

# SKRIPSI

## UPAYA PENYELESAIAN ATAS OBYEK JAMINAN BERMASALAH DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN FIDUSIA



OLEH :

RATNASARI CAHYA PUTRI

NIM. 030014993

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2004**



**UPAYA PENYELESAIAN  
ATAS OBYEK JAMINAN BERMASALAH  
DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN  
JAMINAN FIDUSIA**

**SKRIPSI**

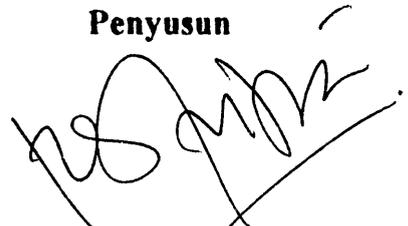
**DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI DAN MEMENUHI SYARAT-  
SYARAT UNTUK MENCAPAI GELAR SARJANA HUKUM**

**Dosen Pembimbing**



**Naniek Endang Wrediningsih, S.H.**  
**NIP. 130675527**

**Penyusun**



**Ratnasari Cahya Putri**  
**NIM. 030014993**

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA  
S U R A B A Y A  
2004**



**Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan  
Panitia Penguji pada tanggal 20 Juli 2004**

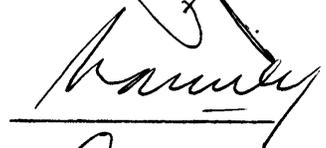
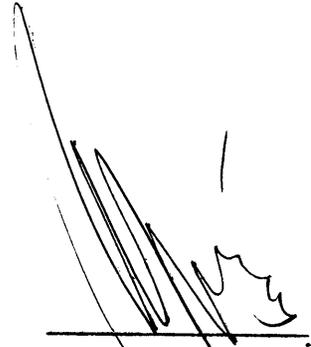
**Panitia Tim Penguji :**

**Ketua : Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.**

**Anggota : 1. Naniek Endang Wrediningsih, S.H.**

**2. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H.**

**3. Fifi Junita, S.H, M.H., C.N.**



Skripsi ini telah dipertahankan di perpustakaan ini sebagai koleksi tetap

Perpustakaan Universitas Airlangga

***“Jika aku dapat meminta agar hidupku sempurna, itu merupakan godaan yang menggiurkan, namun aku akan terpaksa menolaknya karena dengan begitu aku tidak dapat lagi menarik pelajaran dari kehidupan”.***

***(Allyson Jones)***

***Kau memperoleh kekuatan, keberanian dan rasa percaya diri dari setiap pengalaman yang membuatmu berhenti sejenak untuk menghadapi rasa takutmu. Kau dapat berkata pada dirimu sendiri “Aku telah tabah menghadapi kengerian ini. Aku pasti mampu menghadapi hal berikutnya”.***

***(Eleanor Roosevelt)***

***“Ganjaran tertinggi untuk usaha seseorang bukanlah apa yang mereka dapatkan dari usahanya, tapi perubahan diri mereka akibat usaha itu”.***

***“Dunia masa depan adalah milik orang yang memiliki visi di hari ini”.***

... yang dapat membantu dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi oleh masyarakat. Hal ini dapat dilakukan dengan cara meningkatkan literasi masyarakat, meningkatkan akses ke layanan kesehatan, dan meningkatkan kualitas layanan kesehatan. Selain itu, pemerintah juga dapat melakukan berbagai upaya lain untuk meningkatkan kesehatan masyarakat, seperti meningkatkan gizi masyarakat, meningkatkan sanitasi lingkungan, dan meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya kesehatan.

... yang dapat membantu dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi oleh masyarakat. Hal ini dapat dilakukan dengan cara meningkatkan literasi masyarakat, meningkatkan akses ke layanan kesehatan, dan meningkatkan kualitas layanan kesehatan. Selain itu, pemerintah juga dapat melakukan berbagai upaya lain untuk meningkatkan kesehatan masyarakat, seperti meningkatkan gizi masyarakat, meningkatkan sanitasi lingkungan, dan meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya kesehatan.

... yang dapat membantu dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi oleh masyarakat. Hal ini dapat dilakukan dengan cara meningkatkan literasi masyarakat, meningkatkan akses ke layanan kesehatan, dan meningkatkan kualitas layanan kesehatan. Selain itu, pemerintah juga dapat melakukan berbagai upaya lain untuk meningkatkan kesehatan masyarakat, seperti meningkatkan gizi masyarakat, meningkatkan sanitasi lingkungan, dan meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya kesehatan.

... yang dapat membantu dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi oleh masyarakat. Hal ini dapat dilakukan dengan cara meningkatkan literasi masyarakat, meningkatkan akses ke layanan kesehatan, dan meningkatkan kualitas layanan kesehatan. Selain itu, pemerintah juga dapat melakukan berbagai upaya lain untuk meningkatkan kesehatan masyarakat, seperti meningkatkan gizi masyarakat, meningkatkan sanitasi lingkungan, dan meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya kesehatan.

**Skripsi ini kupersembahkan untuk**  
**Papa dan Mama tercinta**  
**Eyang Putri tersayang**  
**Adek-adekku serta**  
**Seluruh Keluarga Besarku**  
**(Without You I Can Be Nothing)**



## KATA PENGANTAR

**Assalamualaikum.Wr.Wb.**

**Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah kehadiran Allah SWT. Yang Maha pengasih dan Maha Penyayang atas segala Rahmat dan Hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “UPAYA PENYELESAIAN ATAS OBYEK JAMINAN BERMASALAH DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN FIDUSIA”, dengan baik dan lancar.**

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

**Penulis menyadari bahwa pembuatan skripsi ini dapat selesai dengan baik dan lancar, tidak terlepas dari berbagai bantuan moril maupun materiil yang diberikan oleh banyak pihak. Dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :**

- 1. Papa dan Mama tercinta, terima kasih atas do’a restu, nasehat, dorongan dan bimbingannya, sehingga saya dapat menyelesaikan kuliah di Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya dengan baik. Semoga Allah SWT. senantiasa melimpahkan karunia, berkah, rahmat, taufiq dan hidayah-Nya kepada Papa dan Mama tercinta. Amin.**
- 2. Ibu Dra. Hj. Soendari Kabat, S.H., M.Hum., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.**
- 3. Ibu Naniek Endang Wrediningsih, S.H., selaku dosen pembimbing terima kasih atas bimbingan, bantuan dan arahan yang diberikan kepada penulis, sehingga skripsi ini dapat selesai dengan baik dan lancar.**
- 4. Bapak Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H., Ibu Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H., dan Ibu Fifi Junita, S.H, M.H., C.N., selaku dosen penguji.**



5. Kepala Divisi Perencanaan dan Ibu Helty selaku Staf Divisi Perencanaan Bank Jatim Surabaya, yang telah mengizinkan dan memberi kesempatan kepada penulis untuk melakukan penelitian.
6. Kepala Bagian dan seluruh Staf Divisi Kredit dan Divisi Kredit Khusus Bank Jatim Surabaya, yang telah memberikan informasi dan data-data kepada penulis guna mendapatkan data yang diperlukan untuk penelitian.
7. Ibu Tutik Rahayuningsih, S.H., M.H., selaku dosen wali.
8. Bapak Didik Endro P., S.H., M.H., atas nasehat, dukungan dan doanya, sehingga penulis termotivasi untuk lebih menghargai hidup.
9. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, terima kasih atas ilmu, pengajaran dan pendidikan yang diberikan kepada penulis. Semoga Allah SWT. senantiasa melimpahkan rahmat dan ridho-Nya kepada Bapak dan Ibu semua. Amin.
10. Seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, atas pengabdian dan kesabarannya dalam memberikan fasilitas yang terbaik bagi seluruh mahasiswa.
11. Keluarga Besar Musri Hartono, Eyang Putri (orang yang paling aku cintai di dunia ini), Tante-tanteku yang paling centil (yang telah beribu-ribu kali menanyakan kapan aku akan lulus), Adek-adek sepupuku (mulai dari yang imut, nakal dan manja, sampai yang lagi jomblo dan sibuk cari pacar), Rahma “Brokoly” and Devi “Gimbul” (thanks for being the funkiest sisters ever).
12. Keluarga Besar Hadju, Om dan Tante, Mbak Yani, Mas Sukri, Mas Beny, dan Mas Fery, terima kasih atas perhatian, kasih sayang dan doa restunya. Adek-adek keponakanku yang super imut: Sasa, Lala, Fifi dan Sania.
13. Arif Hadju, thanks for being “the only one” who always there when i need, who always can wipe away my tears, and who always can fight away my fears.



14. **My lovely best friends Tika and Uci, thanks for making the days full with tears, crazy things, understanding, love and happiness which can make me sure that you're the greatest friends that i ever have. Big hug for you girls! Mmmmuuaahhh....**
15. **Cewek-cewek "super bebek" yang selalu bikin suasana kampus jadi rame banget: Icha, Ira, Shinta 'jutek', Desy 'my missy elliot', Dini 'tomboy', Windy, Titis, Indri, Ratna 'bunga', Tantri, dan Rina.**
16. **Temen-temen Angkatan 2000 Fakultas Hukum Unair, thanks banget buat semua gosip, cerita lucu, catetan dan contekannya.**
17. **Adek-adek junior Fakultas Hukum Unair, yang selalu siap sedia membantu, disaat aku butuh catetan menjelang ujian tiba.**
18. **Anima-C Band, thanks for crazy and funkiest moment in the world of entertainment.**
19. **Volly Ball Team and Blimbing Crew, thanks for the jokes and love. Keep funky guys!**
20. **Mas-mas yang jaga parkir di Fakultas Hukum Universitas Airlangga, yang selalu kembaliin kunci sepeda motorku, yang hampir tiap hari ketinggalan.**
21. **Pihak-pihak lain yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.**

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan ini banyak terdapat kelemahan dan kekurangan baik dalam pengetahuan mengenai sumber bahan hukum, pengalaman dan analisa. Oleh karena itu, dengan hati terbuka dan penuh hormat, penulis mengharapkan kritik bersifat membangun dari para pembaca demi kesempurnaan skripsi ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri dan bagi pihak lain yang berkepentingan.

Wassalamualaikum.Wr.Wb.

Surabaya, 27 July 2004

Penulis

Ratnasari Cahya Putri



## DAFTAR ISI

<b>SUB JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>iv</b>
<b>LEMBAR PERSEMBAHAN .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>ix</b>

### BAB I PENDAHULUAN

<b>1.1 Permasalahan: Latar Belakang dan Rumusannya.....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 Penjelasan Judul.....</b>	<b>6</b>
<b>1.3 Tujuan Penulisan.....</b>	<b>8</b>
<b>1.4 Metode Penulisan:</b>	
<b>(1) Pendekatan Masalah.....</b>	<b>9</b>
<b>(2) Sumber Data.....</b>	<b>9</b>
<b>(3) Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Data .....</b>	<b>10</b>
<b>(4) Analisis Data.....</b>	<b>10</b>
<b>1.5 Pertanggungjawaban Sistematika.....</b>	<b>11</b>



**BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KREDIT DENGAN  
JAMINAN FIDUSIA**

<b>1 Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia .....</b>	<b>13</b>
<b>1.1 Perjanjian Kredit.....</b>	<b>13</b>
<b>1.2 Perjanjian Jaminan Fidusia.....</b>	<b>16</b>
<b>1.3 Lahirnya Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia...</b>	<b>17</b>
<b>1.4 Sifat Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia .....</b>	<b>18</b>
<b>1.5 Obyek Jaminan Fidusia.....</b>	<b>20</b>
<b>1.6 Pendaftaran Jaminan Fidusia.....</b>	<b>22</b>
<b>1.7 Hak dan Kewajiban para Pihak.....</b>	<b>22</b>
<b>1.8 Berakhirnya Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia</b>	<b>24</b>
<b>2. Prosedur Pemberian Kredit dengan Jaminan Fidusia .....</b>	<b>26</b>
<b>2.1 Pengajuan Kredit.....</b>	<b>26</b>
<b>2.2 Penilaian Kredit.....</b>	<b>27</b>
<b>2.3 Pengambilan Keputusan .....</b>	<b>30</b>
<b>2.4 Realisasi .....</b>	<b>37</b>
<b>2.5 Pengawasan/Pemantauan Nasabah.....</b>	<b>39</b>

**BAB III PENYELESAIAN OBYEK JAMINAN FIDUSIA BERMASALAH**

<b>1. Risiko yang mungkin terjadi pada Obyek Jaminan Fidusia yang Bermasalah .....</b>	<b>40</b>
<b>1.1 Obyek Jaminan Rusak.....</b>	<b>40</b>



<b>1.2 Pengalihan Hak Milik atas Obyek Jaminan Pada Pihak Ketiga.....</b>	<b>42</b>
<b>2. Upaya-upaya Penyelesaian atas Obyek Jaminan Fidusia yang Bermasalah .....</b>	<b>45</b>
<b>2.1 Pengalihan Risiko pada Pihak Asuransi.....</b>	<b>46</b>
<b>2.2 Pencairan Agunan.....</b>	<b>54</b>
<b>2.3 Penguasaan Asset Debitur.....</b>	<b>56</b>
<b>2.4 Penyerahan Pengurusan Pada PUPN/BUPLN/KP3LN .</b>	<b>59</b>
<b>2.5 Permohonan Pernyataan Kepailitan.....</b>	<b>60</b>
<b>2.6 Gugatan Perdata dan Permohonan Meletakkan Conservatoir Beslag.....</b>	<b>63</b>
<b>BAB IVPENUTUP</b>	
<b>1. Kesimpulan .....</b>	<b>66</b>
<b>2. Saran-saran.....</b>	<b>67</b>
<b>DAFTAR BACAAN</b>	



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1. Permasalahan :Latar Belakang dan Rumusannya**

Di dalam negara Indonesia yang sedang membangun ini pemerintah telah banyak memberikan kebijaksanaan di segala bidang dalam rangka mencapai suatu cita-cita negara yang berdasarkan pada Pancasila dan UUD 1945.

Kebijaksanaan tersebut salah satunya adalah peningkatan taraf hidup masyarakat dengan jalan pemberian kredit modal kerja. Diharapkan dengan bantuan kredit tersebut, penerima kredit dengan leluasa menjalankan usahanya. Di samping itu juga pemberian kredit diberikan untuk membantu pengusaha kecil yang perekonomiannya masih dalam taraf pertumbuhan.

Dalam Tap. MPR No II/MPR/1999 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara pada bab IV pola umum Pelita kelima huruf A, angka 3 menyatakan :

...perluasan dan penataan dunia usaha perlu ditingkatkan dalam rangka menggairahkan kegiatan ekonomi, memperluas lapangan kerja dan lapangan usaha, serta meningkatkan pendapatan masyarakat secara lebih merata melalui mantapnya iklim yang mendukung pembinaan dan peningkatan usaha informal, usaha kecil, golongan ekonomi lemah dan usaha menengah, kerjasama kemitraan antara koperasi usaha negara dan usaha swasta.

Dengan demikian, jelaslah bahwa pemerintah telah berusaha untuk membantu dalam bidang perkreditan bagi golongan ekonomi lemah. Salah satu kebijaksanaan yang dilakukan pemerintah adalah membuat peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pemberian kredit dengan syarat-syarat tertentu. Antara lain harus ada agunan atau jaminan. Hal ini sesuai dengan penjelasan



pasal 8 Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan bahwa untuk memperoleh keyakinan akan kemampuan debitur<sup>1</sup> untuk dapat melunasi hutangnya sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur.

Dengan demikian, berarti setiap pemberian kredit sudah pasti disertai dengan perjanjian dan juga adanya jaminan. Jaminan tersebut digunakan sebagai upaya terakhir dari pemenuhan pengembalian kredit yang telah diperjanjikan sebelumnya. Pihak kreditur<sup>2</sup> yang dalam penulisan skripsi kali ini, diwakilkan oleh Bank Jatim sebagai salah satu bank Pemerintah, mempunyai hak untuk mengeksekusi barang jaminan apabila debitur wanprestasi. Eksekusi dilakukan dengan jalan menarik barang jaminan dari kekuasaan debitur dan melelang barang jaminan dimuka umum, demi untuk pelunasan hutang debitur.

Salah satu lembaga jaminan yang dikenal adalah fidusia, atau lengkapnya *fiduciaire eigendomsoverdracht*. Lembaga jaminan ini dikenal sejak dikeluarkannya keputusan Hooggerechtshoof pada tanggal 18 Agustus tahun 1932, yang kemudian lembaga jaminan ini mendapatkan kepastian hukum di Indonesia sejak diberlakukannya Undang-undang No. 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Pengertian Debitur menurut Undang-undang No. 42 Tahun 1999 adalah pihak yang mempunyai hutang karena perjanjian atau Undang-undang

<sup>2</sup> Pengertian Kreditur menurut Undang-undang No. 42 Tahun 1999 adalah pihak yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang

<sup>3</sup> Selanjutnya Undang-undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia oleh penulis disebut Undang-undang Jaminan Fidusia



Fidusia itu tumbuh karena adanya kelemahan ketentuan dalam gadai, yaitu barang jaminan harus diserahkan pada kreditur. Hal ini menimbulkan kesulitan bagi pihak debitur yang ingin tetap menggunakan barang-barang tersebut untuk keperluan usahanya.

Seperti yang telah diatur dalam pasal 1 angka 2 Undang-undang Jaminan Fidusia, pengertian Jaminan Fidusia adalah benda bergerak baik berwujud atau tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya. Fidusia dapat dikatakan juga sebagai penyerahan hak milik secara kepercayaan dari debitur kepada kreditur. Penyerahan hak milik secara kepercayaan dalam fidusia ini lazim disebut juga dengan penyerahan secara *constitutum possessorium* (penyerahan dengan melanjutkan penguasaannya).

Disinilah keuntungan dari jaminan fidusia, barang jaminan tetap berada di tangan debitur, sampai pihak debitur dinilai tidak mampu memenuhi janjinya untuk melakukan pengembalian kredit. Sehingga debitur tetap dapat memaksimalkan potensi usahanya dengan tetap menggunakan barang jaminan, yang secara fisik masih menjadi kekuasaan debitur. Pihak Bank Jatim yang dalam hal ini bertindak sebagai kreditur juga merasa diuntungkan karena tidak perlu menyimpan barang jaminan di suatu penyimpanan khusus dan secara otomatis hal itu dapat menghemat biaya operasional.



Dengan adanya pemberian kredit seperti ini tentunya pihak Bank Jatim juga mengharapkan pengembalian kredit yang telah diberikan tersebut dengan bunga yang telah ditetapkan dan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan pula. Namun pada prakteknya tidaklah semuanya dapat berjalan lancar, sebab banyak kredit yang bermasalah. Dengan kata lain pengembalian kredit bank oleh debitur mengalami hambatan, atau lazim disebut dengan "*problem loan*".

Sehubungan dengan hal itu, pemerintah menerapkan kebijaksanaan perkreditan melalui lembaga-lembaga keuangan, milik pemerintah maupun milik swasta yang memberikan kredit dengan bunga rendah dan kemudahan-kemudahan lainnya, untuk menghindari adanya kredit macet.

Bantuan kredit tersebut, pada dasarnya bertujuan untuk membantu masyarakat dalam masalah pendanaan dan untuk memajukan usaha yang sedang dijalani. Jadi, prosedur yang diterapkan dalam memperoleh kredit tersebut haruslah mudah dan cepat. Prosedur yang berbelit-belit akan mengakibatkan debitur menjadi enggan untuk mengajukannya. Akibatnya tujuan kredit tersebut untuk membantu masyarakat tidak tercapai.

Di samping itu, perlu diperhatikan pula bahwa pemberian kredit diusahakan agar tidak memberatkan pihak penerima kredit. Misalnya, kreditur mengenakan bunga yang cukup tinggi kepada debitur, sehingga mematikan potensinya.

Pemberian kredit melalui lembaga fidusia demikian memang teoritis sangat menguntungkan pihak debitur, tapi juga ada kemungkinan timbulnya kerugian bagi kreditur, salah satunya adalah jika terjadi kepailitan dari debitur fidusia.



Namun sebaliknya pemberian kredit demikian akan menguntungkan kreditur, jika si debitur fidusia dengan baik dapat menggunakan dan memanfaatkan kreditnya.

Sebagai penerima fidusia<sup>4</sup>, pihak kreditur memang memiliki posisi yang cukup beresiko, mengingat jaminan yang berada dibawah penguasaannya untuk sementara waktu hanya diwakilkan oleh akte otentik saja, hingga tiba waktu pengeksekusian jaminan. Dalam hal ini, kepentingan kreditur hanya terbatas pada penguasaan obyek jaminan secara otentik, sehingga pihak kreditur tidak dapat mengawasi dan mengetahui keadaan dan perkembangan obyek jaminan dari waktu ke waktu.

Sebagai pihak pemberi fidusia<sup>5</sup> yang menguasai obyek jaminan secara fisik, debitur memiliki kewajiban untuk memelihara dan menjaga keutuhan obyek jaminan sesuai dengan kondisi pada saat diperjanjikan. Namun tanpa disadari ada beberapa hal diluar kemampuan debitur yang memungkinkan terjadinya kerusakan atau musnahnya obyek jaminan, seperti bencana alam, kebakaran dan lain-lain. Bahkan ada juga kemungkinan terjadinya penipuan ataupun sengketa atas obyek jaminan, yang sebelumnya tidak dijelaskan dan diketahui pada awal perjanjian.

Disinilah perlu adanya ketentuan di awal perjanjian yang mampu melindungi kepentingan kreditur sebagai pihak pemberi kredit. Jika terjadi sesuatu pada obyek jaminan, ketentuan tersebut selain dapat melindungi kekuasaannya

---

<sup>4</sup> Pengertian Penerima Fudisia menurut Undang-undang No. 42 Tahun 1999 adalah orang perseorangan atau korporasi yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan jaminan fidusia

<sup>5</sup> Pengertian Pemberi Fidusia menurut Undang-undang No. 42 Tahun 1999 adalah orang perseorangan atau korporasi pemilik Benda yang menjadi obyek jaminan fidusia



terhadap obyek jaminan, juga dapat memberi jaminan bahwa kredit yang diberikannya dapat kembali tepat pada waktunya, sesuai dengan isi perjanjian.

Pihak Bank Jatim yang bertindak sebagai penerima fidusia, dalam hal ini juga harus menawarkan dan memberikan upaya penyelesaian yang efektif, efisien dan saling menguntungkan, sehingga kesepakatan untuk menyelesaikan proses perjanjian jaminan fiducia dapat tercapai tanpa harus merugikan pihak-pihak tertentu.

Bertitik tolak dari latar belakang diatas, maka yang menjadi permasalahan dalam skripsi ini ialah :

- a. Apakah pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan fidusia di Bank Jatim, sudah memenuhi aspek-aspek hukum berdasarkan Undang-undang Jaminan Fidusia?
- b. Apa upaya penyelesaian yang ditawarkan oleh pihak Bank Jatim, atas obyek jaminan bermasalah dan status obyek jaminan tersebut?

## **2. Penjelasan Judul**

Judul skripsi yang saya buat adalah **“Upaya Penyelesaian atas Obyek Jaminan Bermasalah dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia”** dapat dijelaskan sebagai berikut :

- **Upaya** menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah usaha; akal; ikhtiar (untuk mencapai suatu maksud, memecahkan persoalan, mencari jalan keluar; dsb)



- **Penyelesaian** menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah proses, perbuatan, cara menyelesaikan.
- **Obyek Jaminan Fidusia** menurut Undang-undang Jaminan Fidusia dalam hal ini termasuk dalam pengertian “benda”, yang berdasarkan pasal 1 angka 4 adalah segala sesuatu yang dapat dimiliki dan dialihkan, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud, yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar, yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang tidak dapat dibebani hak tanggungan atau hipotek.
- **Masalah** menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah sesuatu yang harus diselesaikan.
- **Perjanjian Kredit** menurut Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipermasalahkan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.
- **Jaminan Fidusia** menurut Undang-undang No. 42 Tahun 1999 Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda yang tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya.



Berdasarkan penjelasan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan **“Upaya Penyelesaian atas Obyek Jaminan Bermasalah dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia”** adalah usaha untuk menyelesaikan segala sesuatu yang dapat dimiliki dan dialihkan, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud, yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar, yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang tidak dapat dibebani hak tanggungan atau hipotek, yang sedang dalam masalah, dalam penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan antara bank dengan pihak lain. Persetujuan itu mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, yang juga disertai dengan penyerahan hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda yang tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya.

### **3. Tujuan Penulisan**

Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Airlangga, menjelaskan tentang prosedur perjanjian kredit dengan jaminan fidusia di Bank Jatim, memberi sumbangan pikiran kepada masyarakat, khususnya pengguna jasa bank (nasabah) dalam hal memperoleh kejelasan mengenai prosedur perjanjian kredit dengan jaminan fidusia yang sesuai dengan Undang-undang Jaminan



Fidusia, dan juga adanya keinginan untuk ikut serta memperkaya khasanah kepustakaan ilmu hukum dan dapat memberi sumbangan pikiran yang bermanfaat bagi pembaca.

Selain itu adapun tujuan lain yang ingin dicapai yaitu untuk mengetahui pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan fidusia di Bank Jatim dan penerapan aspek-aspek hukumnya, serta mengetahui upaya penyelesaian perjanjian jaminan fidusia yang ditawarkan oleh pihak bank dan juga untuk mengetahui status obyek jaminan, jika terjadi sesuatu pada obyek jaminan karena peristiwa alam atau obyek jaminan yang bermasalah.

#### **4. Metodologi Penulisan**

##### **a. Pendekatan Masalah**

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

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

##### **b. Sumber Bahan Hukum**

Teknik pengumpulan data yang digunakan oleh penulis dalam penyusunan skripsi ini menggunakan 2 cara, yaitu:



#### 1) Sumber Primer (*Field Research*)

Bahan hukum primer didapatkan dari studi perundang-undangan yang bersangkutan dengan pokok permasalahan dalam skripsi ini yaitu perjanjian kredit dengan jaminan fidusia, yang lebih lanjut diatur dalam B.W. dan Undang-undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

#### 2) Sumber Sekunder (*Library Research*)

Suatu cara pengumpulan dengan kajian pustaka atau dengan membaca buku-buku, majalah-majalah, surat-surat kabar, catatan kuliah, maupun data kepastakaan lain yang ada relevansinya dengan penelitian.

### c. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Data

Pelaksanaan pengumpulan data dilakukan melalui 2 cara, yaitu:

#### 1) Interview (wawancara)

Dalam hal ini penulis mempergunakan jenis wawancara searah dan bersifat perorangan. Jadi penulis dalam melaksanakan penelitian ini langsung dengan responden yakni pejabat Bank Jatim atau kuasa hukum bank yang berkaitan langsung dengan obyek penelitian.

#### 2) Observasi

Yaitu dalam pengumpulan data, penulis melakukan suatu pengamatan dan pencatatan dengan cara sistematis dan teratur.

### d. Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan upaya pengumpulan data yang diperoleh dari penelitian lapangan dan penelitian kepastakaan. Kemudian dianalisa dengan menggunakan metode deduksi dan induksi, yaitu:



- 1) Metode Deduksi, yaitu dengan mengemukakan kaidah-kaidah untuk selanjutnya dihubungkan fakta-fakta yang ada hubungannya dengan pokok masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara khusus dari kaidah tersebut.
- 2) Metode Induksi, yaitu dengan terkumpulnya fakta-fakta yang ada hubungannya dengan masalah yang dibahas, kemudian ditarik suatu kesimpulan dari fakta tersebut.

## **5. Pertanggungjawaban Sistematika**

Secara garis besar penulisan ini dibagi dalam empat bab. Sehingga dapat tersusun dengan baik dan mudah dipahami, untuk itu adalah sebagai berikut:

Bab pertama yang merupakan bab pendahuluan berisi tentang gambaran umum yang meliputi latar belakang dan rumusan permasalahan, alasan pemilihan judul, penjelasan judul, tujuan penulisan, metodologi penulisan dan pertanggungjawaban sistematika. Hal ini dimaksudkan agar dapat memberi kemudahan bagi pembaca untuk dapat mengetahui dan memahami isi dari skripsi ini.

Bab kedua akan membahas lebih lanjut mengenai perjanjian kredit dengan jaminan fidusia, mulai dari lahirnya perjanjian, sifat perjanjian, obyek jaminan, pendaftaran obyek jaminan, hak dan kewajiban para pihak, sampai dengan berakhirnya perjanjian tersebut. Hal ini diharapkan dapat digunakan sebagai permulaan untuk lebih mengetahui dan memahami pentingnya lembaga jaminan



dalam perjanjian pemberian kredit. Setelah itu membahas tentang pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan fidusia di Bank Jatim.

Bab ketiga membahas tentang upaya penyelesaian yang ditawarkan oleh pihak bank, jika terjadi sesuatu pada obyek jaminan yang bermasalah . Kemudian akan dibahas lebih lanjut mengenai status obyek jaminan yang bermasalah tersebut, sesuai dengan kebijakan dari pihak Bank Jatim, dan penerapan aspek-aspek hukumnya berdasarkan Undang-undang Jaminan Fidusia.

Bab empat membahas mengenai penutup dari penulisan skripsi ini. Penulis akan menarik kesimpulan dan memberikan saran-saran sekiranya dapat berguna terhadap permasalahan yang ada. Kesimpulan akan didapat dari bab-bab sebelumnya, yang merupakan kesimpulan pokok bahasan dalam skripsi ini. Sedangkan saran-saran diajukan pula demi perbaikan dan kesempurnaan dari pemecahan masalah diatas.

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



## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN FIDUSIA**

#### **1. Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia**

##### **1.1 Perjanjian Kredit**

Dari berbagai jenis perjanjian yang diatur dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII Buku III B.W. tidak terdapat ketentuan tentang perjanjian kredit bank. Perjanjian kredit menurut Hukum Perdata Indonesia adalah salah satu dari bentuk perjanjian pinjam-meminjam. Dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan pada hakekatnya adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagai mana diatur dalam B.W. pada Pasal 1754 –1769. Dengan demikian pembuatan suatu perjanjian kredit dapat mendasarkan pada ketentuan-ketentuan yang ada pada B.W., tetapi dapat pula berdasarkan kesepakatan diantara para pihak, artinya dalam hal ketentuan yang memaksa maka harus sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam B.W. tersebut, sedangkan dalam hal ketentuan yang tidak memaksa diserahkan kepada para pihak.

Adapun fungsi perjanjian kredit menurut Ch. Gatot Wardoyo dalam tulisannya mengenai sekitar klausul perjanjian kredit bank adalah:

- Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.



a. Character (kepribadian watak).

Adalah kepribadian dari calon nasabah atau debitur, ini perlu sekali diperhatikan untuk mengetahui apakah ia dapat memenuhi kewajibannya dengan baik. Hal-hal yang dapat diperhatikan adalah sifat debitur yang meliputi perilaku sehari-hari, cara hidup, keadaan keluarga, pergaulan dalam suatu masyarakat dan sebagainya.

b. Capacity (kemampuan kesanggupan).

Adalah kemampuan si pemohon untuk mengelola suatu perusahaan.

c. Capital (modal, kekayaan).

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

d. Collateral (jaminan, agunan).

Adalah agunan/jaminan yang diberikan oleh calon nasabah. Jaminan ini bersifat sebagai jaminan tambahan, karena jaminan utama kredit adalah pribadi calon nasabah dan usahanya. Disamping itu jaminan tambahan ini juga merupakan benteng terakhir bagi keselamatan kredit. Dengan adanya jaminan, bank mendapat kepastian bahwa kredit yang diberikan dapat diterima kembali pada saat yang ditentukan. Mengenai benda jaminan dapat berupa benda-benda bergerak dan tidak bergerak, yang secara yuridis dapat diikat sebagai jaminan.

e. Condition of economy.



Adalah kondisi ekonomi yang perlu diperhatikan dimana harus disesuaikan di masyarakat. Di samping itu juga keadaan perdagangan serta persaingan di lingkungan calon nasabah juga perlu diperhatikan.<sup>8</sup>

## 1.2 Perjanjian Jaminan Fidusia

Jaminan fidusia yang dalam hal ini berfungsi sebagai perjanjian *accessoir* dari perjanjian kredit, hubungan hukum antara debitur (pemberi fidusia) dan krediturnya (penerima fidusia) merupakan suatu hubungan hukum yang berdasarkan atas kepercayaan. Pemberi fidusia percaya bahwa kreditur-kreditur penerima fidusia mau mengembalikan hak milik yang telah diserahkan kepadanya, setelah debitur melunasi hutangnya. Kreditur penerima fidusia juga percaya bahwa debitur pemberi fidusia tidak akan menyalahgunakan barang jaminan yang berada dalam kekuasaannya dan mau memelihara barang tersebut selaku *bapak rumah yang baik*.<sup>9</sup>

Sedangkan menurut John Salindeho, fidusia adalah lembaga jaminan dalam bentuk baru atas benda bergerak, bersifat perseorangan, bukan bersifat kebendaan. Jelasnya tidak dibenarkan lembaga jaminan ini dilekatkan pada benda yang terlingkup dalam hak benda yang dikuasai hukum kebendaan.<sup>10</sup>

Seperti yang telah dijelaskan diatas, bahwa kepercayaan merupakan syarat utama di dalam lalu lintas perkreditan. Seorang nasabah memperoleh kredit karena adanya kepercayaan dari bank. Lembaga fidusia ini timbul

---

<sup>8</sup> Ibid, h. 12

<sup>9</sup> Oey Hoey Tion, Fidusia sebagai Jaminan Unsur-unsur Perikatan, Balai Aksara, Jakarta, 1983, h. 21



disebabkan oleh adanya ketentuan undang-undang yang mengatur tentang gadai dalam B.W., yang dalam prakteknya banyak mengandung kelemahan-kelemahan atau tidak dapat memenuhi kebutuhan masyarakat. Mengingat dalam lembaga gadai setiap barang yang dijaminakan harus diserahkan pada kreditur. Hal ini menimbulkan kesulitan bagi pihak debitur yang ingin tetap menggunakan barang-barang tersebut untuk keperluan usahanya.

Pada dasarnya tujuan diadakannya perjanjian fidusia adalah sama dengan tujuan jaminan (*pand*) gadai atau hipotik (sekarang diganti dengan Hak Tanggungan Pengganti Hipotik dan *crediet – verband*) yaitu untuk menjamin kembali hutang yang terdapat pada debitur. Adapun tujuan lainnya adalah untuk memberi kesempatan kepada pihak debitur untuk tetap menguasai dan menggunakan barang-barang tersebut untuk kepentingannya. Sedangkan perlu dan pentingnya lembaga fidusia ini sebagai lembaga jaminan adalah demi keamanan dan kepastian hukum bagi si pemberi kredit.

### **1.3 Lahirnya Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia**

Dalam praktek perbankan pada umumnya, jika perjanjian kredit telah ditandatangani bukan berarti bahwa perjanjian kredit tersebut akan disertai dengan pencairan dana kredit, sehingga harus ada pernyataan terlebih dahulu dari bank bahwa pemohon sudah dapat menarik kreditnya. Dengan demikian, perjanjian kredit baru lahir pada saat dilakukannya realisasi/pencairan kredit. Namun jika dikaitkan dengan jaminan fidusia, maka menurut Pasal 14 ayat (3)

---

<sup>10</sup> John Salindeho, Sistem Jaminan Kredit dalam Pembangunan Hukum, Sinar Grafika,



Undang-undang Jaminan Fidusia, fidusia dianggap lahir pada saat yang sama dengan dicatatnya jaminan fidusia dalam Buku Daftar Fidusia. Sehingga tanggal pencatatan fidusia dalam Buku Daftar Fidusia merupakan tanggal lahirnya jaminan fidusia.

#### **1.4 Sifat Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia**

Dalam berbagai pasal yang diatur dalam Undang-undang Jaminan Fidusia tersirat asas-asas yang mencerminkan ciri-ciri atau sifat-sifat dari jaminan fidusia sebagai hak kebendaan, yaitu :

\* **Asas Preferent (droit de preference)**

Pada Pasal 27 ayat (1) menyatakan secara tegas bahwa penerima fidusia memiliki hak yang didahulukan terhadap kreditur lainnya. Selain itu pada ayat (2) menyebutkan adanya hak penerima fidusia untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi benda yang menjadi obyek jaminan fidusia. Kemudian dalam ayat (3) juga disebutkan bahwa hak yang didahulukan dari penerima fidusia tidak hapus karena kepailitan dan/atau likuidasi pemberi fidusia. Hal ini berarti bahwa jika debitur cidera janji, penerima fidusia berhak menjual melalui pelelangan umum benda bergerak/tidak bergerak yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului daripada

---

Jakarta, 1994, h. 4



kreditur-kreditur lainnya. Kedudukan ini dapat dikatakan sebagai asas preferen.

\* Asas mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya

Dalam Pasal 15 ayat (2) telah memberikan hak pada penerima fidusia pertama untuk menjual jaminan fidusia atas kekuasaannya sendiri dan dalam penjelasan menyebutkan adanya salah satu ciri jaminan fidusia adalah kemudahan dalam pelaksanaan eksekusi obyek jaminan, yang dapat dilakukan secara langsung tanpa harus melalui suatu putusan pengadilan.

\* Asas droit de suite

Dalam Pasal 20 menyatakan bahwa hak jaminan fidusia tetap mengikuti benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dalam tangan siapapun benda tersebut berada, kecuali pengalihan atas benda persediaan yang menjadi obyek jaminan fidusia. Kemudian dalam penjelasan dikatakan bahwa ketentuan ini mengakui prinsip droit de suite yang telah merupakan bagian dari peraturan perundang-undangan Indonesia dalam kaitannya dengan hak mutlak atas kebendaan.

\* Asas Spesialitas

Sebagaimana yang tersirat dalam Pasal 6 huruf c, akta jaminan fidusia sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

\* Asas Publisitas



Menurut Pasal 11 ayat (1) jo Pasal 12 ayat (1) bahwa benda yang dibebani jaminan fidusia wajib didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia. Pada bagian penjelasan dijelaskan bahwa pendaftaran benda yang dibebani dengan jaminan fidusia dilaksanakan di tempat kedudukan pemberi fidusia dan pendaftarannya mencakup benda, baik yang berada di dalam maupun di luar wilayah negara Republik Indonesia. Hal ini bertujuan untuk memberikan suatu bentuk kepastian hukum, tidak saja pada para pihak dalam perjanjian tapi juga pada pihak ketiga. Artinya bahwa dengan pendaftaran fidusia yang dilakukan oleh para pihak, maka masyarakat umum juga mengetahui tentang adanya penjaminan fidusia tersebut, sehingga apabila nantinya terdapat pihak yang merasa dirugikan dengan penjaminan fidusia tersebut, pihak yang dirugikan dapat melakukan suatu tindakan hukum guna memperjuangkan hak yang seharusnya diperoleh.

### **1.5 Obyek Jaminan Fidusia**

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (4), Pasal 9, Pasal 10, dan Pasal 20 Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, yang selanjutnya disebut dengan Undang-undang Jaminan Fidusia. Benda-benda yang menjadi obyek jaminan fidusia adalah sebagai berikut :

- a. Benda tersebut harus dapat dimiliki dan dialihkan secara hukum.
- b. Dapat atas benda berwujud.
- c. Dapat juga atas benda tidak berwujud, termasuk piutang.



- d. Benda bergerak.
- e. Benda tidak bergerak yang tidak dapat diikat dengan hak tanggungan.
- f. Benda tidak bergerak yang tidak dapat diikat dengan hipotik.
- g. Baik atas benda yang sudah ada maupun terhadap benda yang akan diperoleh kemudian. Dalam hal benda yang akan diperoleh kemudian, tidak diperlukan suatu akta pembebanan fidusia tersendiri.
- h. Dapat atas suatu satuan atau jenis benda
- i. Dapat juga atas lebih dari satu jenis atau satuan benda
- j. Termasuk hasil dari benda yang telah menjadi obyek jaminan fidusia.
- k. Termasuk juga hasil klaim asuransi dari benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.
- l. Benda persediaan (inventory, stock perdagangan) dapat juga jadi obyek jaminan fidusia.

Namun ada perkecualian jika obyek jaminan fidusia merupakan barang persediaan (stock perdagangan), mengingat sifat dari barang persediaan yang selalu beralih-alih. Hal ini secara tegas telah diatur dalam Pasal 20 Undang-undang Jaminan Fidusia, yang menyatakan bahwa :

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



## **1.6 Pendaftaran Obyek Jaminan Fidusia**

Berdasarkan Pasal 11 Undang-undang Jaminan Fidusia, maka setiap kreditur penerima fidusia, kuasa atau wakilnya diwajibkan untuk mendaftarkan benda yang dibebani dengan jaminan fidusia pada Kantor Pendaftaran Fidusia yang terletak di Indonesia. Dalam hal ini, Kantor Pendaftaran Fidusia tidak bersifat konstitutif, yaitu tidak melakukan penilaian atas kebenaran atau menyatakan/menjamin kebenaran dari data dalam pernyataan pendaftaran.

Sebagai bukti bahwa penerima fidusia telah menerima hak atas obyek jaminan tersebut, maka kepadanya diserahkan dokumen yang disebut "Sertifikat Jaminan Fidusia". Jika terjadi perubahan atas data yang tercantum dalam Sertifikat Jaminan Fidusia, maka penerima fidusia wajib mengajukan permohonan pendaftaran atas perubahan tersebut pada Kantor Pendaftaran Fidusia.

## **1.7 Hak dan Kewajiban Para Pihak**

Hak dan Kewajiban Debitur Pemberi Fidusia :

- \* Ia berhak menguasai barang jaminan yang difidusiakan, untuk menunjang kelanjutan usahanya, bahkan memperjualbelikannya bila itu adalah stock perdagangan.
- \* Ia berhak meminta/menerima sisa hasil penjualan barang jaminan yang difidusiakan, setelah dikurangi dengan pembayaran pelunasan hutang-hutangnya.



- \* Ia berhak meminta kembali hak milik yang telah diserahkan pada kreditur penerima fidusia, bila hutangnya telah dibayar lunas.
- \* Ia berkewajiban memelihara dan menjaga keselamatan barang jaminan yang difidusiakan, termasuk dengan cara mengasuransikannya.
- \* Ia berkewajiban melaporkan keadaan barang jaminan yang difidusiakan, utamanya untuk barang yang diperdagangkan.
- \* Ia berkewajiban membayar seluruh hutang sampai lunas, terutama dari hasil penjualan barang jaminan yang difidusiakan, apabila ia wanprestasi.

Hak dan Kewajiban Kreditur Penerima Fidusia :

- \* Ia berhak mengawasi barang jaminan yang difidusiakan, sebagaimana hak yang telah diberikan kepadanya sebagai pemilik atas barang jaminan tersebut.
- \* Ia berhak menjual barang jaminan (di muka umum) bila debitur pemberi fidusia wanprestasi, sebagaimana hak yang diberikan oleh sistem hukum jaminan.
- \* Ia berhak mengambil pelunasan dari hasil penjualan atas barang jaminan yang difidusiakan, bila debitur pemberi fidusia wanprestasi.
- \* Ia berkewajiban memberikan kekuasaan kepada debitur pemberi fidusia, atas barang jaminan yang difidusiakan dan penyerahan mana dilakukan secara pinjam pakai.
- \* Ia berkewajiban menyerahkan kelebihan dari harga hasil penjualan atas barang jaminan setelah dikurangi hutang debitur pemberi fidusia.



Ia berkewajiban menyerahkan kembali hak milik atas barang yang difidusiakan kepada debitur pemberi fidusia, apabila hutangnya telah dibayar lunas.<sup>11</sup>

### 1.8 Berakhirnya Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia

Hapus/berakhirnya perjanjian kredit dapat diberlakukan Pasal 1381 B.W., yaitu mengenai hapusnya perikatan. Sedangkan di dalam praktek perbankan hapus/berakhirnya perjanjian kredit bank, lebih banyak disebabkan oleh :<sup>12</sup>

#### \* Pembayaran

Pembayaran (lunas) ini merupakan pemenuhan prestasi dari debitur, baik pembayaran hutang pokok, bunga, denda, maupun biaya-biaya lainnya yang wajib dibayar lunas oleh debitur. Pembayaran lunas ini, baik karena jatuh tempo kreditnya atau karena diharuskannya debitur melunasi kreditnya secara seketika dan sekaligus (*opeisbaarheid clause*).

#### \* Subrogasi

Hal ini dapat terjadi bila ada penggantian hak-hak oleh seorang pihak ketiga yang mengadakan pembayaran (sesuai dengan Pasal 1400 dan Pasal 1401 B.W.)

---

<sup>11</sup> Hasanudin Rahman, Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia.



\* Novasi

Dalam hal ini adalah dibuatnya suatu perjanjian kredit yang baru untuk atau sebagai pengganti kredit yang lama. Sehingga dengan demikian yang hapus/berakhirnya adalah perjanjian kredit yang lama.

\* Kompensasi

Kompensasi menurut Pasal 1425 B.W. adalah suatu keadaan dimana dua orang/pihak saling berhutang satu sama lain, yang selanjutnya para pihak sepakat untuk mengkompensasikan hutang-piutang tersebut sehingga perikatan hutang itu menjadi hapus. Dalam kondisi demikian ini dijalankan oleh bank, dengan cara mengkompensasikan barang jaminan debitur dengan hutangnya kepada bank, sebesar jumlah jaminan tersebut yang diambil alih tersebut.

Jika dikaitkan dengan jaminan fidusia, maka berdasarkan Pasal 25 Undang-undang Jaminan Fidusia, telah mengatur secara tegas bahwa hapusnya jaminan fidusia dikarenakan oleh hal-hal sebagai berikut :

- \* Hapusnya hutang yang dijamin oleh jaminan fidusia.
- \* Pelepasan hak atas jaminan fidusia oleh kreditur penerima fidusia.
- \* Musnahnya benda yang menjadi jaminan fidusia.

Sedangkan menurut pendapat Hasanudin Rahman, yang mendasari pendapatnya pada Pasal 1320 dan Pasal 1338 B.W., menyebutkan bahwa mengingat tidak diaturnya ketentuan mengenai seluk beluk fidusia dalam peraturan perundang-undangan, maka hapusnya fidusia dapat diatur sendiri



oleh para pihak dalam perjanjian fidusia. Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak, yang dilakukan dengan tetap mengingat syarat sahnya suatu perjanjian yang telah ditentukan dalam B.W.

## **2. Prosedur Pemberian Kredit dengan Jaminan Fidusia**

Di dalam pengajuan permohonan kredit pada bank, pada prinsipnya Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur (Bank Jatim) memiliki standar prosedur untuk menentukan siapa saja yang berhak menjadi debitur atau penerima kredit. Sehingga sebelum dilakukan persetujuan kredit, ada 5 tahapan yang harus dilalui oleh calon debitur berkenaan dengan permohonan kredit, yaitu :

### **2.1 Pengajuan Kredit**

Pengajuan kredit ini diawali dengan adanya permohonan pemberian kredit oleh calon debitur kepada pihak bank selaku kreditur. Permohonan ini diajukan kepada bagian marketing (pemasaran) dari bank yang bersangkutan, dengan mengisi formulir permohonan yang telah disediakan oleh pihak bank.

Dengan ketentuan tersebut, maka Bank Jatim memiliki formulir permohonan yang mencantumkan hal-hal berikut, antara lain :

---

<sup>12</sup> Ibid, h. 169



- Nama nasabah
- Alamat nasabah/tempat nasabah tersebut menjalankan usahanya
- Besarnya kredit yang diminta, jangka waktu kredit dan keterangan untuk apa kredit tersebut dipergunakan
- Bentuk jaminan yang akan diserahkan

Selain itu juga calon debitur harus menyampaikan dokumen-dokumen sebagai berikut :

- Surat permohonan resmi
- Akta pendirian perusahaan yang mengajukan kredit
- Penjelasan singkat tentang rencana bisnis yang akan dilakukan oleh calon debitur
- Laporan keuangan perusahaan
- Informasi-informasi yang lain biasanya selalu diminta oleh pihak bank, seperti :

(1) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)

(2) Keterangan domisili dari perusahaan

(3) Izin-izin yang telah diperoleh dalam rangka pembangunan proyek maupun bisnis yang telah berjalan

(4) Rekening perusahaan pada beberapa bank

## 2.2 Penilaian Kredit

Dalam tahap ini dokumen-dokumen mengenai permohonan kredit dari calon debitur akan diserahkan kepada Kepala Bagian Kredit (*Account Officer*)



untuk dianalisa berdasarkan "*The Five C's of Credit Analysis*", seperti yang telah dikemukakan terdahulu, yakni :

- Character
- Capacity
- Capital
- Condition of economy
- Collateral

Penilaian kredit ini dilakukan sebagai perwujudan dari Prinsip Kehati-hatian yang dianut oleh Pasal 8 Undang-undang Perbankan. Sebagaimana tercantum dalam Penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Perbankan bahwa dalam memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah/debitur untuk melunasi kewajibannya, sesuai dengan yang diperjanjikan, sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah/debitur.

Analisa kredit ini dilakukan dengan melalui beberapa tahap, yaitu :

a. Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan bagian penting dan harus dilakukan sebelum analisa kredit, karena bila data yang dianalisa tidak benar, maka hasil dari analisa tersebut juga tidak benar. Sehingga pengumpulan data harus diarahkan pada pengumpulan informasi yang lengkap, akurat, up to date, dilaksanakan langsung dan aktif dari debitur, pihak ketiga dan sumber data lainnya. Prosedur pelaksanaannya yaitu pertama-tama bank



memberitahukan kepada debitur tentang maksud pengumpulan data, sebelum dilakukan pertemuan/kunjungan. Kemudian perwakilan dari bank melakukan pertemuan dengan debitur di kantor Bank Jatim maupun di tempat debitur, dalam rangka pengumpulan dan penelitian data, yang diperlukan dalam pengambilan keputusan mengenai permohonan kredit dari debitur yang bersangkutan.

b. Verifikasi

Tahap verifikasi ini bertujuan untuk menjamin atau meyakini kebenaran dan keakuratan data atau informasi yang telah dikumpulkan, dengan meminta informasi dari beberapa pihak ketiga yang memiliki hubungan dengan debitur yang bersangkutan.

c. Analisa Kredit

Analisa kredit itu sendiri meliputi :

- Analisa laporan keuangan
- Analisa aspek-aspek perusahaan
- Analisa proyeksi keuangan

d. Evaluasi Kebutuhan Keuangan

Pada tahap ini dilakukan proses sebagai berikut :

- Untuk kredit investasi, kredit angsuran dan kredit umum dibuat cash flow untuk menentukan pelunasan kredit dan jangka waktu kredit.
- Untuk kredit lainnya dapat mempergunakan metode perputaran modal kerja.



#### e. Struktur Fasilitas Kredit

Tahap ini bertujuan untuk :

- Menetapkan jenis kredit yang akan diberikan.
- Menetapkan jaminan yang diperlukan dan kemungkinan pengikatan serta penutupan asuransinya.
- Menetapkan syarat-syarat kredit.<sup>13</sup>

### 2.3 Pengambilan Keputusan

Sebelum memutuskan apakah permohonan kredit tersebut diterima atau tidak, pada tahap ini hasil analisa dari bagian kredit akan diperiksa kembali oleh Direksi Bank, untuk dapat menjadi bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan. Jika permohonan tersebut telah memenuhi semua persyaratan dengan seluruh kelengkapan data yang diberikan oleh calon debitur, maka bank akan memutuskan adanya persetujuan kredit.

Setelah disetujui, ada beberapa hal yang harus dilakukan pihak bank mengenai obyek jaminan, yaitu :

#### a. Penetapan Jaminan

Jaminan yang ditetapkan atas setiap fasilitas kredit yang diberikan kepada debitur, sebagai sumber pelunasan kredit jika ternyata debitur tidak dapat membayar kembali pinjamannya. Harta, obyek atau transaksi yang dibiayai harus dijadikan jaminan pokok, sedang harta

---

<sup>13</sup> Surat Keputusan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur, SK No.041/217/Kep/Dir. Tentang Pedoman Kerja Perkreditan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur, Bab:Analisa Kredit.



lainnya yang tidak dibiayai dengan fasilitas kredit dijadikan jaminan tambahan. Jaminan yang diserahkan debitur kepada bank tersebut, harus dipertimbangkan sebagai sumber pelunasan yang kedua, disamping proyeksi arus kas sebagai sumber pelunasan pertama. Dalam hal perjanjian kredit dengan jaminan fidusia, benda yang dijaminan adalah benda-benda yang bergerak. Menurut standar prosedur Bank Jatim, maka benda-benda bergerak yang dapat dijadikan jaminan kredit adalah :

- Kendaraan bermotor
- Mesin-mesin
- Persediaan barang
- Perhiasan
- Kapal laut
- Kapal terbang

**b. Penilaian Agunan/Jaminan**

Penilaian agunan/jaminan ini dilakukan untuk mengevaluasi agunan dengan melakukan observasi mengenai kondisi, lokasi, status kepemilikan dan penetapan harga taksasi atas obyek jaminan. Sehingga dengan adanya penilaian agunan/jaminan dapat diketahui apakah benda-benda jaminan itu layak untuk dijaminan pada bank.

Dalam praktek perbankan pada umumnya, bentuk jaminan yang berupa jaminan fidusia biasanya oleh para pihak digunakan sebagai jaminan tambahan, selain daripada bentuk jaminan yang lain seperti



Hak Tanggungan. Hal ini karena aspek resiko dari benda yang dijadikan obyek jaminan fidusia lebih besar, mengingat penguasaan obyek jaminan yang masih berada di tangan pemberi fidusia (debitur). Sehingga menimbulkan kemungkinan bahwa benda yang dijadikan obyek jaminan telah dijaminkan atau telah dijual pada pihak ketiga.

c. Pengikatan Jaminan

Pelaksanaan pengikatan jaminan kredit ini, diutamakan bentuk pengikatan jaminan yang memberikan hak preferen bagi Bank Jatim.

d. Pendaftaran Obyek Jaminan

Langkah selanjutnya adalah mendaftarkan benda yang dibebani dengan jaminan fidusia kepada Kantor Pendaftaran Fidusia, yang terletak di dalam ruang lingkup Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, yang tempat kedudukannya berada di masing-masing Ibukota Propinsi. Hal ini sesuai dengan Pasal 13 ayat (1) Undang-undang Jaminan Fidusia jo Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia, yang mengatur bahwa:

Pasal 13 ayat (1) Undang-undang Jaminan Fidusia

“ Permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia dilakukan oleh Penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya dengan melampirkan pernyataan pendaftaran Jaminan Fidusia”.

Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 86 Tahun 2000

“ Permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia melalui Kantor oleh Penerima Fidusia, kuasa,



atau wakilnya dengan melampirkan pernyataan pendaftaran Jaminan Fidusia”.

Dalam hal ini pihak yang wajib mendaftarkan adalah penerima fidusia dan bila berhalangan dapat mengalihkan kewajibannya pada kuasa atau wakilnya (Pasal 13 ayat (1) Undang-undang Jaminan Fidusia).<sup>14</sup>

Berdasarkan Pasal 13 ayat (2) Undang-undang Jaminan Fidusia, hal-hal yang harus dimuat dalam pernyataan pendaftaran fidusia yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Fidusia adalah sebagai berikut :

- \* Identitas pihak pemberi fidusia,
- \* Identitas pihak penerima fidusia,
- \* Tanggal dan nomor akta jaminan fidusia,
- \* Nama dan tempat kedudukan notaris yang membuat akta jaminan fidusia,
- \* Data perjanjian pokok (perjanjian hutang) yang dijamin dengan fidusia,
- \* Uraian mengenai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia,
- \* Nilai penjaminan, dan
- \* Nilai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

Sebagai bukti bahwa penerima fidusia telah menerima hak atas obyek jaminan tersebut, maka kepadanya diserahkan dokumen yang disebut “Sertifikat Jaminan Fidusia”, yang memuat ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

---

<sup>14</sup> Surat Keputusan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur, SK No.041/217/Kep/Dir. Tentang Pedoman Kerja Perkreditan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur, Bab:Proses Persetujuan Kredit.



- \* Diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Fidusia.
- \* Sertifikat tersebut diserahkan kepada penerima fidusia.
- \* Tanggal dan sertifikat tersebut adalah sama dengan tanggal penerimaan permohonan fidusia.
- \* Sertifikat Jaminan Fidusia merupakan salinan dari Buku Daftar Jaminan Fidusia.
- \* Isi dari Sertifikat Jaminan Fidusia antara lain adalah hal-hal yang disebut dalam pernyataan pendaftaran fidusia, yaitu sebagai berikut:
  - Identitas pihak pemberi fidusia,
  - Identitas pihak penerima fidusia,
  - Tanggal dan nomor akta jaminan fidusia,
  - Nama dan tempat kedudukan notaris yang membuat akta jaminan fidusia,
  - Data perjanjian pokok (perjanjian hutang) yang dijamin dengan fidusia,
  - Uraian mengenai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia,
  - Nilai penjaminan, dan
  - Nilai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

Pada Sertifikat Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-undang Jaminan Fidusia, dicantumkan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Dengan demikian, Sertifikat Jaminan Fidusia



mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan.

Jika terjadi perubahan atas data yang tercantum dalam Sertifikat Jaminan Fidusia, maka penerima fidusia wajib mengajukan permohonan pendaftaran atas perubahan tersebut pada Kantor Pendaftaran Fidusia.

Jika terjadi permohonan pendaftaran perubahan atas data yang tercantum dalam Sertifikat Jaminan Fidusia, maka:

- \* Kantor Pendaftaran Fidusia mencatat dalam Buku Daftar Fidusia tentang perubahan tersebut.
- \* Pencatatan tersebut dilakukan pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran.
- \* Kantor Pendaftaran Fidusia menerbitkan Pernyataan Perubahan.

Pernyataan perubahan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Sertifikat Jaminan Fidusia.<sup>15</sup>

e. Asuransi

Dalam hal perjanjian kredit dengan jaminan fidusia, pada umumnya setiap bank mewajibkan debitur untuk mengasuransikan benda yang dijamin dengan fidusia, kepada asuransi yang ditunjuk oleh bank. Sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 10 Undang-undang Jaminan Fidusia, yaitu:

---

<sup>15</sup> Ibid, h. 33



“ Kecuali diperjanjikan lain:

- a. Jaminan fidusia meliputi hasil dari benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.
- b. Jaminan fidusia meliputi klaim asuransi, dalam hal benda yang menjadi obyek jaminan fidusia diasuransikan.”

Asuransi disini yaitu asuransi terhadap risiko yang mungkin timbul, akibat kebakaran dan hal-hal atau peristiwa lain yang menyebabkan rusak atau musnahnya benda jaminan tersebut.

Langkah selanjutnya adalah pembuatan suatu perjanjian kredit sebagai perjanjian obligatoir, seperti yang telah diatur dalam Pasal 4 Undang-undang Jaminan Fidusia, yang menyebutkan bahwa:

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

Beserta dengan perjanjian jaminannya sebagai perjanjian kebendaan, seperti yang diatur dalam Pasal 5 ayat (1) Undang-undang Jaminan Fidusia, yaitu:

“ Pembebanan benda dengan Jaminan Fidusia dibuat dengan akta notaris dalam bahasa Indonesia dan merupakan akta Jaminan Fidusia”.

Perjanjian tersebut dibuat oleh dan dihadapan notaris, yang sebelumnya telah lebih dulu diperiksa oleh Legal Officer dari bank untuk diperiksa apakah seluruh dokumen yang diperlukan sudah lengkap dan telah memenuhi seluruh persyaratan pembentukan perikatan yang sah menurut Undang-undang. Dalam hal ini yang bertanggungjawab atas biaya pembuatan akta notaris ditanggung oleh debitur.



Setelah perjanjian dibuat, para pihak dapat segera menandatangani akta perjanjian. Pihak-pihak yang diharapkan hadir ketika penandatanganan akta perjanjian adalah :

- Nasabah (debitur) sebagai pemberi fidusia beserta salah satu anggota keluarga, yang mampu dan cakap hukum untuk dijadikan saksi.
- Bank (kreditur) sebagai penerima fidusia, dalam hal ini diwakilkan oleh pihak dari bagian marketing dan ahli hukumnya (Lawyer atau Legal Officer) atas kuasa dari Kepala Cabang (bila bank tersebut mempunyai cabang di daerah tertentu dari suatu bank dengan jumlah kredit yang relatif kecil); atau Kepala Wilayah (bila bank tersebut mempunyai jumlah nominal kredit yang tidak terlalu besar dan tidak terlalu kecil); atau Direksi Kredit (bila bank tersebut mempunyai skala kredit yang bernominal besar).
- Notaris sebagai pihak yang membuat akta perjanjian beserta minimal 2 orang stafnya sebagai saksi.

#### **2.4 Realisasi**

Tahap ini merupakan tahapan akhir, bilamana permohonan kredit dari debitur telah disetujui oleh pihak bank. Dalam tahap akhir ini pihak bank dan debitur telah menyetujui perjanjian kredit yang tertuang di dalam akta perjanjian membuka kredit. Akta perjanjian membuka kredit tersebut berisi :



- Nama para pihak, tempat tinggal dan pekerjaan pemohon kredit, Pimpinan dapat bertindak untuk dan atas nama bank dan selanjutnya disebut dengan pihak pertama.

Pihak kedua adalah debitur yang mengajukan permohonan kredit.

- Besarnya kredit, bunga dan biaya-biaya lainnya. Besarnya bunga seperti yang tertuang dalam akta perjanjian kredit. Untuk biaya meliputi biaya provisi, biaya akta notaris dan biaya-biaya lainnya.
- Jangka waktu kredit  
Jangka waktu kredit kredit biasanya adalah 1 tahun, 3 tahun, atau sesuai dengan kesepakatan antara kreditur dan debitur.
- Pihak debitur diharuskan memberikan keterangan-keterangan perusahaan kepada bank pada setiap akhir bulan. Apabila pemohon kredit itu adalah perorangan pada dasarnya sama, dimana juga harus melaporkan keadaan/perkembangan usahanya setiap akhir bulan.
- Untuk menjamin pelunasan hutang dari debitur tersebut maka diharuskan debitur untuk menuliskan perjanjian akan penyerahan jaminan baik secara hak tanggungan maupun fidusia.
- Juga disebutkan tentang pemberian kuasa mutlak kepada kreditur/pihak bank dari debitur atas harta benda yang dijaminakan tersebut tanpa bisa dicabut kembali, sehingga memberikan kedudukan yang kuat kepada pihak bank.



## 2.5 Pengawasan/Pemantauan Nasabah

Pengawasan/pemantauan nasabah merupakan aktivitas untuk memantau atau mengikuti perkembangan usaha nasabah dan perkembangan kredit, mulai dari awal kredit diberikan sampai dengan dilakukannya pengembalian kredit oleh debitur. Pemantauan ini wajib dilakukan untuk :

- a. Menilai pemenuhan syarat-syarat kredit maupun kewajiban pembayaran lainnya oleh debitur.
- b. Menilai kelaikan usaha debitur dari waktu ke waktu, yang dikaitkan dengan resiko yang dihadapi bank.
- c. Membantu bank dalam mengambil langkah-langkah preventif yang diperlukan.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Surat Keputusan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur, SK No.041/217/Kep/Dir. Tentang Pedoman Kerja Perkreditan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur, Bab: Pemantauan Nasabah.



### **BAB III**

## **PENYELESAIAN OBYEK JAMINAN FIDUSIA BERMASALAH**

### **1. Risiko yang mungkin terjadi pada Obyek Jaminan Fidusia yang Bermasalah**

Pada setiap pemberian kredit dengan jaminan fidusia selalu terkandung risiko apakah benda yang dijamin masih berada di tangan debitur dan dalam keadaan yang baik. Hal ini menjadi kekhawatiran pihak bank, bila benda jaminan tersebut rusak/musnah, atau bahkan debitur telah mengalihkan/menjual atau menjaminkan ulang benda jaminan tersebut kepada pihak lain. Pihak bank tentunya akan mengalami kerugian, karena tidak dapat memperoleh pelunasan atas hutang debitur atau dengan kata lain tidak dapat mencairkan barang jaminan.

Kekhawatiran pihak bank akan risiko yang mungkin terjadi pada obyek jaminan fidusia ini, dapat timbul setiap saat, khususnya pada saat pihak bank menyadari bahwa debitur sebagai penerima fidusia tidak memenuhi kewajibannya dalam membayar angsuran maupun bunga kredit setiap bulannya. Mengingat hak dari pihak bank atas pelunasan hutang debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan fidusia, tergantung pada keberadaan dan kondisi benda jaminan tersebut. Berikut ini akan dibahas lebih lanjut mengenai kemungkinan-kemungkinan terbesar yang mungkin terjadi pada obyek jaminan fidusia.

#### **1.1 Obyek Jaminan Rusak**

Dalam hal ini yang dimaksud dengan obyek jaminan yang rusak adalah obyek jaminan yang hancur sebagian atau bahkan musnah akibat dari adanya



bencana alam, misalnya kebakaran, banjir, tanah longsor. Setiap kerusakan yang terjadi pada benda jaminan meliputi kerusakan sebagian, yang membuat nilai dari benda jaminan itu berkurang, dan kerusakan menyeluruh, yang membuat benda jaminan itu tidak dapat dipakai atau dimanfaatkan kembali.

Pada dasarnya kerusakan terhadap benda jaminan yang telah difidusiakan merupakan tanggung jawab dari debitur, mengingat benda jaminan tersebut masih berada di tangan debitur sebagai pemberi fidusia. Kreditur hanya bertanggungjawab untuk melakukan pengawasan terhadap benda jaminan tersebut. Sehingga jika ada kerusakan, pihak bank dapat menuntut hak kepemilikannya atas benda jaminan yang masih berada dalam penguasaan debitur. Dalam prakteknya, jika terjadi kerusakan pada benda jaminan yang terjadi karena kesengajaan pihak debitur, debitur tidak mau bertanggungjawab dengan dalih bahwa kerusakan tersebut bukan karena kesengajaan/kelalaiannya. Jika rusak atau musnahnya obyek jaminan tersebut benar-benar disebabkan oleh sesuatu hal di luar kemampuan dan kekuasaan debitur, bank tidak akan mengalami kesulitan maupun kerugian, karena ada pihak asuransi yang akan menanggung kerugian atau pelunasan atas hutang debitur. Tapi dalam hal ini timbul kesulitan dari pihak bank selaku kreditur untuk membuktikan tentang adanya unsur kesengajaan/tidak dari pihak debitur, karena sebagai pengawas benda jaminan, kreditur tidak dapat mengetahui secara pasti penyebab kerusakan dan juga ukuran mengenai seberapa besar kerusakan yang terjadi, serta nilai kerugian yang diderita akibat kerusakan tersebut.



## 1.2 Pengalihan Hak Milik atas Obyek Jaminan pada Pihak Ketiga

Dalam hal ini, yang dimaksud dengan pengalihan hak milik atas obyek jaminan pada pihak ketiga adalah :

- a. Mengalihkan/menjual obyek jaminan yang kepada pihak ketiga oleh debitur, dan/atau
- b. Menjaminkan ulang obyek jaminan pada pihak kreditur yang lain.

Untuk pengalihan hak milik, berdasarkan Pasal 584 B.W., yang menyebutkan bahwa :

“Hak milik atas sesuatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan; karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang, maupun menurut surat wasiat, dan karena penunjukkan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu”.

Salah satunya disyaratkan adanya kewenangan berhak dari orang yang mengalihkan hak tersebut. Mengingat syarat-syarat tentang alas hak dalam pasal tersebut, di latarbelakangi oleh suatu asas, yaitu :

“Tiada seorangpun dapat memindahkan hak lebih daripada hak yang dimilikinya atau seseorang tidak dapat memperoleh hak dari orang yang tidak mempunyai kewenangan berhak (*Beschikkings Onbevoegheid*)”.

Tapi ternyata ketentuan Pasal 584 B.W. ini diterobos oleh Pasal 1977 ayat (1) B.W., yang menyatakan bahwa :

“Terhadap benda bergerak yang tidak berupa bunga, maupun piutang yang tidak harus dibayar kepada si pembawa maka barangsiapa yang menguasainya dianggap sebagai pemiliknya”.



Sehingga barang siapa dapat memenuhi syarat-syarat perlindungan dari Pasal 1977 ayat (1) B.W., dianggap mempunyai kewenangan untuk menguasai suatu benda. Syarat-syarat perlindungan tersebut meliputi :

- *Bezit* diperoleh karena adanya penyerahan, yang membuat bezitter mempunyai kekuasaan nyata atas suatu benda.
- Adanya titel/ alas hak yang sah.
- Adanya itikad baik (*tegoeder trouw*) dari pihak ketiga pada saat penyerahan.
- Adanya pengorbanan (*omniet*) dari pihak ketiga.

Dengan demikian, jika debitur beritikad buruk dengan mengalihkan/menjual obyek jaminan kepada pihak ketiga, maka pihak ketiga tersebut memperoleh perlindungan dari Pasal 1977 ayat (1) B.W. Mengingat pihak ketiga telah memenuhi syarat-syarat perlindungan dari Pasal 1977 ayat (1) B.W., yaitu :

- Adanya penyerahan nyata dari debitur kepada pihak ketiga, yang membuat pihak ketiga sebagai bezitter mempunyai kekuasaan nyata atas benda tersebut.
- Adanya titel / alas hak sempurna, yaitu terjadinya perjanjian jual beli di antara kedua belah pihak.
- Adanya itikad baik dari pihak ketiga untuk membeli barang tersebut dengan menganggap bahwa debitur yang menguasai dan menyerahkan benda tersebut adalah pemiliknya. Dalam hal ini tidak ada kewajiban dari pembeli untuk menyelidiki terlebih dahulu apakah benar pihak yang menguasai benda bergerak itu adalah pemilik sebenarnya. Selain



itu juga tidak ada kewajiban pembeli untuk menyelidiki apakah benda bergerak itu dalam keadaan sedang dijaminkan/tidak.

- Adanya pengorbanan dari pihak ketiga yaitu dengan membayar sejumlah uang untuk membeli barang tersebut.

Dalam hal benda jaminan yang dijaminkan ulang oleh debitur pada kreditur lain, ketentuan Pasal 1977 ayat (1) B.W. tidak berlaku. Artinya dalam penyerahan benda jaminan yang dilakukan secara *constitutum possessorium*, tidak berlaku ketentuan *bezit* sebagai alas hak yang sempurna. Mengingat salah satu syarat untuk memperoleh perlindungan dari Pasal 1977 ayat (1) B.W. adalah memperoleh *bezit* karena penyerahan, yang dapat membuat *bezitter* mempunyai kekuasaan nyata atas benda tersebut. Sedangkan pada penyerahan semacam ini, debitur hanya berkedudukan sebagai *houder* (pemegang jaminan saja) dari benda jaminan dan ia tidak dapat mengubah dirinya menjadi *bezitter*.

Di samping itu, dalam hal penjaminan ulang terhadap benda yang sama, debitur sebagai *houder* hanya melakukan penyerahan secara abstrak, yang berarti hanya hak kebendaannya saja yang beralih pada kreditur lain, dan hak untuk menguasai benda masih berada di tangan debitur. Akibatnya penyerahan secara *Constitutum Possessorium* oleh seorang *houder* tidak akan mengakibatkan *bezit*.<sup>19</sup> Selain itu telah diketahui bahwa pada umumnya sebelum melakukan pengikatan jaminan, kreditur lain sebagai pihak ketiga harus mendapat kepastian mengenai kepemilikan benda jaminan, dengan mewajibkan debitur untuk menyerahkan bukti kepemilikan dari benda tersebut sebagai jaminan. Tentu saja hal ini tidak akan bisa dilaksanakan, karena sesuai

---

<sup>19</sup> R. Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan, Bab-bab tentang Hukum Benda, Bina Ilmu, Surabaya, 1984, h. 116



dengan statusnya sebagai benda jaminan, maka semua bukti kepemilikannya masih berada di tangan kreditur pertama. Jika pada akhirnya kreditur lain menetapkan benda tersebut sebagai obyek jaminan yang layak dan sah, berarti kreditur tersebut telah beritikad buruk karena menerima jaminan meski telah diketahui bahwa debitur adalah orang yang tidak berkewenangan berhak (*Beschikkings Onbevoegheid*). Oleh karenanya kreditur yang baru tidak akan memperoleh perlindungan dari Pasal 1977 ayat (1) B.W.

## 2. Upaya-upaya Penyelesaian atas Obyek Jaminan Bermasalah

Dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, baik Undang-undang Perbankan maupun Undang-undang Jaminan Fidusia belum menyebutkan secara jelas mengenai upaya-upaya dan prosedur penyelesaian atas obyek jaminan fidusia yang bermasalah, yang dapat ditempuh oleh para pihak diluar pengadilan. Karena dalam Undang-undang Jaminan Fidusia hanya mengatur tentang ketentuan pidana, seperti pada Pasal 35, yang menyebutkan bahwa :

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

Selain itu pada Pasal 36 juga mengatur tentang ketentuan pidana, yaitu :

“Pemberi fidusia yang mengalihkan, menggadaikan atau menyewakan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2) yang dilakukan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari penerima fidusia, dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun dan denda paling banyak Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)”.



Meski demikian, jika terjadi tanda-tanda adanya kredit bermasalah yang menyangkut obyek jaminan, pihak bank tidak langsung menggunakan ketentuan pidana dalam Undang-undang Jaminan Fidusia untuk menyelesaikannya. Dalam hal ini pihak bank akan mencoba mengawali upaya-upaya penyelesaian dengan cara damai (musyawarah), dan jika segala upaya dan bantuan dari pihak bank tidak mendapat tanggapan yang baik dari debitur, maka pihak bank dapat melakukan gugatan perdata dan/atau pidana sebagai upaya penyelesaian yang terakhir. Sebagai upaya penyelesaian atas kredit yang bermasalah, pihak bank akan berusaha untuk melakukan kebijaksanaan-kebijaksanaan melalui tindakan hukum berikut ini :

### **2.1 Pengalihan Risiko pada Pihak Asuransi**

Dalam setiap perjanjian kredit dengan jaminan fidusia, Bank Jatim memiliki standar prosedur khusus yang menyangkut keselamatan kredit dan obyek jaminan. Standar prosedur ini bertujuan untuk melindungi kepentingan bank sebagai kreditur, atas jaminan kepastian mengenai pengembalian hutang debitur. Prosedur yang diterapkan ini meliputi ketentuan bahwa setiap benda yang akan dijamin dengan fidusia, harus diasuransikan terlebih dahulu pada pihak asuransi, yang telah ditunjuk oleh Bank Jatim. Dalam hal ini Bank Jatim menunjuk 2 (dua) pihak asuransi yaitu Sarlina dan Astrida. Sehingga dengan demikian, jika terjadi kerusakan pada obyek jaminan, pihak asuransi akan bertanggungjawab atas kerusakan tersebut, selama sebab-sebab dari kerusakan itu sesuai dengan ketentuan-ketentuan asuransi yang menyangkut obyek



jaminan. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa upaya penyelesaian atas obyek jaminan yang rusak, berkaitan erat dengan adanya ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh pihak asuransi. Mengingat maksud dan tujuan penutupan asuransi terhadap benda-benda jaminan adalah untuk mengamankan benda jaminan dan untuk menjaga kelangsungan usaha debitur, bila terjadi bencana atas benda-benda jaminan. Selain itu dalam penutupan asuransi atas benda-benda jaminan, akan selalu diperhatikan bahaya-bahaya yang mungkin terjadi atas barang jaminan tersebut. Hal ini dimaksudkan agar dapat diperoleh jenis penutupan asuransi yang tepat dan bermanfaat. Ketentuan-ketentuan ini memiliki tujuan yang sama dengan Pasal 21 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.73 Tahun 1992 tentang Penyelenggaraan Usaha Asuransi, yang menyatakan bahwa :

“Penetapan tingkat premi asuransi harus didasarkan pada perhitungan analisis risiko yang sehat”.

Selain itu dalam Pasal 26 ayat (1) juga disebutkan bahwa :

“Setiap penilai kerugian asuransi dalam menjalankan usahanya harus mempergunakan keahlian berdasarkan norma profesi yang berlaku”.

Sehingga untuk mencapai tujuan tersebut, pihak bank dalam hal ini telah membuat kesepakatan dengan perusahaan asuransi yang telah ditunjuk, mengenai ketentuan-ketentuan tentang penutupan asuransi atas obyek jaminan, diantaranya adalah :



### Bahaya yang dijamin oleh Asuransi Kebakaran

#### a. Yang ditutup oleh polis standar

1) Kebakaran karena api sendiri, tidak berhati-hati, kesalahan atau kejahatan pelayanan sendiri, tetangga, musuh, perampok dll apapun sebutannya ataupun karena sebab-sebab kebakaran lain yang tidak diketahui, termasuk akibat kebakaran-kebakaran lain yang tidak diketahui, termasuk akibat kebakaran-kebakaran yang terjadi karena kebakaran benda lain yang berdekatan, seperti :

- \* Kerusakan/berkurangnya harta benda dan/atau kepentingan yang dipertanggungkan, karena air atau alat-alat lain yang dipergunakan untuk menahan atau memadamkan kebakaran.
- \* Kerugian yang disebabkan oleh dimusnahkannya seluruh atau sebagian barang yang dipertanggungkan atas perintah yang berwajib untuk menghindarkan menjalarkannya kebakaran itu.

1) Petir

2) Peledakan yaitu segala macam ledakan terkecuali yang disebabkan oleh tenaga nuklir.

3) Kejatuhan pesawat terbang.

#### b. Perlunasan Jaminan

Selain bahaya-bahaya kebakaran seperti yang termasuk dalam polis standard, dapat pula ditutup perlunasan jaminan bahaya kebakaran, yaitu :

1) Bencana alam, seperti : gempa bumi, letusan gunung berapi, angin topan, badai, banjir dan tanah longsor.



- 2) Kerusakan, pemogokan, akibat perbuatan jahat, huru-hara, tertabrak kendaraan, asap.
  - 3) Biaya pembersihan
  - 4) Risiko terbakar sendiri (*Self Combustion*)
  - 5) Arus pendek (*Electrical Short Circuit*)
  - 6) Pencurian dan kebongkaran (*Thief and Burglary*)
  - 7) Gangguan usaha (*Business Interuption*)
- c. Risiko yang tidak dijamin
- 1) Kerugian/kerusakan atau biaya yang timbul dari perbuatan yang disengaja oleh tertanggung.
  - 2) Kerugian/kerusakan karena bocor, susut berat/isi dan keausan dari barang yang diasuransikan.
  - 3) Kerugian/kerusakan akibat pembungkus/packing yang kurang baik.
  - 4) Kerugian/kerusakan akibat sifat-sifat alamiah dari barang itu sendiri.
  - 5) Kerugian/kerusakan akibat keterlambatan, kecuali yang berhubungan dengan general average dan bahaya-bahaya penyelamatan.
  - 6) Kerugian/kerusakan yang timbul akibat ketidakmampuan (*insolvency*) pemilik kapal, pencharter, atau pengoperasian kapal.
  - 7) Kerugian/kerusakan yang timbul akibat tindakan sengaja dari orang lain yang bukan tertanggung.
  - 8) Kerugian/kerusakan yang timbul akibat senjata tajam, nuklir dan radio aktif.
  - 9) Kerugian/kerusakan akibat tidak laiknya kapal yang mengangkut.



- 10) Kerugian/kerusakan apabila tertanggung telah mengetahui bahwa kapal tidal alik laut pada waktu pemuatan barang dilaksanakan.
- 11) Kerugian/kerusakan yang disebabkan oleh perang, perang saudara, pemberontakan, revolusi, pergolakan sipil dan tindakan permusuhan terhadap penguasa.

#### Kondisi Kendaraan Bermotor

##### a. Pertanggungan Gabungan

- 1) Pertanggungan gabungan (pertanggungan gabungan kerangka/casco dan pertanggungjawaban terhadap pihak ketiga).
- 2) Pertanggungan gabungan yang dapat diperluas dengan risiko-risiko sebagai berikut :
  - \* Tanggungjawab terhadap penumpang
  - \* Kecelakaan pribadi
  - \* Gempa bumi, letusan gunung berapi dan sejenisnya

##### b. Pertanggungan Tanggungjawab

- 1) Pertanggungan tanggungjawab terhadap pihak ketiga (semata-mata)
- 2) Pertanggungan tanggungjawab terhadap pihak ketiga yang dapat diperluas dengan risiko-risiko sebagai berikut :
  - \* Tanggung jawab terhadap penumpang
  - \* Kecelakaan pribadi

##### c. Pertanggungan Kerugian

- 1) Pertanggungan kerugian total kendaraan bermotor (semata-mata).
- 2) Pertanggungan kerugian total kendaraan bermotor yang dapat diperluas dengan resiko tanggungjawab terhadap pihak ketiga.



d. Risiko yang dijamin

- 1) Kecelakaan karena tubrukan, benturan, terbalik, tergelincir dari jalan, niat jahat dari orang-orang yang tidak mempunyai hubungan dengan tertanggung.
- 2) Kecelakaan karena petir, api sendiri (koorsluiting), kurang hati-hati atau itikad jahat dari orang lain, akibat kebakaran bangunan tempat berada kendaraan (kendaraan lain yang berada di dekatnya, peletusan mesiu, peledakan ketel uap biarpun tidak mengakibatkan kebakaran).
- 3) Pencurian yang didahului, disertai/diikuti dengan kekerasan/ancaman kepada orang dengan maksud memudahkan pencurian tersebut.

e. Risiko yang tidak dijamin

- 1) Kerusakan perusahaan, kehilangan upah, berkurangnya nilai dan sesuatu kerugian keuangan lainnya, akibat tidak dapat dipakainya kendaraan bermotor tersebut sebagai akibat dari suatu kecelakaan.
- 2) Pencurian peralatan non standard.
- 3) Kerugian/kerusakan yang disebabkan oleh serangga atau binatang kecil lainnya.
- 4) Melancarkan/mendorong/menarik kendaraan lain.
- 5) Digunakan perlombaan ketangkasan (rally, balapan dan sejenisnya).
- 6) Memberikan pelajaran mengemudi.
- 7) Disebabkan karena kelebihan muatan atau dijalankan secara paksa.
- 8) Digunakan di jalan tertutup atau terlarang.
- 9) Dikemudikan oleh seseorang yang tidak memiliki SIM yang sah atau dikemudikan oleh seseorang dalam keadaan mabuk.



- 10) Disebabkan oleh muatan (barang yang diangkutnya).
- 11) Akibat bencana alam (kecuali petir).
- 12) Akibat perang, reaksi nuklir.
- 13) Huru-hara
- 14) Kesalahan konstruksi atau material, arus, sifat kekurangan sendiri atau suatu sebab intern lainnya pada bagian itu, ataupun pada mesinnya disebabkan salah mempergunakannya.<sup>20</sup>

Berdasarkan uraian di atas, maka upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh debitur jika terjadi kerusakan/musnahnya obyek jaminan adalah dengan mengajukan tuntutan ganti rugi (klaim) kepada Bank Jatim. Mengingat bahwa setiap pengajuan dan penyelesaian pembayaran klaim atas penutupan asuransi, disampaikan kepada asuradur dan diselesaikan oleh masing-masing asuradur. Tata cara pengajuan tuntutan ganti rugi (klaim) kepada asuradur, diatur sebagai berikut :

- a. Berdasar laporan dari debitur mengenai kerugian atas barang jaminan yang diasuransikan, unit operasional akan segera memberitahukan kepada asuradur.
- b. Selanjutnya unit operasional yang bersangkutan akan segera mengirimkan laporan kerugian, disertai tuntutan ganti rugi (klaim) yang memuat segala data kerugian, yang dialami debitur atas benda jaminan yang diasuransikan. Data kerugian tersebut meliputi sebab-sebab yang menimbulkan kerugian dan dilengkapi dengan

---

<sup>20</sup> Surat Keputusan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur, SK No.041/217/Kep/Dir. Tentang Pedoman Kerja Perkreditan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur, Bab:Asuransi.



dokumen/surat-surat keterangan yang menguatkan tuntutan ganti rugi tersebut.

- c. Penyelesaian pembayaran klaim asuransi dikompensasikan dengan outstanding pinjaman, dilakukan setelah unit operasional memeriksa pemberitahuan bahwa klaim dapat disetujui oleh asuradur yang bersangkutan dan setelah diterimanya transfer dari asuradur.

Selama hal-hal yang menyebabkan adanya kerusakan/musnahnya obyek jaminan itu termasuk dalam klausul-klausul asuransi, maka pihak asuradur akan segera memberikan ganti rugi sesuai dengan kerusakan yang terjadi. Namun sebaliknya, jika hal-hal yang menyebabkan adanya kerusakan/musnahnya obyek jaminan itu di luar dari klausul-kalusul asuransi, maka pihak asuradur tidak akan memberikan ganti rugi dan tanggungjawab atas kerusakan /musnahnya obyek jaminan itu berada di tangan debitur.

Hal-hal yang harus diperhatikan dalam asuransi kredit adalah :

- \* Klaim asuransi hanya dapat dilakukan terhadap kredit-kredit yang telah ditutup pertanggungannya.
- \* Analis kredit/analisis kredit khusus harus benar-benar memahami isi perjanjian antara bank dengan asuransi, khususnya yang menyangkut kewajiban bank sebagai tertanggung antara lain laporan yang harus disampaikan, pembiayaan premi, kewajiban mempertanggungkan jenis kredit lain yang diberikan kepada debitur yang sama, dan kewajiban-kewajiban lainnya.



- \* Analisis kredit/analisis kredit khusus harus benar-benar memahami polis asuransi, khususnya yang menyangkut prosedur dan persyaratan klaim.
- \* Pengajuan klaim harus segera dilakukan bila hak klaim telah timbul dalam masa klaim, jangan sampai terlambat.

## 2.2 Kebijakan-kebijakan dari Pihak Bank

Dalam praktek perbankan khususnya di Bank Jatim, jika terjadi kerusakan pada obyek jaminan, maka akan diadakan penilaian (taksasi) ulang terhadap kondisi dan nilai dari agunan/jaminan tersebut. Sehingga dapat diketahui dengan pasti, berapa sisa harga jualnya dan kelayakan benda itu sebagai obyek jaminan. Jika setelah dilakukan taksasi ulang, ternyata harga jualnya masih mampu menutupi jumlah kredit dan masih layak menjadi obyek jaminan, maka setelah asuradur menyerahkan sejumlah kerugian pada bank, bank akan meneruskan perjanjian kredit dengan obyek jaminan fidusia tersebut. Namun sebaliknya, jika setelah dilakukan taksasi ulang ternyata harga jual dan kelayakan benda tersebut tidak terpenuhi, maka bank akan meminta jaminan tambahan untuk mencukupi harga jual dan kelayakan obyek jaminan yang lama. Dalam hal ini status obyek jaminannya akan tetap seperti semula, meski telah digabungkan/ditambahkan dengan jaminan fidusia lainnya.<sup>21</sup>

Lain halnya, jika obyek jaminan fidusia itu ternyata mengalami kerusakan secara keseluruhan atau musnah. Pada kasus seperti ini Bank Jatim

---

<sup>21</sup> Wawancara dengan Staf Divisi Kredit Bank Jatim Surabaya, 14 Mei 2004.



akan meminta pihak asuradur untuk menutup kerugian atas musnahnya obyek jaminan. Kemudian meminta debitur untuk menyerahkan obyek jaminan baru sebagai jaminan pengganti, untuk menggantikan obyek jaminan yang telah musnah. Jaminan pengganti tersebut juga harus melewati beberapa proses seperti taksasi, pengikatan jaminan, pendaftaran jaminan dan pengasuransian jaminan terlebih dahulu. Hal ini dilakukan agar kelayakan, keselamatan kredit dan keamanan obyek jaminan dapat terjamin. Mengenai status obyek jaminan, jika obyek jaminan itu musnah maka status obyek jaminannya menjadi hapus atau tidak ada lagi. Status obyek jaminannya akan timbul jika ada obyek jaminan lain yang telah ditetapkan sebagai jaminan pengganti. Dengan demikian jika terjadi kerusakan/musnahnya obyek jaminan, maka perjanjian kredit dengan jaminan fidusia yang sebelumnya telah disepakati oleh debitur dan kreditur akan tetap berlangsung, selama ada jaminan fidusia lain yang telah ditetapkan sebagai jaminan tambahan atau pengganti.<sup>22</sup>

Meski dalam Undang-undang Jaminan Fidusia khususnya pada Pasal 35 dan Pasal 36, telah diatur mengenai ketentuan pidana sebagai antisipasi atas tindakan debitur yang dengan sengaja mengalihkan/menjual dan memfidusiakan ulang obyek jaminan pada kreditur lain. Tapi dalam praktek perbankan di Bank Jatim, ternyata hal tersebut tidak pernah terjadi, mengingat seluruh bukti kepemilikan atas obyek jaminan itu telah berada di tangan bank sebagai kreditur. Namun Bank Jatim dalam hal ini memiliki kebijaksanaan-kebijaksanaan khusus, sebagai wujud antisipasi terhadap kredit bermasalah

---

<sup>22</sup> Wawancara dengan Staf Divisi Kredit Bank Jatim Surabaya, 19 Mei 2004.



yang menyangkut obyek jaminan. Kebijakan-kebijaksanaan itu dilakukan melalui tindakan hukum berikut ini :

### **2.3 Pencairan Agunan**

#### **a. Pencairan Agunan Non Lelang**

Meliputi :

- \* Penebusan agunan oleh pemilik agunan bukan debitur.
- \* Penjualan di bawah tangan kepada pihak ketiga oleh pemilik agunan dengan persetujuan bank.

Prosedur dan ketentuan pencairan agunan non lelang diatur sebagai berikut :

- \* Pemilik agunan harus mengajukan permohonan tertulis kepada bank.
- \* Pemilik agunan yang tidak ikut menandatangani perjanjian kredit terlebih dahulu harus memperoleh persetujuan debitur, terkecuali bila debitur telah meninggal dunia (apabila badan hukum telah bubar) atau debitur tidak diketahui keberadaannya yang dibuktikan dengan surat keterangan kelurahan setempat.
- \* Analisis kredit khusus melakukan penilaian kekayaan pencairan agunan non lelang.
- \* Agunan harus ditaksasi sesuai dengan ketentuan taksasi agunan yang berlaku.



- \* Nilai penebusan/penjualan di bawah tangan minimal harus mencapai nilai likuidasi, kecuali bila kredit dapat dilunasi dari pencairan agunan tersebut.

b. Lelang Sukarela

- \* Hal yang perlu diperhatikan dalam lelang sukarela ialah bahwa agunan kredit telah diikat sempurna dengan Hak Tanggungan atau Fidusia (untuk barang bergerak) dan telah disetujui oleh pemilik agunan untuk dilelang.
- \* Lelang sukarela dapat diajukan melalui kantor Lelang Negara (KLN) atau Badan Lelang swasta.

Prosedur lelang sukarela adalah sebagai berikut :

- \* Setelah nasabah/pemilik agunan diberi kesempatan menjual di bawah tangan dalam waktu tertentu belum berhasil, maka pemilik agunan diminta untuk menyerahkan surat pernyataan (notariil), yang isinya bersedia menjual secara lelang melalui KLN/balai lelang lainnya, dengan harga limit yang telah ditetapkan bersama antara bank dengan pemiliki agunan. Apabila tidak dicapai kesepakatan harga limit, maka harga limit ditetapkan berdasarkan nilai taksasi perusahaan jasa penilai yang independen.
- \* Dalam hal telah diperoleh calon peserta lelang (calon pembeli) yang harga penawarannya telah mencapai harga limit, maka lelang sukarela ditetapkan melalui KLN dan bila terjadi sebaliknya, maka



lelang ditetapkan melalui Balai Lelang swasta yang telah menjalin kerjasama dengan bank.

- \* Membuat surat pengajuan lelang kepada balai lelang yang ditunjuk dengan dilampiri dokumen-dokumen yang diperlukan.
- \* Melakukan koordinasi dengan pejabat balai lelang yang ditunjuk tentang penetapan lelang, pemasangan iklan, limit lelang, penetapan besarnya jaminan lelang dan rekening yang akan menampung penyetoran jaminan lelang.

c. Eksekusi Agunan melalui pengadilan Negeri

Prosedur pengajuan eksekusi lelang melalui Pengadilan Negeri :

- \* Mengadakan koordinasi terlebih dahulu dengan panitera dan Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
- \* Mengajukan surat permintaan eksekusi agunan kepada Ketua Pengadilan Negeri dan mendaftarkan surat tersebut kepada Panitera Pengadilan Negeri.
- \* Setelah anmaning dilaksanakan maka analis kredit khusus harus memantau pemenuhan kewajiban oleh debitur paling lama (delapan) hari setelah tanggal sidang.
- \* Bila debitur tetap belum menyelesaikan kewajibannya, maka bank mengajukan Surat permintaan Sita Eksekusi Agunan kepada Pengadilan Negeri, kemudian bila tetap belum ada penyelesaian kredit maka dilanjutkan dengan Surat permohonan Pelaksanaan Eksekusi Lelang.



- \* Pada saat pelaksanaan lelang bank harus menyerahkan dokumen asli berupa Bukti Pemilikan Agunan dan Akta Pengikatan Agunan kepada Panitera Pengadilan Negeri.

#### **2.4 Penyerahan Pengurusan kepada PUPN/BUPLN/KP3LN**

Prosedur dan ketentuan penyerahan pengurusan piutang macet kepada PUPN/BUPLN sebagai berikut :

- \* Setelah debitur diberi peringatan pertama sampai ketiga, maka peringatan ketiga ini diberikan tembusan kepada KP3LN sebagai permintaan somasi. Apabila pemilik agunan pihak ketiga, maka setiap surat peringatan kepada debitur diberi tembusan kepada pemilik agunan.
- \* Membuat surat penyerahan pengurusan piutang macet kepada KP3N.
- \* Penyerahan pengurusan piutang macet tersebut harus disertai dengan tanda terima.
- \* Analisis kredit khusus harus memonitor perkembangan pengurusan oleh KP3LN sesuai dengan tahapan pengurusan, sebagaimana diatur dalam Surat Keputusan Menteri Keuangan terakhir tertanggal 18 Agustus 2000 No.333/KMK.01/2000.
- \* Bunga, denda dan ongkos yang dapat dibebankan sebagai penambah jumlah piutang negara maksimal 6 bulan setelah kredit dikategorikan macet.



- \* Dalam hal agunan telah diikat sempurna, proses pengurusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu tanpa menunggu penerbitan Pernyataan Bersama (PB) atau Penetapan Jumlah Piutang Negara (PJPN).
- \* Dalam hal agunan telah habis dilelang/dijual di bawah tangan/ditebus sedangkan sisa duit negara masih cukup material, sementara di lain pihak debitur masih mempunyai kekayaan lain, maka analis kredit khusus harus meneliti untuk meyakini bahwa asset tersebut milik debitur, serta melaporkannya kepada KP3LN agar segera disita.
- \* Dalam hal agunan sudah habis sedangkan sisa piutang negara masih cukup material, sementara di lain pihak nampak bahwa debitur masih mempunyai kemampuan untuk menyelesaikan kewajibannya, namun analis kredit khusus mengalami kesulitan melacak keberadaan harta kekayaan debitur, maka bank dapat mengajukan permohonan penyanderaan pribadi debitur kepada PUPN/KP3LN, dan bank harus menyediakan biaya keperluan hidup debitur selama ditahan.

## **2.5 Penguasaan Asset Debitur**

### **a. Pengambilalihan Asset Debitur**

Sesuai dengan Pasal 12A ayat (1) Undang-undang Perbankan, yang mengatur bahwa :

“Bank umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya”.



Dengan demikian prosedur pengambilalihan agunan kredit di Bank Jatim adalah sebagai berikut :

- \* Analisis kredit khusus agar menilai kembali agunan tersebut dan apakah marketable, sehingga dalam kurun waktu yang telah ditentukan dapat terjual kembali minimal seharga perolehan.
- \* Melakukan perhitungan tentang harga maksimal, baik pembelian si bawah tangan maupun pembelian melalui lelang.
- \* Menunjuk petugas/pejabat yang akan melaksanakan pembelian asset/agunan, dimaksud dengan mengeluarkan surat tugas, sedangkanpetugas/pejabat harus membuat surat pernyataan bahwa asset yang dibeli tersebut bukan menjadi milik pribadi, melainkan milik bank yang harus segera dicairkan kembali secepatnya.

b. Kompensasi dengan Asset Debitur

Prosedur pelaksanaan kompensasi sebagai berikut :

- \* Melakukan retaksasi terhadap asset/agunan dimaksud oleh perusahaan jasa yang independen.
- \* Melakukan perhitungan kompensasi saldo pinjaman dengan asset/agunan kredit tersebut dengan memperhitungkan nilai taksasi terakhir asset/agunan yang dimaksud.
- \* Mengajukan permohonan persetujuan kompensasi kepada Kelompok Pemutus Kredit.
- \* Menunjuk PPAT untuk membuat akta jual beli dan mengurus penyelesaian selanjutnya atas dokumen pemilikan asset dimaksud.



## 2.6 Permohonan Pernyataan Kepailitan

Sesuai dengan undang-undang No.1 Tahun 1998 Pasal 1 ayat (1) terdapat 2 (dua) syarat pokok yang harus dipenuhi, yaitu :

- \* Debitur mempunyai hutang kepada dua atau lebih kreditur (satu diantaranya sudah tentu adalah Bank Jatim).
- \* Debitur tidak membayar sedikitnya satu hutang yang telah jatuh tempo (dan sudah tentu hutang tersebut adalah kredit di Bank Jatim).

Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam permohonan kepailitan adalah :

- \* Analisis kredit khusus harus meneliti kembali kebenaran bahwa debitur masih mempunyai kekayaan yang cukup.
- \* Analisis kredit khusus yang harus mencari bukti bahwa debitur mempunyai kredit kepada pihak lain (instansi/bank/perorangan) yang masih belum lunas.
- \* Meneliti tempat kedudukan hukum debitur untuk disesuaikan dengan daerah hukum Pengadilan Niaga yang berwenang.

Prosedur permohonan pernyataan kepailitan adalah :

- \* Apabila persyaratan pokok telah terpenuhi maka analisis kredit khusus agar segera menyiapkan Surat Permohonan Pernyataan Kepailitan kepada Pengadilan Niaga, yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan/domisili debitur.
- \* Selama keputusan belum diterapkan oleh Pengadilan Niaga, bila dianggap perlu bank dapat mengajukan permohonan kepada Pengadilan Niaga untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir



Beslag) terhadap seluruh kekayaan debitur. Selain itu juga menunjuk kurator sementara untuk mengawasi pengelolaan usaha debitur dan pembayaran kepada kreditur lain atau pengalihan kekayaan debitur dengan maksud untuk menyembunyikan kekayaan tersebut.

- \* Menyampaikan “Kontra Memori Kasus” kepada Panitera Pengadilan Niaga, bila debitur melakukan upaya hukum kasasi, paling lambat 7 hari terhitung sejak diterimanya permohonan kasasi dan memori kasasi dari Panitera Pengadilan Niaga.
- \* Setelah putusan pailit dimaksud mempunyai kekuatan hukum tetap dan bank telah menerima bagian hasil dari pencairan seluruh asset debitur, analis kredit khusus mengajukan penghapusan kredit pada Kelompok Pemutus Kredit.
- \* Apabila debitur yang bersangkutan adalah sebuah badan hukum, sedangkan pengurus di dalam menandatangani perjanjian kredit selain mewakili badan hukum tersebut juga bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, maka pengajuan permohonan kepailitan dapat dilakukan terhadap kedua-duanya baik badan hukum maupun pribadi pengurusnya.

## **2.7 Gugatan Perdata dan Permohonan Meletakkan Conservatoir Beslag**

Sesuai dengan adanya Pasal 227 HIR ayat (1), yang menyatakan bahwa :

“Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seseorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap



maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang-barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya”.

Mengingat tujuan dari sita jaminan adalah untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan, bukan untuk menciptakan atau memberikan hak baru. Dengan demikian, oleh karena keseluruhan harta debitur, baik yang bergerak ataupun yang tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada adalah jaminan untuk keseluruhan kreditur, maka setiap kreditur berhak untuk mengajukan permohonan sita jaminan atas keseluruhan harta debitur baik yang telah dijamin secara istimewa dan didahulukan ataupun tidak. Sehingga seorang kreditur yang tidak memiliki jaminan istimewa dan didahulukan, tetap dapat mengajukan permohonan sita jaminan atas keseluruhan harta debitur, baik yang telah dijamin secara istimewa dan didahulukan kepada pihak lain (bank) ataupun tidak. Tetapi penetapan sita jaminan tersebut tidak merubah kedudukan kreditur tersebut terhadap benda yang disita jaminankan.

Dalam hal ini prosedur dan persyaratan pengajuan gugatan perdata yang biasa dilakukan oleh Bank Jatim adalah :

- \* Menyelidiki keberadaan asset-asset debitur dan meneliti kebenaran hak debitur atas asset-asset tersebut.
- \* Membuat surat gugatan kepada debitur melalui Pengadilan Negeri, yang wilayah kerjanya sesuai dengan domisili yang disebutkan dalam



perjanjian kredit yang bersangkutan dan di dalamnya sekaligus memuat permohonan meletakkan CB, atas asset-asset debitur yang disebutkan dalam surat gugatan.

- \* Mendaftarkan surat gugatan ke panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
- \* Cara penyelesaian dengan gugatan perdata ini dilakukan apabila cara lain tidak berhasil atau sulit dilaksanakan.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> Surat Keputusan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur, SK No.041/217/Kep/Dir. Tentang Pedoman Kerja Perkreditan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur, Bab: Bentuk-bentuk Penyelesaian Kredit.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

Dari uraian-uraian pada bab-bab sebelumnya dapatlah dikemukakan beberapa kesimpulan dan saran sebagai berikut :

#### **1. Kesimpulan**

- a. Prosedur pemberian kredit dengan jaminan fidusia yang diterapkan oleh pihak Bank, jika dilihat dari sisi aspek hukumnya telah memenuhi ketentuan mengenai perjanjian dan asas-asas jaminan fidusia, sebagaimana diatur dalam Buku III B.W. dan Undang-undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Selain itu juga telah menerapkan prinsip kehati-hatian sesuai dengan “The Four P’s of Credit Analysis” dan “The Five C’s of Credit Analysis”. Hal ini dibuktikan dengan adanya 5 tahapan dalam proses pemberian kredit dengan jaminan fidusia, yaitu :
  - \* Pengajuan kredit
  - \* Penilaian kredit
  - \* Pengambilan keputusan
  - \* Realisasi
  - \* Pengawasan
- b. Dalam pemberian kredit dengan jaminan fidusia terkandung risiko yang menyangkut obyek jaminan. Risiko terbesar yang dapat terjadi adalah jika obyek jaminan itu rusak atau dialihkan hak miliknya pada pihak ketiga baik melalui perjanjian jual beli atau perjanjian jaminan. Untuk mengantisipasi



dan mengatasi risiko-risiko tersebut, maka pihak Bank memiliki upaya-upaya sebagai berikut :

- \* Pengalihan Risiko pada Pihak Asuransi
- \* Pencairan Agunan, melalui :
  - Pencairan Agunan Non Lelang
  - Lelang Sukarela
  - Eksekusi Agunan melalui Pengadilan Negeri
- \* Penyerahan Pengurusan kepada PUPN/BUPLN/KP3LN
- \* Penguasaan Asset Debitur, melalui :
  - Pengambilalihan Asset Debitur
  - Kompensasi dengan Asset Debitur
- \* Permohonan Pernyataan Kepailitan
- \* Gugatan Perdata dan Permohonan Meletakkan Conservatoir Beslag

## **2. Saran-saran**

- a. Dalam prosedur pemberian kredit dengan jaminan fidusia, pihak Bank selain melakukan pengawasan, seharusnya juga melakukan pembinaan yang bertujuan agar perusahaan debitur makin berkembang maju dan kredit yang diberikan bank dapat dipergunakan dengan semestinya oleh debitur. Dalam hal ini pembinaan dapat dilakukan baik mengenai bimbingan, pengarahan, pengembangan dalam kegiatan nasabah sehingga dapat memberikan keuntungan yang optimal bagi bank, mengingat pembinaan yang kurang berkesinambungan akan menurunkan kualitas kredit secara keseluruhan.



- b. Dalam upayanya untuk lebih memaksimalkan lembaga jaminan fidusia sebagai lembaga jaminan yang paling menguntungkan, Pemerintah harus mulai membuat perubahan atas Undang-undang Jaminan Fidusia, yang memuat aturan-aturan yang lebih luas dan jelas demi melindungi kepentingan hukum debitur dan kreditur. Selain itu dunia perbankan saat ini juga perlu untuk membentuk suatu peraturan perundang-undangan, yang khusus mengatur tentang upaya-upaya penyelesaian atas bidang perkreditan yang bermasalah, untuk dapat dijadikan acuan dan pedoman setiap bank di Indonesia untuk melakukan bentuk-bentuk penyelesaian kredit.



## DAFTAR BACAAN

### Literatur

- Adinugroho, Tjipto, R, Perbankan Masalah Perkreditan, Penerbit Pradnya Paramita, Jakarta, 1992.
- Prawirohamidjojo, Soetojo, R, dan Pohan, Marthalena, Bab-bab tentang Hukum Benda, Bina Ilmu, Surabaya, 1984
- Poerwadarminta, W.J.S., Kamus Umum Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 1984.
- Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bangsa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 1989.
- Puspa, Pramadya, Van, Kamus Hukum, Aneka, Semarang, 1986.
- Rahman, Hasanudin, Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Salindeho, John, Sistem Jaminan Kredit dalam Pembangunan Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 1994.
- Tje'aman, Putra, Edy, Kredit Suatu Tinjauan Yuridis, Liberty, Yogyakarta.
- Tion, Hoey, Oey, Fidusia sebagai Jaminan Unsur-unsur Perikatan, Balai Aksara, Jakarta, 1983.
- Wardoyo, Gatot, Ch., Sekitar Klausul-klausul Perjanjian Kredit Bank, Bank dan Manajemen, November-Desember 1992.

### Peraturan Perundang-undangan

- Peraturan Pemerintah No.73 Tahun 1992 tentang Penyelenggaraan Usaha Asuransi
- Peraturan Pemerintah No.86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia
- Undang-undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
- Undang-undang No.42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.



Surat Keputusan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur, SK No.041/217/Kep/Dir. Tentang Pedoman Kerja Perkreditan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur.

