyerahan secara *constitutum possessorium*.
- b) Pemberi fidusia boleh mempergunakan benda jaminan sesuai dengan maksud dan tujuannya, tetapi sekaligus memberikan kewajiban untuk memelihara, menjaga keselamatan benda jaminan yang difidusiakan,

serta memperbaiki semua kerusakan benda yang difidusiakan atas biaya dan tanggungan pemberi fidusia sendiri.

- c) Berkewajiban untuk mengasuransikan serta melaporkan keadaan benda jaminan yang difidusiakan, utamanya untuk barang yang diperdagangkan atau stock barang dagangan. Asuransi terhadap benda jaminan yang difidusiakan oleh pemberi fidusia, dengan syarat-syarat dan untuk suatu jumlah yang disetujui oleh penerima fidusia. Serta berkewajiban untuk membayar premi asuransinya.
- d) Kewajiban dari pemberi fidusia ada juga yang berupa larangan yaitu :
1. 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 23 ayat (2) Undang-Undang Jaminan Fidusia). Logikanya, pemberi fidusia selama proses penjaminan berjalan telah kehilangan hak miliknya melalui penyerahan secara kepercayaan, sehingga pada prinsipnya pemberi fidusia sudah tidak memiliki wewenang untuk mengalihkan objek jaminan fidusia kepada pihak lain.
 2. Pemberi fidusia dilarang melakukan fidusia ulang ulang terhadap benda objek jaminan fidusia yang sudah terdaftar (pasal 17 Undang-Undang Jaminan Fidusia). Berdasarkan penjelasan pasal 17 Undang-Undang Jaminan Fidusia, fidusia ulang ini tidak dimungkinkan

karena hak kepemilikan yang dimiliki oleh penerima fidusia hanya sebatas dalam rangka jaminan bukan pemilik dalam arti seutuhnya.

Pengecualian dari ketentuan ini dapat dilihat pada pasal 28 Undang-Undang Jaminan Fidusia

“Apabila atas benda yang sama menjadi Objek Jaminan Fidusia lebih dari 1(satu) perjanjian Jaminan Fidusia, maka hak yang didahulukan sebagaimana dimaksud dalam pasal 27, diberikan kepada hak yang lebih dahulu mendaftarkannya pada Kantor Pendaftaran Fidusia ”

Bukan berarti fidusia ulang diperbolehkan sedangkan fidusia yang kedua tanpa hak prioritas. Apabila membaca penjelasan dari pasal 28 Undang-Undang Jaminan Fidusia yaitu pemberian fidusia kepada lebih dari satu penerima fidusia hanya bisa dilakukan dalam bentuk perjanjian kredit konsorsium (atau sindikasi). Sehingga fidusia tidak mungkin diberikan kepada lebih dari satu penerima fidusia kecuali jika diberikan secara bersama-sama pada waktu yang bersamaan dan semua penerima fidusia saling mengetahui adanya dua atau lebih penerima fidusia tersebut.

Hak dari pemberi fidusia adalah kewajiban dari penerima fidusia, begitu juga sebaliknya. Hak dari penerima fidusia adalah kewajiban dari pemberi fidusia.

Prestasi-prestasi yang diperjanjikan dalam perjanjian tidak selalu dapat dipenuhi oleh para pihaknya. Prestasi tersebut tidak dapat dilaksanakan karena kesalahan dari pihak tersebut. Keadaan yang demikian inilah yang disebut sebagai wanprestasi. Dalam perjanjian jaminan fidusia juga ada kemungkinan terjadinya wanprestasi oleh salah satu pihak. Setelah mengetahui bentuk

kewajiban dari masing-masing pihak, maka kemungkinan bentuk wanprestasinya adalah

Kemungkinan bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh penerima fidusia adalah penerima fidusia tidak mengembalikan hak milik benda obyek jaminan fidusia kepada pemberi fidusia apabila pemberi fidusia telah melunasi hutangnya.

Sesuai dengan pasal 25 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jaminan Fidusia bahwa apabila piutang hapus karena hutang telah dibayar lunas, maka dengan sendirinya jaminan fidusia yang bersangkutan menjadi hapus dan hak kepemilikan barang jaminan dengan sendirinya akan kembali kepada debitur . Seperti yang telah dijelaskan, bahwa perjanjian jaminan adalah perjanjian *accessoir* artinya eksistensi perjanjian jaminan digantungkan pada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit. Jadi bila perjanjian kreditnya telah hapus, maka demi hukum perjanjian pokoknya juga ikut hapus. Hal ini berlaku untuk setiap perjanjian jaminan, tidak hanya khusus untuk perjanjian jaminan fidusia.

Pemberi fidusia dapat menuntut penerima fidusia untuk memberitahukan kepada Kantor Pendaftaran Fidusia mengenai hapusnya jaminan fidusia disertai lampiran pernyataan mengenai hapusnya utang. Hal itu dilakukan agar Kantor Pendaftaran Fidusia mencoret pencatatan jaminan fidusia dari Buku Daftar Fidusia dan menerbitkan surat keterangan yang menyatakan Sertifikat Jaminan Fidusia yang bersangkutan tidak berlaku lagi,

sehingga memberikan kepastian bahwa kepemilikan barang jaminan telah berpindah dari kreditur kepada pemberi fidusia.

Wanprestasi oleh pemberi fidusia :

a. Tidak memelihara dan menjaga benda yang difidusiakan

Pemberi fidusia, ketika perjanjian fidusia sedang berlangsung hanya berkedudukan sebagai peminjam pakai. Sedangkan hak milik ada pada penerima fidusia. Oleh karena itu pemberi fidusia wajib untuk menjaga barang yang ia pinjam pakai dari penerima fidusia. Dengan adanya keadaan ini kedudukan penerima fidusia menjadi tidak aman apabila pemberi fidusia mempunyai itikad tidak baik terhadap objek jaminan fidusia. Sehingga bentuk lain dari kemungkinan wanprestasi oleh pemberi fidusia adalah tidak memelihara dan menjaga benda yang difidusiakan dan mengakibatkan benda tersebut :

o Rusak

Apabila benda jaminan yang berada di tangan pemberi fidusia rusak karena kesalahannya, maka penerima fidusia dapat menuntut pemberi fidusia untuk memperbaiki benda jaminan tersebut. Apabila benda jaminan tidak dapat diperbaiki lagi sehingga tidak dapat dipergunakan maka pemberi fidusia harus mengganti dengan objek jaminan lainnya yang sejenis dan nilainya setara dengan yang digantikan serta disetujui oleh penerima fidusia.

- o Musnah

Apabila benda jaminan musnah maka akan terdapat dua kemungkinan, yaitu :

Kemungkinan pertama, benda objek jaminan fidusia diasuransikan sehingga apabila benda tersebut musnah maka penerima fidusia berhak untuk menerima ganti rugi (pasal 10 huruf b Undang-Undang Jaminan Fidusia). Dengan musnahnya obyek jaminan fidusia tidak menghapus klaim asuransi tersebut (pasal 25 ayat (2) Undang-Undang Jmainan Fidusia). Bila ternyata uang ganti kerugian dari perusahaan asuransi tidak mencukupi maka debitur atau pemberi fidusia wajib untuk membayar lunas sisa yang masih harus dibayar kepada penerima fidusia

Kemungkinan kedua, benda objek jaminan fidusia tidak diasuransikan karena Undang-Undang Jaminan Fidusia tidak mewajibkan pemberi fidusia untuk mengasuransikan objek jaminan fidusia. Maka yang terjadi adalah penerima fidusia berubah kedudukan menjadi kreditur konkuren karena sesuai dengan pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Jaminan Fidusia bahwa jaminan fidusia hapus karena tidak mungkin ada manfaat lagi dipertahankan jika benda jaminan tidak ada. Bila hal ini terjadi, maka penerima fidusia dapat meminta pemberi fidusia untuk mengganti dengan barang lain yang setara.

- b. Mengalihkan, menggadaikan, menyewakan, atau memfidusia ulang benda jaminan kepada pihak ketiga.

Pemberi fidusia sebagai pemegang objek jaminan fidusia berpotensi untuk melakukan wanprestasi yaitu dengan mengalihkan objek jaminan fidusia kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dari penerima fidusia.

Pada prinsipnya dalam perjanjian jaminan fidusia, pemberi fidusia dilarang mengalihkan benda objek jaminan fidusia kepada pihak lain, karena menurut Undang-Undang Jaminan Fidusia ada pengalihan hak milik atas benda jaminan dari pemberi fidusia kepada penerima fidusia, sehingga pemberi fidusia sudah kehilangan hak miliknya terhadap benda tersebut dan tidak berwenang lagi mengalihkan benda tersebut kepada pihak lain. Tetapi tidak semua pengalihan benda objek jaminan oleh pemberi fidusia dikatakan sebagai wanprestasi, misalnya saja terhadap barang persediaan. Dalam hal ini, sesuai dengan sifat benda tersebut yang memang beralih, maka beralihnya benda persediaan tersebut tidak menyebabkan beralihnya fidusia yang bersangkutan.⁵¹

Apabila larangan ini tetap dilakukan oleh pemberi fidusia maka Undang-Undang Jaminan Fidusia memberikan sanksi yakni sebagai yang termuat dalam pasal 35 dan pasal 36.

Pasal 35 berbunyi

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

⁵¹ Munir Fuady, *op.cit.*, h.47.

Ketentuan di atas tidak hanya tertuju kepada debitur/ pemberi fidusia saja tetapi juga tertuju pada kreditur penerima fidusia atau bahkan pihak ketiga. Dan ketentuan tersebut hanya tertuju kepada pemberian jaminan fidusia yang telah didaftarkan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Jaminan Fidusia. Yang diatur hanya perjanjian jaminan fidusianya saja, bukan perjanjian pokoknya, hal ini dapat kita lihat dari "...jika hal tersebut diketahui oleh salah satu pihak tidak melahirkan perjanjian jaminan fidusia....."⁵²

Sedangkan pasal 36 Undang-Undang Jaminan Fidusia berbunyi :

"Pemberi fidusia yang mengalihkan, menggadaikan atau menyewakan benda yang menjadi objek jaminan fidusia sebagaimana dimaksud dalam pasal 23 ayat (2) yang dilakukan tanpa adanya 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"

Ancaman pidana ini merupakan konsekuensi dari pengalihan hak kepemilikan atas benda yang menjadi objek jaminan fidusia dengan cara *constitutum possessorium* Sehingga pasal ini memberikan perlindungan kepada penerima fidusia, karena pasal ini mengatur tentang sanksi terhadap pemberi fidusia apabila melakukan larangan-larangan yang termuat dalam pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Jaminan Fidusia.

Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Jaminan Fidusia memungkinkan adanya pengalihan benda objek jaminan fidusia oleh pemberi fidusia asalkan ada persetujuan tertulis dari penerima fidusia. Pada prinsipnya, pengalihan benda objek jaminan fidusia yang bukan benda persediaan oleh

⁵² J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, *op.cit.*, h.336

pemberi fidusia adalah dilarang, kecuali ada persetujuan tertulis dari penerima fidusia. Tindakan mengalihkan dapat diartikan sebagai tindakan mengoperkan suatu benda agar menjadi milik orang lain, seperti jual beli dan tukar menukar.⁵³

Pengalihan benda bergerak terdaftar relatif lebih sulit jika dibandingkan dengan pengalihan benda bergerak tidak terdaftar, karena pada benda bergerak terdaftar terdapat bukti kepemilikan sehingga apabila terjadi jual beli harus diikuti dengan balik nama. Sedangkan pada benda bergerak tidak terdaftar, tidak terdapat bukti kepemilikan sehingga tidak diperlukan adanya tindakan lebih lanjut setelah terjadi pengalihan hak milik. Jadi apabila terjadi pengalihan benda jaminan fidusia, yang berupa benda bergerak terdaftar, dari pihak pemberi fidusia kepada pihak ketiga maka keduanya tidak memperoleh perlindungan hukum karena tidak memiliki itikad baik dalam melakukan hubungan hukum.

3. Eksekusi Jaminan Fidusia

Eksekusi jaminan fidusia diatur dalam pasal 29 sampai pasal 34 Undang-Undang Jaminan Fidusia. Yang dimaksud dengan eksekusi jaminan fidusia adalah penyitaan dan penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia. Penyebab timbulnya eksekusi jaminan fidusia ini adalah karena debitur atau pemberi fidusia wanprestasi atau tidak memenuhi prestasinya tepat pada waktunya kepada penerima fidusia.

⁵³ J.Satrio, *op.cit.*, h.294.

Jadi eksekusi jaminan fidusia berkaitan dengan hak kreditur selaku penerima fidusia untuk menjual objek jaminan fidusia apabila debitur selaku pemberi fidusia wanprestasi. Eksekusi merupakan suatu tindakan hukum secara paksa yang dilakukan oleh pengadilan terhadap pihak yang kalah dalam suatu perkara, tetapi tidak mau menjalankan atau memenuhi isi putusan secara sukarela.⁵⁴

Perjanjian jaminan fidusia merupakan perjanjian ikutan dari perjanjian utang piutang, sehingga apabila terjadi wanprestasi maka debitur wajib untuk memberikan ganti kerugian kepada kreditur. Sehingga bentuk eksekusinya adalah dengan jalan pembayaran sejumlah uang bila tergugat enggan menjalankan hukuman dalam waktu tertentu. Jadi yang dimaksud eksekusi disini adalah eksekusi pembayaran sejumlah uang, bukan yang berbentuk eksekusi riil.

Eksekusi riil adalah bentuk eksekusi yang berupa melakukan suatu tindakan nyata atau riil, dan eksekusi riil ini tidak dapat dilaksanakan terhadap grosse akta fidusia karena grosse akta fidusia adalah ikatan hubungan hukum utang piutang yang harus diselesaikan dengan jalan pembayaran sejumlah uang. Sehingga tidak mungkin grosse akta fidusia dieksekusi dengan menggunakan eksekusi riil. Contoh eksekusi riil adalah pembongkaran dan pengosongan.

Terdapat perbedaan yang mendasar antara eksekusi riil dan eksekusi sejumlah uang yaitu

Eksekusi riil :

- a. Surat perintah merupakan pentahapan langsung eksekusi fisik di lapangan

⁵⁴ *Ibid*, h.319-320.

- b. Dengan surat perintah eksekusi, panitera atau juru sita sudah dapat langsung menuntaskan eksekusi secara nyata.

Eksekusi sejumlah uang :

- a. Surat perintah yang menyusul peringatan baru merupakan pentahapan proses sita eksekusi atas harta kekayaan tergugat (tereksekusi), dalam hal ini yaitu pemberi fidusia sebagai tereksekusi.
- b. Pentahapan proses sita eksekusi harus lagi disusul dengan pentahapan proses surat perintah penjualan lelang dan
- c. Dari pentahapan proses perintah penjualan lelang baru disusul proses pentahapan penjualan lelang itu sendiri oleh jawatan lelang.⁵⁵

Eksekusi hanya dapat dilaksanakan terhadap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) saja/ eksekutabel. Tetapi hal ini dapat disimpangi terhadap :

1. Pelaksanaan putusan lebih dulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) yang diatur dalam pasal 180 ayat (1) HIR.
2. Pelaksanaan putusan provisi (*provisioneele eisch*) yaitu tuntutan sementara yang mendahului pemeriksaan dan putusan pokok perkara. Diatur dalam pasal 180 ayat (1) HIR.
3. Akta perdamaian yaitu akta yang dibuat oleh hakim selama persidangan berlangsung, baik atas anjuran hakim maupun inisiatif para pihak. Diatur dalam pasal 130 HIR.

⁵⁵ Yan Pramadya Puspa, "Kamus Hukum", Aneka Ilmu, Semarang 1977, Cet.I, h.143, Reglemen tentang melakukan tugas kepolisian menjadi perkara perdata dan penuntutan perkara pidana terhadap golongan Bumi Putera, Timur Asing, Jawa dan Madura.

4. Eksekusi terhadap grosse akta, baik hipotek maupun pengakuan utang. Diatur dalam pasal 224 HIR.⁵⁶

Pelaksanaan eksekusi harus didasarkan pada :

1. parate eksekusi, adalah pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses pengadilan atau hakim.⁵⁷
2. titel eksekutorial, adalah putusan pengadilan yang inkraht yang berlaku sebagai pengganti grosse akta. Jadi untuk eksekusi tidak menggunakan acara gugat menggugat. Titel yang membuat akta mempunyai kekuatan eksekusi yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Kekuatannya terdapat pada irah-irah.

Sesuai dengan salah satu ciri dari jaminan hutang kebendaan yang baik adalah manakala debitur dalam keadaan *insolvensi* (tidak mampu membayar hutangnya) atau cidera janji, jaminan tersebut dapat dieksekusi secara cepat, dengan proses yang sederhana, efisien, biaya murah dan mengandung kepastian hukum.⁵⁸ Pembuat Undang-Undang Jaminan Fidusia menyadari kebutuhan masyarakat akan adanya ketentuan yang mampu menjamin penerima fidusia apabila pemberi fidusia melakukan wanprestasi. Hal ini dapat dilihat pada pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia yang memberikan kemudahan pelaksanaan eksekusi atas objek jaminan fidusia apabila pihak pemberi fidusia wanprestasi. Menurut pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia bilamana debitur wanprestasi,

⁵⁶Risna Muvida, "Pendaftaran dan Eksekusi Jaminan Fidusia Dalam Rangka Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pelaku Penerima Fidusia", Thesis Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2004, h.50.

⁵⁷ Yan Pramadya Puspa, *op.cit.*, h.655.

⁵⁸ Fifi Junita, *op.cit.*, h.255.

eksekusi terhadap benda yang menjadi objek jaminan fidusia dapat dilakukan dengan cara :

- a) Pelaksanaan titel eksekutorial, yaitu bahwa dalam sertifikat jaminan fidusia dicantumkan kata-kata :

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

- 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.⁵⁹

Perlu diperhatikan bahwa ketentuan pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia merupakan ketentuan bersyarat artinya ketentuan tersebut baru berlaku apabila syarat yang ditentukan dalam ketentuan tersebut dipenuhi, yaitu syarat bahwa debitur atau pemberi fidusia telah melakukan wanprestasi. Dalam pasal 29 dibedakan antara wanprestasi dari debitur dan dari pemberi fidusia.⁶⁰ Perbedaannya, debitur maksudnya adalah debitur bertindak sendiri sebagai pemberi fidusia, sedangkan pemberi fidusia maksudnya adalah dua orang yang berlainan antara debitur dan pemberi fidusia. Sehingga sehubungan dengan penjaminan yang dilakukan oleh debitur ada dua perjanjian yang ditutup olehnya dengan kreditur, yaitu perjanjian pokoknya untuk mana diberikan jaminan fidusia

⁵⁹ *ibid*, h.256.

⁶⁰ J.Satrio, *op.cit*,h.318.

dan perjanjian penjaminan fidusianya sendiri, maka wanprestasi yang dimaksudkan meliputi baik pada perjanjian pokoknya, maupun pada perjanjian penjaminannya. Untuk pemberi fidusia, maka wanprestasi yang dimaksudkan hanyalah terhadap perjanjian penjaminannya.

Jadi eksekusi terhadap objek jaminan fidusia dapat dilakukan melalui cara-cara berikut ini, yaitu :

1. Eksekusi Berdasarkan Grosse Sertifikat Jaminan Fidusia

Yang dimaksud dengan eksekusi adalah pelaksanaan suatu keputusan pengadilan atau akta. Dalam pasal 29 ayat (1) huruf a Undang-Undang Fidusia ,yang dimaksud dengan eksekutorial sebagai yang disebut dalam pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Jaminan Fidusia termasuk dalam kelompok pelaksanaan suatu akta.⁶¹ Tujuan dari eksekusi ini adalah pengambilan pelunasan kewajiban debitur melalui hasil penjualan benda-benda tertentu milik debitur atau pihak ketiga pemberi jaminan.

Isi perjanjian pokok yang dijamin dengan fidusia berisi kewajiban untuk memberikan suatu prestasi tertentu, maka sertifikat jaminan fidusia sama dengan keputusan yang mengandung perintah seperti itu, dan karenanya bersifat *condemnatoir*.⁶²

Sedangkan makna dari irah-irah yang terdapat pada sertifikat jaminan fidusia adalah bahwa Sertifikat Jaminan Fidusia mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Irah-irah ini mensejajarkan kekuatan sertifikat

⁶¹ *Ibid*, h.319.

⁶² *Ibid*, h.256.

jaminan fidusia dengan putusan pengadilan. Maksudnya adalah, apabila pemberi fidusia ingkar janji, maka penerima fidusia memiliki hak untuk menjual benda yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaan sendiri. Hak ini didapat oleh penerima fidusia tanpa perlu lagi suatu putusan pengadilan.

Menurut pasal 224 HIR, ada dua macam *grosse akta* yang memiliki kekuatan eksekutorial yaitu Akta Pengakuan Utang dan Akta Hipotik, kemudian Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Akta Pembebanan Hak Tanggungan juga memiliki kekuatan eksekutorial. Begitu pula dengan Undang-Undang Fidusia yang menyebutkan bahwa Akta Jaminan Fidusia juga memiliki kekuatan eksekutorial.⁶³ Dan setiap akta yang mempunyai titel eksekutorial dapat dilakukan fiat eksekusi. Perlu diingat bahwa akta *grosse* tidak sama dengan suatu keputusan pengadilan, tetapi mempunyai kekuatan sebagai suatu keputusan pengadilan.

Pasal 224 HIR juga menyatakan bahwa di setiap akta yang mengandung irah-irah, jika tidak dengan jalan damai, maka akta yang demikian dieksekusi dengan perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri. Untuk itu diperlukan fiat eksekusi atau penetapan eksekusi. Fiat eksekusi adalah eksekusi atas sebuah akta seperti mengeksekusi suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum pasti.

⁶³ Risna Muvida, *op.cit.*, h.58.

Hal ini sejalan dengan ketentuan pasal 196 ayat (3) HIR kreditur harus mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan, agar dilaksanakan eksekusi atas benda jaminan berdasarkan titel eksekutorial Sertifikat Jaminan Fidusia.⁶⁴ Adanya fiat eksekusi ini menyebabkan kedudukan kreditur lemah karena proses birokrasi yang cukup panjang untuk mendapatkan fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri. Jadi walaupun dalam pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Jaminan Fidusia memberikan hak pada penerima fidusia untuk mengeksekusi yaitu dengan jalan menjual benda yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaannya sendiri, tetapi dalam pelaksanaannya tetap diperlukan adanya penetapan dari pengadilan.

2. Eksekusi Berdasarkan Parate Eksekusi

Berdasarkan pasal 15 sub 3 Undang-Undang Jaminan Fidusia disebutkan bahwa apabila debitur cidera janji, maka penerima Fidusia mempunyai hak untuk *menjual atas kekuasaan sendiri*. Klausula ini merupakan klausula bersyarat karena klausula itu baru mempunyai daya kerja setelah debitur wanprestasi. Kreditur menyetujui klausula bersyarat seperti itu karena ia baru membutuhkan kuasa itu yaitu kuasa untuk menjual atas kekuasaan sendiri saat debitur wanprestasi.

Menjual atas kekuasaan sendiri dalam doktrin diartikan mempunyai parate eksekusi, yaitu eksekusi yang selalu siap di tangan, karena pelaksanaan eksekusi melalui parate eksekusi adalah di luar campur tangan

⁶⁴ M.A.Nomor 41.K/Pdt/1990 tanggal 27 Februari 1992, dimuat dalam Y.M.A.I. 1992, h.31.

Pengadilan, tanpa harus mengikuti prosedur hukum acara.⁶⁵ Kuasa itu dibuat mutlak dalam arti tidak bisa ditarik kembali. Dan bahkan oleh para Notaris disebutkan tidak akan berakhir karena sebab apapun supaya bisa memberikan pegangan yang kuat kepada kreditur, karena berdasarkan pasal 1813 BW, pada dasarnya kuasa memang setiap waktu bisa ditarik kembali dan disamping itu juga berakhir karena sebab-sebab lain daripada berakhir karena ditarik kembali sebagai yang disebutkan di dalamnya.⁶⁶

Sesudah debitur wanprestasi maka kreditur memiliki kewenangan yang sangat besar, yaitu untuk menjual objek jaminan fidusia tanpa melalui prosedur yang ditetapkan dalam hukum acara. Itulah sebabnya ada yang mengatakan bahwa orang yang melaksanakan parate eksekusi, seolah-olah dia menjual benda miliknya sendiri. Jadi sesudah debitur wanprestasi, kreditur diakui mempunyai kewenangan sebagai seorang pemilik atas benda jaminan.⁶⁷ Wewenang yang demikian itu timbul karena ada janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri berarti disini kreditur dapat menjual benda jaminan di muka umum atas dasar parate eksekusi, yang berarti pemegang fidusia dengan adanya janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri dapat melaksanakan secara langsung tanpa melalui keputusan hakim atau grosse akta notaris.

⁶⁵ J.Satrio, *op.cit.*, h.177.

⁶⁶ J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku I, Cutra Aditya Bakti, Bandung, 1997, h.224

⁶⁷ *Ibid*, h. 263.

Kekuatan parate eksekusi jaminan fidusia adalah langsung dapat dilaksanakan tanpa melalui peradilan dan bersifat final serta mengikat para pihak untuk melaksanakannya.

Kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri timbul bukan karena diberikan oleh Undang-Undang, tetapi diperjanjikan oleh para pihak. Kewenangan ini, seperti pada dasarnya hak jaminan, telah diberikan "*ex lege*" sehingga seharusnya tidak diperlukan adanya perjanjian lagi.⁶⁸ Seharusnya pembuat Undang-Undang bisa mengatur tentang kuasa mutlak, seperti halnya pada pasal 1178 ayat (2) BW, sebagai suatu hak yang terkait dengan fidusia seperti misalnya pasal 1201 BW/ 1155 BW yang mengatur untuk gadai. Hal ini berarti bahwa kewenangan kreditur penerima fidusia yang pertama dalam hal debitur wanprestasi, untuk menjual objek jaminan fidusia di depan umum sekarang tidak diperoleh dari pemberian fidusia tetapi sudah dengan sendirinya ada padanya, atas dasar Undang-Undang memberikan kepadanya.

Yang terpenting adalah bahwa parate eksekusi selalu harus dilaksanakan melalui suatu penjualan di muka umum atau lelang, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek jaminan fidusia. Bila penerima fidusia menjual atas kekuasaan sendiri, itu sama dengan menjual berdasarkan parate eksekusi dan penjualan seperti ini tidak didasarkan pada titel eksekutorial.

⁶⁸ *Ibid*, h.265.

Keistimewaan daripada hak parate eksekusi oleh kreditur penerima fidusia adalah bahwa ia bisa menjual barang-barang jaminan sesudah debitur pemberi fidusia wanprestasi tanpa melalui prosedur penyitaan terlebih dahulu dan karenanya tanpa melibatkan juru sita, tanpa perantara atau ijin hakim.

Parate eksekusi sebagai salah satu dari pelaksanaan eksekusi, memegang peranan penting di dalam usaha dan upaya tindakan hukum pihak kreditur agar dapat memaksakan kepada pihak debitur untuk melunasi hutangnya atau memenuhi tuntutan untuk berprestasi. Suatu usaha dan upaya tindakan hukum dari kreditur agar ia lebih pasti dalam mendapatkan pemenuhan prestasi dari debitur.⁶⁹ Jadi pada dasarnya kewenangan melakukan parate eksekusi ini baru timbul pada saat debitur melakukan wanprestasi.

Syarat sahnya parate eksekusi adalah tergantung pada syarat sahnya akta penjaminannya dimana untuk jaminan fidusia diatur dalam pasal 5 Undang-Undang Jaminan Fidusia ditentukan bahwa pembebanan benda dengan jaminan fidusia dibuat dengan akta notaris dalam bahasa Indonesia dan merupakan akta jaminan fidusia. Pasal 6 Undang-Undang Jaminan Fidusia menentukan klausula-klausula apa saja yang harus termuat didalamnya. Apabila akta tersebut telah memenuhi ketentuan pasal 6 Undang-Undang Jaminan Fidusia maka secara materiil telah memenuhi syarat sahnya penjaminan yang berarti pula telah dipenuhi syarat sahnya

⁶⁹Pande Nyoman Anggraeni, "*Parate Eksekusi Kreditur Penerima Fidusia*", Thesis Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2002, h.31.

parate eksekusi untuk dilaksanakan apabila debitur pemberi fidusia wanprestasi.

Syarat sahnya hak parate eksekusi kreditur penerima fidusia tergantung dari proses terjadinya pembebanan fidusia, dimana prosesnya dibagi dalam tiga tahap, yaitu :

1. Tahap pertama yaitu terjadinya perjanjian peminjaman uang (perjanjian kredit) dengan jaminan fidusia. Perjanjian pinjam meminjam uang ini merupakan perjanjian pokoknya.
2. Tahap kedua yaitu perjanjian pembebanan fidusia yang harus dibuat dengan akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan notaries. Dalam akta fidusia ini dapat dimuat janji-janji fidusia yaitu janji untuk menjual atas kuasa sendiri, janji sewa, janji untuk tidak dibersihkan, janji asuransi, dan janji-janji lainnya.
3. Tahap ketiga yaitu dengan selesainya akta fidusia selanjutnya akta tersebut beserta dokumen-dokumen penunjang lain didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia oleh kreditur penerima fidusia. Setelah semua persyaratan lengkap terpenuhi, kemudian Kantor Pendaftaran Fidusia menerbitkan sertifikat jaminan fidusia. Hak preferensi timbul sejak tanggal didaftarkannya sertifikat jaminan fidusia ini.⁷⁰

Dengan menggunakan sarana parate eksekusi maka kreditur penerima fidusia mempunyai sarana yang lebih mudah, lebih sederhana dan lebih siap untuk setiap waktu diterapkan. Itulah sebabnya dikatakan bahwa kreditur

⁷⁰ Tan Kamelo, *op.cit.*, h.198

penerima fidusia mempunyai sarana pengambilan pelunasan yang tidak hanya lebih didahulukan tetapi juga lebih sederhana sehingga dikatakan mempunyai sarana eksekusi yang siap di tangan.

3. Penjualan di Bawah Tangan

Ketentuan pasal 29 ayat (1) huruf c berusaha untuk mengantisipasi hal-hal yang terjadi apabila eksekusi jaminan fidusia dilakukan melalui lelang, karena penjualan melalui lelang tidak selalu menjamin hasil yang optimal. Gambaran yang dimiliki oleh mereka yang datang pada saat lelang adalah mereka dapat membeli barang lebih murah daripada harga yang ada di pasaran.

Tujuan penjualan melalui lelang adalah dapat diperoleh suatu harga yang adil atau fair, dengan perkataan lain untuk melindungi kepentingan pemberi jaminan, agar tidak terjadi suatu akal-akalan harga oleh kreditur eksekutan. Kalau ketentuan penjualan di muka umum merupakan suatu upaya perlindungan kepentingan pemberi jaminan, maka terserahkan kepada pemberi jaminan untuk menggunakan hak perlindungan atau tidak.⁷¹

Menurut pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia, maka syarat-syarat agar suatu fidusia dapat dieksekusi secara di bawah tangan adalah sebagai berikut :

1. Dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemberi fidusia dengan penerima fidusia.

⁷¹ J.Satrio, "Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan Fidusia", *op.cit*, h.324.

2. Jika dengan cara penjualan di bawah tangan tersebut dicapai harga tertinggi yang menguntungkan para pihak.
3. Diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau penerima fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Diumumkan dalam sedikitnya dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan.
5. Pelaksanaan penjualan dilakukan setelah lewat waktu 1(bulan) sejak diberitahukan secara tertulis.⁷²

4. **Prosedur Eksekusi biasa melalui gugatan biasa ke Pengadilan**

(walaupun tidak disebutkan dalam Undang-Undang Jaminan Fidusia)

Seperti dijelaskan bahwa menurut Undang-Undang Jaminan Fidusia model-model eksekusi jaminan fidusia adalah sebagai berikut :

1. Secara fiat eksekusi dengan memakai titel eksekutorial
2. Secara parate eksekusi
3. Penjualan di bawah tangan oleh pihak kreditur penerima jaminan fidusia.

Walaupun eksekusi fidusia lewat gugatan biasa tidak diatur dalam Undang-Undang Jaminan Fidusia, tetapi bukan berarti bahwa gugatan biasa tidak dapat diterapkan dalam eksekusi jaminan fidusia. Karena keberadaan Undang-Undang Jaminan Fidusia dengan model-model eksekusi khusus tidak untuk meniadakan hukum acara yang umum, tetapi untuk menambah ketentuan yang ada dalam hukum acara umum. Bahkan keberadaan model-model eksekusi khusus dalam jaminan fidusia tersebut untuk mempermudah

⁷² Munir Fuady, *op.cit.*, h.60-61.

dan membantu pihak kreditur menagih hutangnya yang mempunyai jaminan fidusia yaitu dengan jalan mengeksekusi jaminan fidusia tersebut. Satu dan lain hal disebabkan eksekusi fidusia lewat gugatan biasa memakan waktu dan dengan prosedur yang berbelit-belit.⁷³

Jadi pada prinsipnya adalah bahwa penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia harus melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi. Namun demikian apabila dalam hal penjualan melalui pelelangan tidak akan menghasilkan harga tertinggi yang menguntungkan baik penerima fidusia maupun pemberi fidusia, maka dimungkinkan penjualan di bawah tangan asalkan sudah disepakati antara para pihak.⁷⁴

Pasal 30 Undang-Undang Jaminan Fidusia mewajibkan pemberi fidusia untuk menyerahkan benda yang menjadi objek jaminan fidusia dalam rangka pelaksanaan eksekusi jaminan fidusia. Penerima Fidusia berhak mengambil benda yang menjadi objek jaminan fidusia dan apabila perlu dapat meminta bantuan pihak yang berwenang.

Setiap janji yang dimuat dalam perjanjian jaminan fidusia akan batal apabila berisi :

1. Pelaksanaan eksekusi terhadap benda yang menjadi objek jaminan fidusia :
 - a. Tanpa melalui pelelangan umum
 - b. Tanpa pengumuman dalam surat kabar untuk penjualan benda jaminan fidusia secara di bawah tangan

⁷³ *Ibid*, h.63.

⁷⁴ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *op.cit*, h.160.

2. Pemberian kewenangan kepada penerima fidusia untuk memiliki benda yang menjadi objek jaminan fidusia apabila debitur wanprestasi. Ketentuan ini dibuat untuk melindungi pemberi fidusia, teristimewa jika nilai objek jaminan fidusia melebihi besarnya utang yang dijamin.⁷⁵

Apabila hasil eksekusi melebihi nilai penjaminan, maka penerima fidusia wajib mengembalikan kepada pemberi fidusia, namun apabila hasil eksekusi tidak mencukupi untuk pelunasan utang, debitur tetap bertanggung jawab atas utang yang belum terbayar. Hal ini diatur dalam pasal 34 Undang-Undang Jaminan Fidusia.

⁷⁵ Ari Purwadi, *op.cit.*, h.277.

BAB IV

PENUTUP

1. KESIMPULAN

1. Perjanjian Jaminan Fidusia adalah salah satu bentuk lembaga jaminan kebendaan yang nantinya melahirkan hak kebendaan. Hak kebendaan ini lahir setelah perjanjian jaminan fidusia didaftarkan kepada Kantor Pendaftaran Fidusia. Apabila perjanjian jaminan fidusia ini tidak didaftarkan, maka hak kebendaan tidak akan lahir dan akibatnya adalah penerima fidusia hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren bukan kreditur preferent. Sehingga bank selaku kreditur-penerima fidusia hanya dijamin dengan jaminan umum sebagaimana diatur dalam pasal 1131 BW.

Adanya pengaturan ini dalam Undang-Undang Jaminan Fidusia bertujuan untuk melindungi para pihak dalam perjanjian fidusia, khususnya penerima fidusia karena penyerahan objek jaminan fidusia dilakukan secara *constitutum possessorium*.

2. Wanprestasi dalam perjanjian jaminan fidusia rentan dilakukan oleh pemberi fidusia, karena objek jaminan fidusia tetap berada dalam kekuasaan pemberi fidusia. Oleh karena itu Undang-Undang Jaminan Fidusia memberikan sanksi yang tegas bagi pemberi fidusia yang melakukan larangan-larangan yang diatur di dalam Undang-Undang Jaminan Fidusia.

Larangan-larangan tersebut adalah :

- a. Pemberi fidusia dilarang mengalihkan, menggadaikan, atau menyewakan kepada pihak lain benda yang menjadi objek jaminan fidusia yang bukan

merupakan benda persediaan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari penerima fidusia. (pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Jaminan Fidusia).

- b. Pemberi fidusia dilarang melakukan fidusia ulang ulang terhadap benda objek jaminan fidusia yang sudah terdaftar (pasal 17 Undang-Undang Jaminan Fidusia). Pengecualian dari ketentuan ini dapat dilihat pada pasal 28 Undang-Undang Jaminan Fidusia. Dan pada penjelasan dapat dilihat bahwa pemberian fidusia kepada lebih dari satu penerima fidusia dapat dilakukan dalam bentuk perjanjian kredit konsorsium.

Apabila larangan ini dilakukan oleh pemberi fidusia maka Undang-Undang Jaminan Fidusia memberikan sanksi yakni sebagaimana yang termuat dalam pasal 35 dan pasal 36. Sanksi tersebut berupa sanksi pidana. Hal ini merupakan salah satu upaya pembuat Undang-Undang untuk melindungi kedudukan penerima fidusia dan memberikan kepastian hukum bagi penerima fidusia.

Upaya Hukum yang dapat ditempuh apabila debitur wanprestasi berdasarkan pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia adalah :

- a. Pelaksanaan titel eksekutorial, yaitu bahwa dalam sertifikat jaminan fidusia dicantumkan kata-kata :

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

- 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.

Ketentuan ini merupakan ketentuan bersyarat artinya ketentuan tersebut baru berlaku apabila syarat yang ditentukan dalam ketentuan tersebut dipenuhi, yaitu syarat bahwa debitur atau pemberi fidusia telah melakukan wanprestasi.

Upaya hukum ini merupakan bentuk perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian jaminan fidusia, khususnya bagi bank sebagai kreditur-penerima fidusia.

2. SARAN

Seketika bank menerima objek jaminan fidusia, tidak peduli berapapun nilainya, sebaiknya bank langsung mendaftarkan perjanjian jaminan fidusia tersebut Kantor Pendaftaran Fidusia. Sehingga bank mendapatkan perlindungan maksimal karena berkedudukan sebagai kreditur preferent. Sehingga apabila pemberi fidusia melakukan wanprestasi, bank selaku kreditur preferent dapat menuntut haknya seperti yang telah diatur oleh Undang-Undang. Lagipula, dana yang ada pada bank yang disalurkan kepada nasabah debitur adalah dana dari nasabah penyimpan dana, sehingga sudah menjadi kewajiban dari bank untuk melindungi dana tersebut yaitu dengan

cara memastikan kedudukannya selaku kreditur preferent yang benar-benar dilindungi oleh Undang-Undang.

DAFTAR BACAAN

- Darus Badruzaman, Mariam, *Beberapa Masalah Hukum Dalam Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hypotheek Serta Hambatan-Hambatannya Dalam Praktek di Medan*, Alumni, Bandung, 1983.
- Djumhana, Muhammad, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Cet.IV, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- Fuady, Munir, *Jaminan Fidusia*, Cet.I, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Hadjon, Philipus, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Disertasi, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 1987.
- Harahap, M. Yahya, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- Hernoko, Agus Yudha, *Problematika Kredit Macet*, *Yuridika*, Majalah Fakultas Hukum Universitas Airlangga, No.5 tahun IX September-Oktober 1994.
- Hoey Tiong Oey, *Fidusia Sebagai Jaminan Unsur-Unsur Perikatan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1984.
- Junita, Fifi, *Eksekusi Jaminan Fidusia Menurut Undang-Undang Fidusia Nomor 42 tahun 1999 dan Permasalahannya Dalam Praktek*, *Yuridika*, Vol.16, No.3, Mei-Juni 2001.
- Kamelo, Tan, *Hukum Jaminan Fidusia (Suatu Kebutuhan Yang Didambakan)*, Cet.II, Alumni, Bandung, 2006.
- Mahmud Marzuki, Peter, *Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jakarta, 2005.

- Masjchoen Sofyan, Sri Soedewi, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Cet.V, Liberty, Jogjakarta, 2000.
- Muvida, Risna, *Pendaftaran dan Eksekusi Jaminan Fidusia Dalam Rangka Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pelaku Penerima Fidusia*, Thesis Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2004.
- Pande Nyoman Anggraeni, *Parate Eksekusi Kreditur Penerima Fidusia*, Thesis Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2002.
- Patrik, Purwahid, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- Purwadi, Ari, *Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Pengikatan Jaminan Fidusia*, *Yuridika*, Vol.18, No.3, Mei-Juni 2003.
- Remy Sjahdeni, Sutan, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993.
- Pramadya Puspa, Yan, *Kamus Hukum*, Aneka Ilmu, Semarang 1977, Cet.I, Reglemen tentang melakukan tugas kepolisian menjadi perkara perdata dan penuntutan perkara pidana terhadap golongan Bumi Putera, Timur Asing, Jawa dan Madura.
- Satrio, J, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Cet.IV, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.
- , *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, Cet.II, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005.
- Sekarmadji, Agus, *Kredit Bank Dengan Menggunakan Lembaga Jaminan Fidusia*, Penelitian Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 1993.
- Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra.A.Bardin, Bandung, 1999.

Subekti , *Hukum Perjanjian*, Cet.19, Intermasa, Jakarta, 2002.

——— , *Aneka Perjanjian*, Cet.10, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.

Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*. Alfabeta, Jakarta, 2004.

Vandawati, Zachry, *Analisis Pemberian Kredit Terhadap Kelayakan Usaha Calon Debitur*, *Yuridika*, Majalah Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Vol 14, Nomor 5, September-Oktober, 1999.

Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, Cet.III, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2865)

Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3790)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (Lembaran Negara tahun 1999 Nomor 168, TLN-RI Nomor 3889)

Perjanjian

Perjanjian kredit Bank Nasional Indonesia cabang Graha Pangeran.

Perjanjian kredit Bank Rakyat Indonesia cabang Surabaya Kusuma Bangsa.

PERJANJIAN KREDIT

NUMER : 0003/GPS/356 /KMG

yang bertanda tangan di bawah ini :

1. SLAMET SUDIYONO, Pemimpin Cabang Graha Pangeran Surabaya PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut berdasarkan Surat Kuasa Direksi Bank Negara Indonesia tanggal 14 Maret 1987 Nomor 13 yang dibuat dihadapan KUSBIYONO SARKASAHAR, SH., Notaris di Jakarta dan Akta Penegasan Kewenang dan Yurisdiksi tanggal 21 Agustus 1992 Nomor 65, yang dibuat dihadapan KUSRIYONO SARMAHADI, SH., MH., Notaris di Jakarta, dengan demikian berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan beserta perubahan-perubahannya yang terakhir diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 10 September 2002 nomor 73 dan lambanan Bertitah Negara nomor 684, berwenang bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Negara Indonesia (persero) Tbk, berkedudukan dan kantor pusat di Jakarta, dengan alamat dan telepon di Jl. Jenderal Sudirman Kavling 1, untuk selanjutnya disebut :

BANK

1. SUNARYU, Pegawai Pt. Indoprom Indonesia Surabaya, sebagaimana bukti diri Kartu Identitas Nomor 12.5616.050761.0001, bertempat tinggal di Surabaya, Banyu Urip Kidul 11/84-A, RT 010 RW 004, Kelurahan Banyu Urip, Kecamatan Sumbaloh, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, dan untuk selanjutnya disebut :

PENERIMA KREDIT

kedua belah pihak masing-masing bertindak sebagaimana tersebut diatas, terlebih dahulu menarasakan hal-hal sebagai berikut :

Kahwa berdasarkan Undang-undang Perumahan Kredit Konsumtif Bank BNI tanggal 05 Mei 2003, PENERIMA KREDIT telah mengajukan permohonan fasilitas Kredit Multi Guna.

Kahwa BANK dengan Suratnya nomor GPS/4/955/R tanggal 12 Mei 2003 yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini, telah menyetujui pemberian Fasilitas Kredit Multi Guna yang akan didudukkan dalam Perjanjian Kredit

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, para pihak dengan ini sepakat untuk mengadakan Perjanjian Kredit dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

PASAL 1
Maksimal Kredit

Maksimal Kredit yang diberikan oleh BANK kepada PENERIMA KREDIT adalah sebesar Rp. 24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah). Maksimal Kredit yang diberikan oleh BANK kepada PENERIMA KREDIT adalah fasilitas Kredit tertinggi yang boleh dipergunakan.

[Handwritten signatures and initials]

Mobil berusia <3thn.. 5=Mobil mewah (Volvo, Mercedes, BMW <3thn).

Tujuan Kredit untuk keperluan : Renovasi.-----

PASAL 3
BENTUK KREDIT

Bentuk kredit adalah Kredit Afilipend.-----

PASAL 4
JANGKA WAKTU KREDIT

Jangka Waktu Kredit 36 (tiga puluh enam) bulan, terhitung sejak tanggal 28-05-2002 sampai dengan tanggal 28-05-2006.-----

PASAL 5
SUKU BUNGA KREDIT

1. PENERIMA KREDIT wajib membayar kepada BANK bunga kredit sebesar 19,00 % (sembilan belas komo nol persen) per tahun.-----
2. Suku bunga kredit pada ayat (1) pasal ini akan direview setiap 1 (satu) bulan disesuaikan dengan suku bunga kredit yang berlaku di BANK, dan akan diberitahukan secara tertulis kepada PENERIMA KREDIT sebagaimana tercantum dalam R/R Pinjaman yang disampaikan kepada PENERIMA KREDIT dan mengikat kedua belah pihak.-----
3. Bunga tersebut pada ayat (1) pasal ini dihitung secara efektif dari saldo awal pokok pinjaman.-----

PASAL 6
PROPISI

1. Atas kredit yang diberikan BANK, kepada PENERIMA KREDIT dikenakan propisi sebesar 1,00% (satu persen) eenmalig dihitung dari maksimum kredit.-----
2. Propisi pada ayat (1) pasal ini tidak dapat diminta kembali oleh PENERIMA KREDIT sekalipun pada akhirnya kredit tidak jadi dipergunakan.-----

PASAL 7
PEMBAYARAN ANGSURAN KREDIT

1. Terhadap fasilitas kredit ini, PENERIMA KREDIT diwajibkan melakukan pembayaran dalam bentuk angsuran kredit yang dibebankan secara prorata yang terdiri dari angsuran pokok ditambah bunga. Kesarnya angsuran per bulan adalah Rp. 879.744,- (Delapan ratus tujuh puluh sembilan ribu tujuh ratus empat puluh empat rupiah) dan angsuran tersebut dapat berubah disesuaikan dengan ketentuan pasal 5 ayat 2 perjanjian ini.-----
2. Angsuran kredit tersebut pada ayat (1) pasal ini wajib dibayar secara teratur dan harus telah dilunaskan paling lambat pada akhir bulan.-----
3. Apabila jatuh tunggals tersebut jatuh pada hari libur, maka angsuran kredit dibayar paling lambat 1 (satu) hari sebelum hari libur dimaksud.-----



4=Mobil berusia <3thn. 5=Mobil mewah (Volvo, Mercedes, BMW <3thn).

4. Apabila PENERIMA KREDIT ^{IR PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA} sebelum jatuh temponya sebagaimana ditetapkan dalam pasal 4 Perjanjian Kredit ini, maka jumlah pembayaran kredit yang harus dilunasi oleh PENERIMA KREDIT adalah sebesar sisa kewajibannya yang tercatat di BANK ditambah biaya administrasi pelunasan sebesar 0,5 % (setengah persen) dari jumlah kredit beserta beban bunga pada saat pelunasan dan biaya-biaya lainnya jika ada.

PASAL 8 DENDA TUNGGAKAN

1. Denda tunggakan 2,5 % (dua setengah persen) per bulan dihitung dari besarnya angsuran yang tertunggak.
2. Denda tunggakan adalah kewajiban yang harus dibayar oleh PENERIMA KREDIT kepada BANK karena tidak dipenuhinya pembayaran angsuran kredit sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 7, atau tidak dilunasinya kredit sebagai akibat diakhirinya jangka waktu kredit secara sepihak oleh Bank sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 Perjanjian Kredit ini.
3. Selama PENERIMA KREDIT mempunyai tunggakan, maka setiap seoran PENERIMA KREDIT kepada BANK akan diperhitungkan lebih dahulu oleh BANK sebagai pembayaran tunggakan termaksud.

PASAL 9 JAMINAN

1. Segala harta kekayaan PENERIMA KREDIT, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan bagi pelunasan jumlah kredit yang timbul karena Perjanjian Kredit ini.
2. Guna lebih menjamin pembayaran kembali kredit, oleh PENERIMA KREDIT diserahkan kepada BANK barang-barang jaminan yang jenis dan pengikatannya sebagai berikut :
Tanah dan bangunan rumah tinggal di Jl Banyu Urip Kidul II/64-A sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1767 tanggal 15-04-1999, Surat Ukur Nomor 93/1998 tanggal 30-12-1998, terletak di Kelurahan Banyu Urip, Kecamatan Sawahan, Kotamadya Surabaya, atas nama SUNARYO, diikat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Peringkat I sebesar RP. 24.000.000,- (Dua Puluh Empat Juta Rupiah).
3. Kecuali ditentukan lain dalam Pasal Tambahan Perjanjian Kredit ini, bukti-bukti pemilikan, akta-akta, pengikatan jaminan, atau sekurang kurangnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam hal jaminan berupa benda tak bergerak harus sudah diterima oleh BANK sebelum dilakukan penarikan kredit.
4. Setelah kredit dinyatakan lunas oleh BANK atau berdasarkan pertimbangan BANK barang-barang pada ayat 2 pasal ini sudah tidak diperlukan lagi sebagai jaminan kredit, BANK wajib mengembalikan bukti-bukti pemilikan barang jaminan tersebut kepada PENERIMA KREDIT atau kepada pihak lain yang namanya tercantum sebagai pemilik atau pemegang hak dalam surat bukti pemilikan tersebut.
5. Selama kredit belum lunas tanpa persetujuan tertulis dari BANK, PENERIMA KREDIT dilarang memindahtangankan, menyewakan, meminjamkan, dan/atau memberikan hak kepada pihak lain atas barang jaminan tersebut baik seluruh atau sebagian menjadi dibawah penguasaan pihak lain.
6. Pajak Bumi dan Bangunan barang jaminan dimaksud tetap menjadi beban/kewajiban PENERIMA KREDIT.

Kendaraan yang dimiliki : [] 1=Tidak ada 2=Sepeda motor 3=Mobil berusia >3thn.
4=Mobil berusia <3thn. 5=Mobil mewah (Volvo, Mercedes, BMW <3thn).

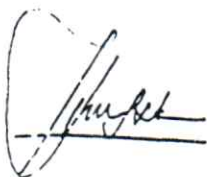
1. Selama kredit berjalan barang-barang jaminan yang dapat diasuransikan wajib diasuransikan oleh PENERIMA KREDIT kepada Perusahaan Asuransi yang ditunjuk dan disetujui oleh BANK terhadap risiko kerugian yang macam resiko, nilai dan jangka waktunya ditentukan oleh BANK.-----
2. PENERIMA KREDIT wajib menutup asuransi jiwa dan disability kepada Perusahaan Asuransi jiwa yang ditunjuk BANK. Untuk ini PENERIMA KREDIT menyetujui segala ketentuan/syarat-syarat asuransi jiwa dan disability.--
3. Premi Asuransi jiwa dan Disability serta premi asuransi atas barang-barang jaminan sebagaimana tersebut pada ayat 1 dan 2 pasal ini harus sudah dibayar lunas atau dicadangkan oleh PENERIMA KREDIT dibawah penguasaan BANK sebelum dilakukan penarikan kredit atau perpanjangan jangka waktu kredit.-----
4. Dalam Polis Asuransi sebagaimana dimaksud ayat 1 dan 2 pasal ini, harus dicantumkan Banker's Clause, sehingga jika ada pembayaran ganti rugi dari Pihak Perusahaan Asuransi, maka BANK berhak untuk memperhitungkan hasil pembayaran klaim tersebut dengan seluruh kewajiban PENERIMA KREDIT kepada BANK.-----
5. Untuk pelaksanaan ketentuan pasal ini dengan ini PENERIMA KREDIT memberi kuasa kepada BANK, kuasa mana merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit ini dan oleh karenanya kuasa ini tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan oleh pasal 1813 KUH Perdata untuk :-----
 - a. Menutup asuransi atas beban PENERIMA KREDIT dan menentukan macam risiko asuransi yang harus ditutup, nilai asuransinya serta jangka waktunya, apabila PENERIMA KREDIT tidak melaksanakan kewajiban pada ayat 1 dan 2 pasal ini; dan
 - b. Menerima pembayaran ganti rugi (klaim) dari Perusahaan Asuransi memperhitungkan hasil pembayaran ganti rugi tersebut dengan seluruh kewajiban PENERIMA KREDIT kepada BANK.-----

PASAL 11
BEBAN BIAYA-BIAYA

Semua biaya yang timbul karena dan untuk pelaksanaan Perjanjian kredit ini menjadi beban PENERIMA KREDIT.-----

PASAL 12
PENYELENGGARAAN REKENING PINJAMAN

1. Sebagai pelaksanaan Perjanjian kredit ini, BANK membuka Rekening Koran tersendiri atas nama PENERIMA KREDIT yang dinamakan REKENING PINJAMAN.---
2. Penyelenggaraan Rekening Pinjaman tersebut dilakukan oleh PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang GRAHA PANGERAN SURABAYA.-----
3. Dalam menggunakan Rekening Pinjaman tersebut, PENERIMA KREDIT tunduk pada ketentuan-ketentuan umum mengenai hubungan rekening koran pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.-----



Kendaraan yang dimiliki : [] 1=Tidak ada 2=Sepeda motor 3=Mobil berusia >3thn.
4=Mobil berusia <3thn. 5=Mobil mewah (Volvo, Mercedes, BMW <3thn).

PASAL 13
KUASA BANK ATAS REKENING PENERIMA KREDIT
IR - PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

BANK dengan ini diberi kuasa oleh PENERIMA KREDIT, kuasa mana merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit ini, dan oleh karenanya kuasa ini tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan oleh Pasal 13 KUH Perdata, untuk sewaktu-waktu tanpa persetujuan terlebih dahulu dari PENERIMA KREDIT, membebani Rekening Giro dan atau Rekening lain PENERIMA KREDIT yang ada pada BANK, untuk pembayaran hutang pokok, bunga kredit, denda tunggakan, premi asuransi, biaya-biaya pengikatan barang jaminan, dan biaya lain yang timbul karena dan untuk pelaksanaan Perjanjian Kredit ini.

PASAL 14
SYARAT-SYARAT PENARIKAN KREDIT

BANK hanya mengizinkan PENERIMA KREDIT melakukan penarikan kredit setelah PENERIMA KREDIT memenuhi semua syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Kredit.

BANK berhak menolak penarikan kredit apabila hal tersebut akan berakibat pelanggaran terhadap ketentuan/peraturan perundangundangan yang berlaku.

PASAL 15
HAK-HAK BANK UNTUK MENOLAK PENARIKAN KREDIT
DAN MENGAKHIRI JANGKA WAKTU KREDIT

Menyimpang dari jangka waktu yang telah ditentukan di dalam Perjanjian Kredit ini, BANK berhak mengakhiri jangka waktu kredit, sehingga PENERIMA KREDIT wajib membayar lunas seketika dan sekaligus atas kredit yang telah ditariknya dalam tenggang waktu yang akan ditetapkan dalam Surat Pemberitahuan BANK kepada PENERIMA KREDIT dengan mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata, bila :

- a. PENERIMA KREDIT menurut pertimbangan BANK ternyata tidak memenuhi ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Kredit sebagaimana mestinya.
- b. PENERIMA KREDIT melakukan perbuatan dan atau terjadinya peristiwa dalam bentuk dan dengan nama apapun yang semata-mata atas pertimbangan BANK dapat mengancam kelangsungan pembayaran kewajiban PENERIMA KREDIT kepada BANK.

PASAL TAMBAHAN

1. PENERIMA KREDIT wajib segera memberitahu BANK dalam hal :
 - a. Adanya perkara yang terjadi antara PENERIMA KREDIT dengan pihak lain.
 - b. Timbulnya kerugian/kerusakan/musnahnya harta kekayaan dan/atau barang jaminan PENERIMA KREDIT.
2. Pajak Bumi dan Bangunan barang jaminan dimaksud tetap menjadi beban/kewajiban PENERIMA KREDIT.
3. PENERIMA KREDIT wajib segera memberitahu BANK dalam hal PENERIMA KREDIT pindah alamat dan atau pindah pekerjaan dan atau dimutasikan ke tempat lain.
4. Selain tunduk pada ketentuan dan syarat yang ditetapkan dalam Perjanjian Kredit ini, PENERIMA KREDIT juga menyatakan tunduk pada :
 - a. Ketentuan dan syarat yang telah ditetapkan dalam Surat Keputusan Kredit Nomor GPS/4/0955/R tanggal 12 Mei 2003 sebagaimana ternyata dari tanda persetujuan dengan penandatanganan copy surat keputusan tersebut dan oleh karena itu merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit ini.

Kendaraan yang dimiliki : [] 1=Tidak ada 2=Sepeda motor 3=Mobil berusia >3thn.
4=Mobil berusia <3thn. 5=Mobil mewah (Volvo, Mercedes, BMW <3thn).

tentuan dan syarat yang berlaku di BANK BNI yang berkaitan dengan fasilitas kredit berdasarkan perjanjian kredit ini

PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

U M I S I L I

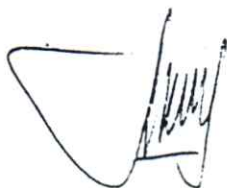
Perjanjian Kredit ini dan segala akibatnya, para pihak memilih tempat kedudukan yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya.

PENUTUP

Perjanjian kredit ini ditandatangani di Surabaya pada tanggal 28-05-2003 dibuat dalam rangkap (dua) masing-masing bermeterai cukup dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sama.

PENERIMA KREDIT

**BANK
PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) TBK
KANTOR CABANG GRAHA PANGERAN SURABAYA**



SUNARYU



**SLAMET SUDIYONO
Pemimpin**



SITI UMI RUBAINI

Kendaraan yang dimiliki : [] 1=Tidak ada 2=Sepeda motor 3=Mobil berusia >3thn.
4=Mobil berusia <3thn. 5=Mobil mewah (Volvo, Mercedes, BMW <3thn).

FORMULIR PERMOHONAN KREDIT KONSUMTIF BANK BNI

IR - PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

Kantor Negara Indonesia (Persero) Tbk
Cabang.....

Silahkan mengisi formulir ini untuk permintaan : (pilih salah satu)

- ▶ Kredit Pemilikan Rumah (KPR) []
- ▶ Kredit Multi Guna (KMG) []
- ▶ KUKPlus konsumtif []

PERSYARATAN PERMOHONAN KREDIT

Nama Pemohon : [_____]

Jenis Kelamin : [] 1 = Laki-laki 2 = Perempuan

Alamat Pemohon (sesuai KTP) : [_____]

Status tempat tinggal : []

1=Milik sendiri tanpa dijaminan 2=Milik sendiri dijaminan 3=sewa/kontrak 4=Keluarga 5=Rumah Dinas

Nomor Telepon Rumah : [_____]

Objek Pembiayaan : []

1=Rumah 2=Renovasi 3=Kendaraan 4=Perabotan 5=Biaya Pendidikan 6=Pengeluaran Rutin 7=Lainnya

Nilai Objek Pembiayaan : Rp [_____]

Jumlah kredit yang dimohon : Rp [_____]

Maks. KPR Rp 1 miliar, KMG bebas, KUKPlus Rp 20 jt u/PegNeg/BUMN/listed & multinas.coy, lainnya Rp 10 jt.

Jangka Waktu : [] bulan (maks. u/KPR 20 thn, KMG 10 thn, Kend baru 5 thn, KUKPlus s.d. 3 thn)

Penghasilan bersih pemohon per bulan (setelah pajak & potongan pengeluaran lainnya) :

Rp [_____]

Penghasilan bersih lainnya perbulan (setelah pajak & potongan/pengeluaran lainnya)

Rp [_____]

Penghasilan bersih suami/istri per bulan (setelah pajak & potongan/pengeluaran lainnya)

Rp [_____]

Jenis jaminan : []

1=Rumah/tanah 2=Cash, Deposito, Tabungan 3=Kendaraan/peralatan 4=Pemberi Kerja 5=Tidak ada

Nilai Pasar jaminan :	<i>Jenis</i>	<i>Nilai Pasar (Rp)</i>
	Rumah	[_____]
	Tanah	[_____]
	Cash, Dep, Tab.	[_____]
	Kendaraan/Peralatan	[_____]

Untuk KUKPlus Rp 15 jt, jaminan fisik tidak diwajibkan

PERSYARATAN PEMOHON

1. Nomor KTP : [_____]

2. N.P.W.P : [_____]

3. Tanggal lahir : [] / [] / 19 []

4. Pendidikan : [] 1=Sampai SMA 2=SMA tamat 3=Akademi 4=Universitas 5=S2/S3

5. Status perkawinan : [] 1=Belum kawin 2=Kawin 3=Janda/Duda

6. Nama Istri/Suami : [_____]

7. Jumlah anak dan/atau tanggungan : []

8. Kendaraan yang dimiliki : [] 1=Tidak ada 2=Sepeda motor 3=Mobil berusia >3thn.
4=Mobil berusia <3thn. 5=Mobil mewah (Volvo, Mercedes, BMW <3thn).

KERJA

Pekerjaan Pemohon : [] 24. Pekerjaan Istri/Suami : [] Pilihan untuk soal nomor 23 & 24

1=Tidak bekerja spt. Mahasiswa/pelajar atau ibu rumah tangga 2=Karyawan tanpa keahlian

3=Wiraswasta (kecuali profesional) 4=karyawan/Pelaksana dengan keahlian

5=Kepala Bagian/Urusan/Biro 6=manajemen Senior 7=Profesional

5. Jabatan Pemohon : []

6. Jabatan Istri/Perohon : []

7. Lama bekerja di tempat sekarang : a. Pemohon [] tahun b. Suami/isteri [] tahun

8. Total lama bekerja : a. Pemohon [] tahun b. Suami/isteri [] tahun

9. Nama & alamat tempat bekerja pemohon : _____

0. Nomor telepon tempat bekerja pemohon : []

1. Nama & alamat tempat bekerja suami/isteri : _____

2. Nomor telepon tempat bekerja suami/istri : []

3. Jenis perusahaan tempat bekerja pemohon : []

1= Perorangan/kemitraan kecil < 5 pegawai 2= Perusahaan kecil (6-30 pegawai)

3= Perusahaan menengah (31-60 pegawai) 4= Perusahaan publik

5= Pemerintahan/BUMN/BUMD/Perusahaan Asing

4. Bidang usaha kerja pemohon : []

1= Pengecer & restoran 2= Konstruksi 3= Perdagangan 4= Industri 5= Jasa

5. Afiliasi/grup Perusahaan : _____

DISI KEUANGAN SEKARANG

6. Hubungan dengan Bank BNI : []

1= Nasabah BNI sekarang (isikan di bawah) 2= Nasabah BNI sebelumnya 3= tidak ada

Jenis rekening : _____ Cabang : _____ Nomor rekening : _____

Jenis rekening : _____ Cabang : _____ Nomor rekening : _____

Jenis rekening : _____ Cabang : _____ Nomor rekening : _____

Jenis rekening : _____ Cabang : _____ Nomor rekening : _____

7. Rekening Bank lainnya yang dimiliki : [] 1 = tidak ada 2 = ada (isikan di bawah ini)

Bank : _____ Jenis Rekening : _____ No. rekening : _____

Bank : _____ Jenis Rekening : _____ No. rekening : _____

8. Kredit yang berjalan sekarang : [] 1 = tidak ada 2 = ada (isikan di bawah ini)

Jenis Dari Bank Jumlah (Rp.) Angsuran/bulan (Rp) Maksimum Krd (Rp)

a. _____

b. _____

9. Kartu kredit yang dimiliki : [] 1=tidak ada 2=ada (isikan di bawah)

Jenis No. Rekening Dari Bank Maksimum Kredit (Rp)

a. _____

b. _____

0. Pengeluaran per bulan :

a. Sewa : Rp. _____ b. Makanan : Rp. _____

c. Transportasi : Rp. _____ d. Pakaian : Rp. _____

e. Lainnya : Rp. _____

Pemohon

Mengetahui

Tanggal,

()

(suami/isteri pemohon)

()

Petugas Cabang

SURAT PERNYATAAN

IR - PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

Yang bertanda tangan dibawah ini, kami

Nama :
NIP :
Pangkat / Jabatan :
Kantor / Instansi :

berdasarkan Surat Kuasa dari

Nama :
NIP :
Pangkat / Jabatan :
Kantor / Instansi :

dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam memenuhi kewajiban Pemberi Kuasa kepada PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) Tbk berupa pembayaran angsuran hutang pokok berikut bunga dan denda tunggakan atas kredit yang diterimanya, kami bersedia melakukan :

1. Pemotongan sebagian atas pembayaran gaji dan/atau tunjangan-tunjangan dan bonus yang berhubungan dengan pangkat/jabatan Pemberi Kuasa pada PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) Tbk KANTOR CABANG GRAHA PANGERAN SURABAYA setiap bulannya sebesar Rp.
(.....)
2. Penyetoran jumlah uang tersebut pada butir 1 diatas kepada PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) Tbk KANTOR CABANG GRAHA PANGERAN SURABAYA sebagai pembayaran angsuran hutang pokok berikut bunga dan denda tunggakan atas kredit yang diterima oleh Pemberi Kuasa paling lambat 1 hari setelah pembayaran gaji Pemberi Kuasa.
3. Melaporkan kepada PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) Tbk KANTOR CABANG GRAHA PANGERAN SURABAYA apabila Pemberi Kuasa tersebut pindah/mutasi ke Unit Organisasi lain atau Pemberi Kuasa MBT/pensiun/berhenti/meninggal dunia.
4. Pemotongan sebesar sisa pinjaman atas pembayaran yang berhubungan dengan hak-hak Pemberi Kuasa, apabila Pemberi Kuasa MBT/pensiun/berhenti/meninggal dunia dan menyetorkannya langsung pada PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) Tbk KANTOR CABANG GRAHA PANGERAN SURABAYA melalui rekening Taplus atas nama Pemberi Kuasa.

Demikian Surat Pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya dan berlaku serta mengikat pada pejabat yang menggantikan yang membuat pernyataan ini berdasarkan Surat Keputusan Pejabat yang berwenang.

Mengetahui,
Pimpinan/Kepala Instansi

Surabaya,

Yang Membuat Pernyataan

SURAT KUASA

IR - PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

Yang bertanda tangan dibawah ini, kami :

Nama :
N I P. :
Pangkat / Jabatan :
Kantor / Instansi :

Dengan ini memberikan kuasa dengan hak substitusi kepada :

Nama :
N I P :
Pangkat / Jabatan :
Kantor / Instansi :

Untuk melakukan :

- 1.. Pemotongan sebagian atas pembayaran gaji dan/atau tunjangan-tunjangan dan bonus yang berhubungan dengan pangkat/jabatan kami pada Kantor/Instansi setiap bulannya sebesar Rp.
(.....)
2. Penyetoran jumlah uang tersebut pada butir 1 diatas kepada PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) Tbk KANTOR CABANG GRAHA PANGERAN SURABAYA sebagai pembayaran angsuran hutang pokok berikut bunga dan denda tunggakan atas kredit yang telah kami terima dari PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) Tbk berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : tanggal : melalui rekening Tabungan Plus PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) Tbk (Taplus) kami Nomor : yang ada pada PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) Tbk KANTOR CABANG GRAHA PANGERAN SURABAYA.
- 3.. Pemotongan sebesar sisa pinjaman atas pembayaran yang menjadi hak kami apabila kami MBT/pensiun/berhenti/meninggal dunia dan menyetorkan langsung pada PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) Tbk KANTOR CABANG GRAHA PANGERAN SURABAYA melalui rekening Taplus kami Nomor :

Surat kuasa ini tidak dapat dicabut kembali dan mengikat pada pejabat yang menggantikan penerima kuasa berdasarkan Surat Keputusan Pejabat yang berwenang serta tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan Pasal 1813 KUH Perdata, melainkan hanya akan berakhir apabila jumlah hutang pokok berikut bunga dan denda tunggakan atas kredit yang kami terima telah dinyatakan lunas oleh PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) Tbk.

Demikian Surat Kuasa ini kami buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya,

PENERIMA KUASA

PEMBERI KUASA

SURAT PERSETUJUAN ISTERI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :

Pekerjaan :

Alamat :

Sebagai isteri dengan ini memberikan persetujuan kepada suami saya :

Nama :

Pekerjaan :

Alamat :

Untuk melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut :

1. Mengajukan permohonan fasilitas kredit kepada **PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Graha Pangeran Surabaya.**
2. Menandatangani Perjanjian Kredit berikut dokumen-dokumen lainnya sehubungan dengan Perjanjian Kredit tersebut untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana untuk keperluan
3. Ikut bertanggung jawab dan menanggung segala resiko atas fasilitas kredit yang diterima sampai dengan kredit lunas.

Demikian surat persetujuan ini dibuat dengan sebenarnya dan tidak dapat ditarik atau dirubah kembali sampai berakhirnya Perjanjian Kredit tersebut.

Surabaya,

Yang memberikan persetujuan,

Materai
Rp. 6.000,-

()

Nomor : 409

PERSETUJUAN MEMBUKA KREDIT

-- Pada hari ini, Kamis, tanggal duapuluh satu Agustus duaribu tiga (21-8-2003).

-- Menghadap kepada saya, MARGARETHA DYANAWATI, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris kenal dan yang nama-namanya akan disebutkan pada akhir akta ini :

I. _____, Pemimpin Cabang

Perseroan Terbatas PT. BANK RAKYAT INDONESIA

(Persero) Cabang Surabaya Kusuma Bangsa, bertempat tinggal di Surat ya

Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 001, Kelurahan

Babatan, Kecamatan Wiyung, pemegang Kartu Tanda

Penduduk (KTP) nomor : 1 _____ 2; _____

- menurut keterangannya dalam hal ini bertindak

berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perseroan

Terbatas PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero)

tertanggal duapuluh sembilan Januari duaribu

dua (29-1-2002) nomor 26-DIR/DPR/SDM/01/2002

Perseroan Terbatas "Perusahaan Perseroan (Persero)

PT. BANK RAKYAT INDONESIA" atau disingkat PT. BANK

RAKYAT INDONESIA (Persero), berdasarkan Surat

Kuasa Khusus tertanggal duabelas Juni (12-6-2002)

nomor 41, yang salinan resminya diperlihatkan

kepada saya, Notaris, oleh karenanya itu untuk

dan atas nama Perusahaan Perseroan PT. BANK RAKYAT

INDONESIA (Persero) berkedudukan di Jakarta yang

Anggaran Dasarnya dimuat dalam akta tanggal

tigapuluh satu Juli seribu sembilan ratus sembilan



puluh dua (31-7-1992) nomor 133, dan dibuat di hadapan MUHANI SALIM, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia, tanggal sebelas September seribu sembilanratus sembilanpuluh dua (01-9-1992) Nomor 73, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 3A Tahun 1992, berikut perubahan-perubahannya dengan nama Undang-Undang tanggal September seribu sembilanratus sembilanpuluh delapan (4-9-1998) nomor 7, yang dibuat dihadapan IMAS FATIMAH, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal duapuluh enam Oktober seribu sembilanratus sembilanpuluh sembilan (26-10-1999) nomor 86, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 7216 Tahun 1999, bertalian dengan Akta tanggal duapuluh lima Juli duaribu satu (25-7-2001) nomor 25 yang dibuat dihadapan FATHIAH HELMI, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal enambelas April duaribu dua (16-4-2002) nomor 31, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia nomor 3714 terakhir dirubah dengan Akta tanggal duapuluh lima Juli duaribu satu (25-7-2001) nomor 26 yang dibuat dihadapan FATHIAH HELMI, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal duapuluh tiga April duaribu dua (23-4-2002) nomor 33, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia nomor 282, bertindak lanjut dengan

atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK RAKYAT
INDONESIA (Persero), berkedudukan di Jakarta
Jalan Jendral Sudirman nomor 44-46 Jakarta Pusat

--- Untuk selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA/BANK

II.1. Tuan [redacted] Swasta

bertempat tinggal di Surabaya [redacted]
Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 011,
Kelurahan Kebraon, Kecamatan Kasampangan
pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) nomor [redacted]

--- menurut keterangannya dalam hal ini bertindak

a. selaku Direktur Utama Perseroan Terbatas

[redacted], berkedudukan di
Surabaya, yang anggaran dasarnya dimuat
dalam akta tertanggal duapuluh tujuh Mei
seribu sembilanratus sembilanpuluh enam
(27-5-1996) nomor 53, yang dibuat dihadapan
SOEHARTONO, Sarjana Hukum, Notaris di
Surabaya, akta mana telah mendapat
pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik
Indonesia tertanggal tujuh April seribu
sembilanratus sembilanpuluh sembilan
(7-4-1999) nomor C-6233 HT.01.01.TH.99

b. selaku pemilik/pemegang 45 (empatpuluh
lima) lembar saham perseroan tersebut
diatas;

c. Untuk diri sendiri;

2. Tuan [redacted] Swasta, bertempat
tinggal di Surabaya, [redacted]
Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 011, Kelurahan

Kebraon, Kecamatan Karangpilang, pemegang Kartu

Tanda Penduduk (KTP) nomor : 12.5601.270377.0001

- menurut keterangannya dalam hal ini bertepatan

a. selaku Komisaris Utama Perseroan Terbatas

....., berkedudukan di

Surabaya, yang anggaran dasarnya dimuat

dalam akta tertanggal dua puluh tujuh Mei

seribu sembilan ratus sembilan puluh enam

(27-5-1996) nomor 53, yang dibuat dihadapan

SOEHARTONO, Sarjana Hukum, Notaris di

Surabaya, akta mana telah mendapat

pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik

Indonesia tertanggal tujuh April seribu

sembilan ratus sembilan puluh sembilan

(7-4-1999) nomor C-6233/HT/01/01/TH/99

b. selaku pemilik/pemegang 20 (duapuluh) lembar

saham perseroan tersebut diatas;

c. Untuk diri sendiri;

-- Selanjutnya disebut PIHAK KEDUA/PEMINJAM.

3. Swasta

bertempat tinggal di Surabaya,

2. Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 011,

Kelurahan Kebraon, Kecamatan Karangpilang,

pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) nomor

1 ;

4. I. Swasta, bertempat tinggal di

Surabaya,

Rukun

Tetangga 005, Rukun Warga 011, Kelurahan Kebraon,

Kecamatan Karangpilang, pemegang Kartu Tanda

Penduduk (KTP) nomor : 002

maka para penghadap selanjutnya menerangkan, bahwa Pihak Pertama/Bank menyatakan membuka Kredit Modal Kerja (KMK) untuk kepentingan Pihak Kedua/Peminjam yang dilaksanakan secara rekening koran dengan maksimum CO (Crediet Overeenkomst) tetap sebesar

Rp., - untuk jangka

waktu 12 (duabelas) bulan terhitung sejak tanggal

penandatanganan akta ini, demikian berdasarkan Surat

Pemohonan Yang Berhutang atau Debitur tertanggal

sebelas Agustus dua ribu tiga (11-8-2003) dan Surat

Penawaran Putusan Kredit (SPPK) yang dikeluarkan oleh

Kantor Cabang Perseroan Terbatas PT. BANK RAKYAT

INDONESIA (Persero) Surabaya Kusuma Bangsa tertanggal

dua puluh satu Agustus dua ribu tiga (21-8-2003)

nomor : B.1052-IX/KCR/ADK/08/03 asli surat mana

diperlihatkan kepada saya, Notaris, dan copy surat

tersebut dilekatkan pada minuta akta ini.

-- Selanjutnya para penghadap menerangkan bahwa mereka

masing-masing telah bersepakat untuk membuat dan saling

mengikatkan diri satu sama lain dalam satu perjanjian

kredit yang dituangkan dalam bentuk akta Persetujuan

Membuka Kredit (PMK), yang memuat janji-janji,

syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

----- Pasal 1 -----

-- Pihak Pertama/Bank membuka dan memberikan fasilitas

pinjaman kepada Pihak Kedua/Peminjam berupa Kredit

Modal Kerja (KMK) dengan maksimum CO (Crediet

Overeenkomst) tetap sebesar

..... yang tata cara penarikannya diatur dalam

perjanjian ini dan akan ditetapkan oleh Pihak

Pertama/Bank. -----

-- Saldo debit tidak boleh melebihi maksimum CO (crediet Overeenkomst) yang telah ditetapkan. -----

-- Disposisi kredit hanya untuk keperluan modal kerja sesuai dengan yang telah diajukan Pihak Kedua/Peminjam dan tidak boleh untuk kepentingan lainnya, yaitu untuk tambahan modal kerja jasa kontraktor dan supplier. -----

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

-- Pinjaman tersebut harus sudah dilunasi oleh Pihak Kedua/Peminjam dalam jangka waktu 12 (duabelas) bulan terhitung mulai hari ini, yaitu tanggal duapuluh satu Agustus duaribu tiga (21-8-2003) sehingga kredit tersebut berakhir dan harus lunas sebelum atau selambat-lambatnya tanggal duapuluh satu Agustus duaribu empat (21-8-2004). -----

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

-- Peminjam berhak pada waktu kas dari Bank terbuka untuk umum melakukan pembayaran kembali atas pengambilan uang olehnya dari Bank sebagaimana ditentukan dalam pasal 1 diatas. -----

-- Bank berkewajiban untuk memasukkan dalam bukubatas rekening kredit Peminjam uang pembayaran dimaksud ayat diatas, sesuai dengan tanggal pembayaran kembali itu. -----

-- Peminjam berhak untuk menerima dari Bank turunan atau kutipan dari rekening koran mengenai pengambilan dan penyerahan uang tersebut diatas. -----

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

-- Peminjam dikenakan dan harus membayar kepada Bank :
a. provisi sebesar 1% (satu prosen) dari plafon Kredit

Modal Kerja (KMK) atau dari

(duaratus juta rupiah) yang harus dibayar oleh

Pengambil Kredit secara sekaligus sebelum

penandatanganan akta ini;

b. bunga sebesar 19% (sembilanbelas prosen) per tahun

dihitung dari jumlah kredit tersebut sebagai debet

saldo, bunga mana harus dibayar selambat-lambatnya

pada akhir tiap-tiap bulan berturut-turut, dengan

ketentuan yang perhitungannya sebagai berikut:

- mutasi debet secara tunai atau pemindah bukuan

maupun melalui kliring, hari/tanggal valuta adalah

hari ini;

- mutasi kredit secara tunai atau pemindah bukuan

atau dengan kredit nota melalui kliring, hari

tanggal valuta adalah hari ini;

- mutasi kredit dengan warkat kliring, hari/tanggal

valuta adalah hari berikutnya;

c. biaya administrasi sebesar Rp. 150.000 (seratus

limapuluh ribu rupiah);

-- Besarnya suku bunga tersebut diatas dapat ditinjau

dan ditetapkan kembali (reviewable) secara sepihak

oleh bank; setiap saat, yang disesuaikan dengan kondisi

perekonomian dan tingkat suku bunga yang berlaku

Perseroan Terbatas PT. BANK RAKYAT INDONESIA

(Persero), tanpa pemberitahuan terlebih dahulu

kepada Pihak Kedua/Peminjam.

-- Apabila Pihak Kedua/Peminjam tidak membayar bunga

sebagaimana ditentukan dalam pasal 4 huruf b diatas

dan/atau tidak membayar angsuran/melunasi pinjaman

pokok sebagaimana ditentukan dalam pasal 4 huruf c

Pihak Kedua/Peminjam dikenakan bunga/tambahan/denda bunga sebesar 50% (limapuluh persen) dari suku bunga yang berlaku, baik terhadap jumlah tunggakan bunga maupun terhadap jumlah tunggakan pokok, atau Bank berhak untuk dan dapat mendebitir rekening Pihak Kedua Peminjam untuk jumlah tersebut dengan mengindahkan maksimum kredit sebagaimana tersebut dalam pasal 1 di atas.

-- Apabila setelah perjanjian kredit ini berakhir Pihak Kedua/Peminjam masih menunggak, maka bunga dan denda bunga yang telah ditetapkan dalam perjanjian kredit ini tetap berlaku, demikian pula segala persyaratan lainnya.

-- Pihak Kesatu/Bank dapat mendebet rekening pinjaman Pihak Kedua/Peminjam untuk pembayaran bunga pinjaman ataupun pelunasan pinjaman atau rekening Pihak Kedua/Peminjam yang ada di Perseroan Terbatas PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero).

Pasal 5

-- Selanjutnya oleh kedua belah pihak diperjanjikan hal-hal sebagai berikut :

1. Realisasi kredit dapat dilakukan apabila:
 - a. Pihak Kedua/Peminjam telah melunasi semua kewajiban dan biaya-biaya yang terkait dengan pemberian kredit ini.
 - b. Surat perijinan masih berlaku; atau jika telah mati (kedaluwarsa) menyerahkan bukti pengurusan yang sah dari instansi yang berwenang.
2. Asli kepemilikan agunan disimpan di Perseroan Terbatas PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero)

- Surabaya Kusuma Bangsa, hingga kreditnya dinyatakan lunas.
3. Pemilik agunan (suami/istri) harus menandatangani Akta Pengikatan Agunan dan tidak dapat dikuasakan;
 4. Agunan yang insurable harus diasuransikan kepada perusahaan asuransi yang terdaftar di Perseroan Terbatas PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) dengan Banker's Clause untuk Perseroan Terbatas PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Surabaya Kusuma Bangsa.
 5. Apabila setelah perjanjian kredit ini berakhir Pihak Kedua/Peminjam masih menunggak, maka bunga dan denda bunga yang telah ditetapkan dalam perjanjian kredit ini tetap berlaku demikian pula segala persyaratan lainnya.
 6. Pihak Kedua/Peminjam harus berbanking utama pada Perseroan Terbatas PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero), oleh karena itu sebagian besar aktivitas usahanya dan transaksi keuangannya harus melalui Bank tersebut, sehingga mutasi rekening dapat menjadi aktif.
 7. Penggunaan kredit harus sesuai dengan keperluan saat mengajukan permohonan, tidak diperkenankan digunakan untuk investasi atau penyertaan pada perusahaan lain.
 8. Saldo debit pinjaman tidak diperkenankan melampaui maksimum CO (Credit Overekomst) yang telah ditetapkan.
 9. Pihak Kedua tidak diperkenankan untuk melakukan perubahan status perusahaan ataupun penggantian pengurus perusahaan tanpa mendapat persetujuan dari

Perseroan Terbatas PT. BANK RAKYAT INDONESIA

(Persero).

10. Setiap saat bersedia untuk diperiksa administrasi pembukuan asset perusahaan atau hal-hal lain yang dianggap perlu oleh Perseroan Terbatas PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) maupun pihak ketiga yang ditunjuk/disetujui oleh Perseroan Terbatas PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero).

11. Tunduk pada ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam "SYARAT-SYARAT UMUM PERJANJIAN PINJAMAN DAN KREDIT PERSEROAN TERBATAS PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)" yang oleh Pihak Pertama/Bank telah dicetak sebagai "MODEL SU".

Pasal 6

Menyimpang dari ketentuan mengenai jangka waktu berlakunya pembukaan kredit ini sebagaimana ditentukan pasal 2 diatas, Bank berhak dan dapat segera mengakhiri perjanjian kredit ini dan seterusnya menagih seketika dan sekaligus atas jumlah pinjaman atau sisa pinjaman pokok setelah dikurangi angsuran-angsuran, dengan tidak perlu mengindahkan ketentuan-ketentuan mengenai pembayaran dalam perjanjian ini, apabila terjadi hal-hal :

- Pihak Kedua/Peminjam lalai dan tidak melaksanakan kewajiban-kewajibannya (wanprestasi) sebagaimana telah ditetapkan/disyaratkan dalam perjanjian ini, dengan tidak mengurangi sanksi-sanksi yang secara khusus telah ditetapkan dalam akta ini terhadap pelanggaran/kelalaian tertentu;

- Terhadap Pihak Kedua/Peminjam/Penjamin atau salah

satu diantara mereka meninggal dunia, atau Pihak Kedua/Peminjam dinyatakan pailit, dapat menunda pembayaran hutang-hutangnya (surseance van betaling) atau karena sebab apapun tidak berhak/tidak berkuasa lagi mengurus dan menguasai harta bendanya;

- Kekayaan Pihak Kedua/Peminjam/Penjamin sebagian atau seluruhnya disita oleh Pihak yang berwajib;

- Kekayaan Pihak Kedua/Peminjam/Penjamin menjadi berkurang sedemikian rupa, sehingga tidak lagi merupakan jaminan yang cukup bagi hutangnya kepada Bank;

- Barang-barang yang merupakan jaminan perjanjian kredit ini sebagaimana akan diterangkan dalam pasal 10 dibawah ini, tanpa surat persetujuan dari Bank secara apapun dijaminkan lagi atau dilepaskan/dialihkan haknya kepada orang (pihak) lain; kesemuanya itu semata-mata menurut pertimbangan/penetapan Bank sendiri;

dengan ketentuan bahwa dalam hal terjadinya pengakhiran perjanjian kredit sebagaimana tersebut diatas, Bank tidak berkewajiban lagi untuk melakukan pembayaran kepada Pihak Kedua/Peminjam sebagaimana tersebut dalam pasal 1 diatas.

Fasal 7

- Jika perjanjian ini berakhir menurut ketentuan pasal 2 ataupun diakhiri oleh Bank karena sebab-sebab menurut ketentuan pasal 6 diatas, maka semua hutang atau sisa hutang Pihak Kedua/Peminjam kepada Bank atas dasar perjanjian kredit ini atau atas dasar lainnya harus dibayar kembali (dilunasi) oleh peminjam.

seketika dan sekaligus, satu dan lain jumlahnya
menurut rekening koran tersebut diatas.

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

-- Dalam hal Bank melaksanakan hak-haknya (termasuk
hak-hak istimewanya) berdasarkan perjanjian ini, maka
baik tentang adanya maupun tentang jumlah hutang
Pihak Kedua/Peminjam kepada Bank tidak perlu harus
terbukti bagi para pihak, akan tetapi Bank berhak
menetapkan sendiri jumlah penagihannya terhadap
Pihak Kedua/Peminjam, yaitu hutang pokok, bunga,
provisi, denda-denda dan biaya-biaya lainnya, demikian
dengan tidak mengurangi hak Pihak Kedua/Peminjam untuk
setelah membayar seluruh hutangnya itu menuntut
pembayaran kembali dari bank jumlah ternyata kelebihan
dibayar, dengan ketentuan bahwa Pihak Kedua/Peminjam
tidak berhak menuntut bunga atau kerugian atas
kelebihan itu kepada Bank.

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

-- Terhadap persetujuan membuka kredit ini dengan
semua yang terkait dan segala akibatnya juga berlaku
ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam "SYARAT
SYARAT UMUM PERJANJIAN PINJAMAN DAN KREDIT, PERSEROAN
TERBATAS PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)", yang
oleh Bank telah dicetak sebagai "Model SU", dimana
isinya telah diketahui/disetujui oleh dan karenanya
mengikat Pihak Kedua/Peminjam, dan setelah ditanda-
tangani diatas materai yang cukup oleh penghadap
Pihak Kedua/Peminjam lalu dilekatkan pada minuta akta
ini, surat mana merupakan satu kesatuan yang tak
terpisahkan dengan akta ini, satu dan lain dengan

ketentuan bahwa apabila dalam syarat-syarat tersebut terdapat perbedaan mengenai peraturan sesuatu/hak yang juga diatur dalam akta ini, maka ketentuan dalam akta inilah yang berlaku.

Pasal 10

Untuk menambah jaminan bagi pelunasan dan ketertiban pembayaran hutang Pihak Kedua/Reminjam kepada Bank berdasarkan akta ini maupun berdasarkan apapun juga, baik yang telah maupun kelak dibuat antara Pihak Kedua/Reminjam dengan Bank, termasuk perubahan-perubahan, perpanjangan-perpanjangan, dan/atau pembaharuan-pembaharuannya, yang meliputi hutang pokok, provisi, bunga uang, denda dan ongkos-ongkos lainnya.

Maka PENJAMIN, menyatakan dengan ini menjamin dan bertanggung jawab secara tanggung renteng terhadap seluruh kredit/pinjaman Pihak Kedua/Reminjam kepada Bank, seterusnya menyatakan dengan ini menyerahkan sebagai jaminan atas barang miliknya kepada Bank, berupa dan dalam bentuk jaminan sebagai berikut:

BERUPA TANAH DAN BANGUNAN

sebidang tanah Hak Milik nomor seluas 233 m² (duaratus tigapuluh tiga meter persegi) yang diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur nomor tertanggal sebelas Desember seribu sembilan ratus sembilan puluh dua (11-12-1992) tercantum dalam sertipikat tertanggal duapuluh enam Januari seribu sembilan ratus sembilan puluh tiga (26-01-1993) yang

oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya,
terletak di Propinsi Jawa Timur, Kotamadya
Surabaya, Kecamatan Karangpilang, Kelurahan
Kebraon, setempat dikenal dengan Jalan
tertulis atas nama

atas sertifikat tersebut selanjutnya diika
dengan :

- Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan
tertanggal duapuluh satu Agustus duaribu tiga
(21-8-2003)
nomor : 410/SKMHT-BRI.Ksm/VIII/2003 yang
dibuat dihadapan saya, Notaris dengan
nilai Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama)
sebesar
sertifikat tersebut telah diperlihatkan kepada
saya, Notaris.
demikian berikut segala sesuatu yang berdiri
dan tertanam diatasnya, baik yang sekarang
telah ada maupun dikemudian hari akan
didirikan/ditanam, yang menurut sifat/
peruntutannya atau menurut undang-undang

-- Sehubungan dengan Surat Kuasa Membebankan Hak
Tanggungan dan/atau Akta Pemberian Hak Tanggungan atas
tanah dan bangunan tersebut diatas, maka Bank telah
diberi kuasa penuh, luas dan mutlak oleh Penjamin
untuk membebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama)
dengan nilai penjaminan sebesar
atau sejumlah

lainnya yang dianggap cukup oleh Bank seterusnya
 mendaftarkan serta mengurusnya sampai selesai ke
 instansi yang berwenang dan Bank juga diberi kuasa oleh
 Penjamin untuk mengambil Sertifikat Hak Tanggungan atas
 agunan yang dimaksud dari instansi tersebut serta
 menyimpannya sampai kredit/pinjaman Peminjam terbayar
 lunas, pada pokoknya melakukan segala tindakan apapun
 sehubungan tanpa ada satupun yang diketualikan

----- Pasal 11 -----

→ Pihak Kedua/Peminjam harus mengasuransikan barang
 yang dijaminkan tersebut pada pasal 10 diatas terhadap
 bahaya kebakaran dan/atau bahaya lainnya, pada salah
 satu perusahaan asuransi yang terdaftar di Bank
 tersebut, dengan ketentuan bahwa asli dari surat-surat
 polis asuransinya harus diserahkan kepada dan untuk
 disimpan oleh Bank, sedangkan Pihak Kedua/Peminjam
 diwajibkan untuk membayar uang preminya dan pada waktu
 dan sebagaimana mestinya sampai kreditnya lunas dengan
 nilai pertanggungan sebagai berikut :

- untuk bangunan di C

sebesar 1,

→ Jika terjadi kerugian karena kebakaran dan/atau
 karena sebab/bahaya lainnya terhadap bangunan yang
 diasuransikan itu, maka seluruh jumlah uang ganti
 kerugian yang akan diterima dari perusahaan asuransi
 yang bersangkutan adalah menjadi jaminan bagi semua
 hutang Pihak Kedua/Peminjam kepada Bank, dengan
 ketentuan bila terjadi hal yang demikian maka Bank
 diberi segala hak dan kekuasaan sebagai ganti Pihak

Kedua/Peminjam dalam segala tindakan terhadap perusahaan asuransi tersebut (Banker's Clause untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK RAKYAT INDONESIA Persero).

----- Pasal 12 -----

-- Kuasa-kuasa yang termaktub dalam akta ini, adalah merupakan bagian mutlak dan tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini, dimana tanpa adanya kuasa-kuasa tersebut maka perjanjian ini tidak akan dibuat serta tidak akan dilaksanakan, sehingga karenanya kuasa-kuasa itu tidak akan batal atau dapat dibatalkan karena alasan apapun juga, termasuk karena sebab-sebab yang tercantum dalam pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

----- Pasal 13 -----

-- Pihak Kedua/Peminjam dianggap telah terbukti dengan nyata lalai untuk melaksanakan suatu kewajiban yang ditetapkan baginya dalam akta ini, dengan lampau saja batas waktu yang telah ditetapkan untuk melaksanakan kewajiban itu, sehingga peringatan dengan surat iurusita atau surat-surat lain yang serupa dengan itu tidak diperlukan lagi.

----- Pasal 14 -----

-- Pihak Kedua/Peminjam dengan ini menjamin kepada Bank, bahwa tanah berikut bangunan yang dijaminan tersebut pada pasal 10 diatas, adalah benar-benar miliknya Pihak Penjamin sendiri dan hanya Penjamin yang berhak memindahtangkannya atau membebani sebagai jaminan sesuatu hutang, tidak tersangkut suatu perkara, tidak dikenakan beban suatu hutang yang lain atau

beban-beban Pihak Ketiga. -----

----- Pasal 15 -----

-- Segala biaya yang timbul sehubungan dengan akta ini dan akta-akta lain sehubungan dengan pemberian kredit ini, termasuk biaya-biaya penagihan dan pengacara atau kuasa lainnya yang oleh Bank disertai penagihan, -----
Notaris, eksekusi, serta biaya-biaya lainnya yang akan timbul, sepenuhnya ditanggung dan wajib dibayar oleh -----
Pihak Kedua/Peminjam. -----

----- Pasal 16 -----

-- Hal-hal lainnya yang belum cukup diatur dalam akta ini, akan diputuskan bersama oleh dan antara para -----
pihak. -----

----- Pasal 17 -----

-- Tentang perjanjian ini dan segala akibatnya, kedua -----
belah pihak memilih tempat kedudukan hukum (domicili) -----
yang tetap dan umum di Kantor Pengadilan Negeri -----
Surabaya dan atau Kantor Pelayanan Piutang dan "lelang" -----
Negara (PPN) di Surabaya, dengan tidak mengurangi hak -----
dan wewenang Bank untuk menuntut pelaksanaan/eksekusi -----
atau mengajukan tuntutan hukum terhadap Pihak -----
Kedua/Peminjam berdasarkan perjanjian ini melalui atau -----
di hadapan pengadilan-pengadilan lainnya dimanapun juga -----
didalam wilayah Republik Indonesia. -----

----- DEMIKIANLAH AKTA INI -----

-- Dibuat dan diresmikan di Surabaya, pada hari dan -----
tanggal tersebut diatas dengan dihadiri oleh saksi -----
sebagai : -----

1. Nama :

2. Nama :

... dan a pegawai Kantor Notaris dan bertempat tinggal -
di Surabaya. -----

-- Setelah saya, Notaris membacakan akta ini kepada ---
para saksi tersebut, maka segera para penghadap, para -
saksi dan saya, Notaris menandatangani akta ini. -----

-- Dilaksanakan dengan : tiada tambahan, tiada coretan
dan dua coretan dengan gantian. -----

-- Asli sah akta ini telah ditandatangani dengan ---
sempurna. -----

DIBERIKAN SEBAGAI TURUNAN

