

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat dijumpai istilah dari suatu perjanjian. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>7</sup>

Abdulkadir Muhammad memberikan pengertian tersendiri tentang perjanjian. Menurutnya, “perjanjian adalah persetujuan dengan mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan di bidang harta kekayaan.”<sup>8</sup>

Pengertian berbeda disampaikan oleh Wirjono Prodjodikoro, ia mengartikan bahwa “perjanjian sebagai suatu perhubungan hukum

---

<sup>7</sup> Subekti, 2010, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa, hlm.1.

<sup>8</sup> Abdulkadir Muhammad, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti, hlm.290.

mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.”<sup>9</sup>

## 2. Syarat Sah-nya Suatu Perjanjian

Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, untuk dapat dikatakan sah suatu perjanjian, diperlukan empat syarat. Diantaranya adalah:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu; dan
- d. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama (a dan b), dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir (c dan d) dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.<sup>10</sup>

Terkait dengan syarat sahnya perjanjian yang pertama, Abdulkadir Muhammad menyatakan bahwa “minimal ada dua pihak dalam perjanjian yang mengadakan persetujuan kehendak (ijab kabul) antara pihak yang satu dan pihak yang lain. Kedua pihak dalam perjanjian harus memenuhi

---

<sup>9</sup> Wirjono Prodjodikoro, 2011, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung : Mandar Maju, hlm.4.

<sup>10</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian, Op.Cit*, hlm.17

syarat-syarat kebebasan menyatakan kehendak, tidak ada paksaan, penipuan dan kekhilafan satu sama lain.<sup>11</sup>

Adanya kata sepakat, mempunyai tujuan bahwa kedua pihak dalam perjanjian itu harus bersepakat satu sama lain, setuju terkait isi dari perjanjian yang akan mereka buat. Keinginan dari pihak yang satu, juga di amini oleh pihak yang lain. Mereka menginginkan sesuatu hal yang sama secara timbal balik. Sebagai contoh, seorang penjual menjual barang dengan sejumlah uang, dan si pembeli membeli barang tersebut juga dengan sejumlah uang.<sup>12</sup>

Setiap orang yang ingin membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Asasnya adalah, bahwa setiap orang yang sudah dinyatakan dewasa, akil-balik, dan sehat pikirannya sudah barang tentu ia cakap hukum. Ketentuan Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa mereka yang dikatakan tidak cakap hukum adalah:

- a. Orang yang belum dewasa;
- b. Orang yang dibawah pengampuan;
- c. Perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Terakait dengan syarat ketiga, dinyatakan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, ini berarti apa yang diperjanjikan hak

---

<sup>11</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit*, hlm.299.

<sup>12</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian, Loc.Cit.*

dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian harus ditentukan jenisnya. Bahwa barang itu sudah ada atau sudah berada ditangannya si berutang pada waktu perjanjian dibuat, asalkan nantinya dapat dihitung atau ditetapkan. Sebagai contoh, perjanjian mengenai panen padi dari suatu sawah dalam musim panen adalah sah, tetapi suatu perjanjian jual beli kopi untuk seribu rupiah dengan tidak menjelaskan lebih rinci lagi, sepatutnya dianggap tidak cukup jelas.<sup>13</sup>

Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disebutkan syarat yang keempat untuk suatu perjanjian yang sah yaitu adanya sebab yang halal. Dengan demikian bertujuan tidak lain dari pada isi perjanjian. Kemungkinan untuk salah sangka harus dengan segera dihilangkan, karena daripada itu merupakan sebab seseorang membuat suatu perjanjian. Bukannya demikian yang dimaksudkan oleh Undang-Undang terkait sebab yang halal. Sebenarnya sebab atau maksud seseorang untuk mengadakan suatu perjanjian pada dasarnya tidak dihiraukan oleh Undang-Undang. Hukum tidak mengindahkan apa yang ada didalam gagasan seorang. Yang diperdulikan oleh hukum atau undang-undang ialah perbuatan orang-orang dalam masyarakat. Gagasan, cita-cita, perhitungan yang menjadi motivasi guna melakukan tindakan-tindakan tadi oleh Undang-Undang tidaklah penting.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm.19.

<sup>14</sup> *Ibid*.

### 3. Batal dan Pembatalan Suatu Perjanjian

Terkait dengan syarat obyektif, bilamana syarat itu belum terpenuhi, konsekuensinya adalah perjanjian itu akan batal demi hukum. Dengan demikian sejak awal tidak pernah ada perjanjian perikatan. Maka gagal suatu perikatan hukum yang merupakan tujuan dari para pihak yang mengadakan perjanjian. Oleh Karena itu, tidak dasar bagi para pihak untuk saling menuntut di depan hakim.<sup>15</sup>

Unsur tujuan, yaitu apa yang ingin dicapai pihak-pihak itu harus memenuhi syarat halal. Tujuan perjanjian yang akan dicapai pihak-pihak itu sifatnya harus halal. Artinya, tidak dilarang Undang-Undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan masyarakat (Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).<sup>16</sup>

Berbeda halnya dengan syarat subyektif, bilamana syarat itu tidak dipenuhi, perjanjian itu bukannya batal demi hukum, melainkan salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang bisa memintakan pembatalan itu ialah pihak yang dalam memberikan kesepakatannya dalam kondisi tidak cakap atau tidak bebas. Perjanjian yang telah ada itu tersebut tetap mengikat, dengan catatan tidak di batalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi. Dengan demikian, nasib sesuatu perjanjian seperti itu

---

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm.20.

<sup>16</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit*, hlm.303

tidaklah pasti dan bergantung pada kesediaan suatu pihak untuk mentaatinya. Bahaya pembatalan itu mengancam selama 5 tahun (Pasal 1454 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), jadi dibatasi juga oleh Undang-Undang. Memang, segala sesuatu yang tidak tentu itu selalu dibatasi oleh Undang-Undang, demi untuk keamanan dan ketertiban hukum.<sup>17</sup>

#### 4. Wanprestasi atau Cidera Janji

Bilamana salah satu pihak tidak melakukan apa yang telah diperjanjikannya, maka dikatakan ia wanprestasi. Dia telah ingkar janji apla, atau lalai. Bisa juga salah satu pihak melanggar perjanjian, jika ia melakukan sesuatu yang dilarang oleh perjanjian.<sup>18</sup>

Wanprestasi seorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu:<sup>19</sup>

- a) Tidak berbuat atas apa yang telah di sanggupinya;
- b) Melaksanakan sesuatu yang telah diperjanjikannya, namun tidak seperti yang dijanjikan;
- c) Melaksanakan sesuatu yang telah di perjanjikan tetapi terlambat; dan
- d) Melaksanakan sesuatu yang tidak boleh dilakukannya menurut perjanjian.

#### 5. Hapusnya Suatu Perjanjian

Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menerangkan sepuluh cara perjanjian untuk hapus. Diantaranya adalah:

---

<sup>17</sup> Subekti, Hukum Perjanjian, *Loc.Cit.*

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm.45.

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

- a. Pembayaran;
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- c. Pembaharuan utang;
- d. Perjumpaan utang atau kompensasi;
- e. Percampurang utang;
- f. Pembebasan utang;
- g. Musnahnya barang yang terutang;
- h. Batal/pembatalan;
- i. Berlakunya suatu syarat batal; dan
- j. Lewatnya waktu.

Belum lengkap jika berbicara tentang cara untuk hapusnya suatu perjanjian, karena disisi lain terdapat cara-cara yang belum disebutkan, seperti suatu ketetapan waktu telah berakhir dalam sebuah perjanjian atau salah satu pihak meninggal dalam beberapa jenis perjanjian, sebagai contoh dalam Perjanjian Firma bilamana seorang Pesero meninggal dunia dan biasanya dalam perjanjian-perjanjian dimana prestasi hanya bisa dilakukan oleh si debitur sendiri dan tidak oleh orang lain.<sup>20</sup>

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

### **1. Pengertian Kredit**

Kata kredit berdasar dari kata Romawi *Credere*, artinya percaya.

Dalam bahasa Belanda istilahnya *Vertrauwen*, dalam bahasa Inggris

---

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm.64.

*Believe* atau *Trustor Confidence* artinya pun yaitu percaya. Kepercayaan adalah unsur yang penting dan utama dalam pergaulan hidup manusia. Orang tidak dapat hidup dalam pergaulan bila tidak di percaya lagi oleh orang lain. Percaya adalah apa yang dikatakannya benar, apa yang dijanjikan ditepati, tidak pernah ingkar dan tidak berkhianat atas kewajiban atau tugas yang dipikulkan kepadanya. Rasulullah Muhammad SAW adalah manusia yang sangat dapat dipercaya sehingga oleh sahabatnya atau masyarakat *Quraisy* yang tidak sukapun memberikan gelar *Al Amina*, yang artinya orang yang dapat dipercaya.<sup>21</sup>

Dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan disebutkan bahwa Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dengan mendasarkan pengertian Undang-Undang, kredit ialah perjanjian pinjam-meminjam uang kreditur dengan nasabah sebagai debitur dalam rentang waktu yang telah ditentukan dan pengembalian utang beserta dengan bunga. Bunga merupakan unsur penting bagi kreditur untuk pemberian kredit karena merupakan imbalan jasa atau *profit* bagi bank.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> Sutarno, 2014, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung : Alfabeta, hlm.92.

<sup>22</sup> Gatot Supramono, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Jakarta : Rineka Cipta, hlm.152.

## 2. Perjanjian Kredit Termasuk Perjanjian Pinjam Pengganti

Di dalam Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terdapat bermacam-macam perjanjian yang salah satunya adalah perjanjian pinjam pengganti. Berdasarkan ketentuan Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang disebut dengan perjanjian pinjam pengganti adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama seperti semula.<sup>23</sup>

Pada dasarnya perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam meminjam uang, oleh karenanya perjanjian ini tergolong sebagai perjanjian pinjam pengganti, karena objeknya, yaitu uang dapat habis karena pemakaian dan debitur diwajibkan untuk mengembalikan dalam jumlah dan bentuk yang sama, beserta dengan bunganya. Walaupun demikian, perjanjian kredit tergolong sebagai perjanjian khusus, karena pihak yang terlibat dalam perjanjian terbatas pada kreditur dengan debitur dan uang selalu menjadi objek perjanjian.<sup>24</sup>

Aspek penting dari pemberian kredit tiada lain merupakan perjanjian kredit, tanpa perjanjian kredit yang ditandatangani kreditur dan Debitur maka pemberian kredit itu tidak akan ada. Perjanjian kredit

---

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm.172.

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm.173.

merupakan ikatan antara kreditur dengan debitur yang isinya menentukan dan mengatur hak dan kewajiban kedua pihak sehubungan dengan pemberian atau pinjaman kredit (pinjam uang). Biasanya perjanjian kredit dibebani dengan perjanjian jaminan, maka perjanjian kredit merupakan prinsip atau pokok, sedangkan perjanjian jaminan adalah perjanjian ikutan atau assesoir, artinya ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian kredit. Contohnya, bilamana perjanjian kredit hapus karena ada pelunasan hutang, maka perjanjian jaminan dengan otomatis akan menjadi hapus. Tetapi sebaliknya, bilamana perjanjian jaminan hapus, misalnya musnahnya barang jaminan, maka berakhirilah perjanjian kredit. Jadi perjanjian kredit harus mendahului perjanjian jaminan, tidak mungkin ada jaminan tanpa adanya perjanjian kredit. Perjanjian kredit berlaku sejak ditandatangani pihak, kreditur dan debitur.<sup>25</sup>

Sebagai perjanjian khusus, sampai saat ini perjanjian kredit belum ada pengaturannya dalam Undang-Undang. Namun hal ini bukan sebagai penghalang atau hambatan untuk membuat perjanjian tersebut karena hukum perjanjian bersifat terbuka dan semua orang bebas membuat perjanjian apa saja sesuai dengan asas kebebasan berkontrak.<sup>26</sup>

### 3. Perjanjian Kredit dengan *Standard Contract*

Pengertian *standard contract* sendiri menurut Gatot Supranomo ialah “perjanjian yang bentuknya tertulis dan isinya telah ditentukan secara

---

<sup>25</sup> Sutarno, *Op.Cit*, hlm.98.

<sup>26</sup> Gatot Supramono, *Loc.cit*.

sepihak oleh kreditur, serta sifatnya memaksa debitur untuk menyetujui.” Perjanjian seperti yang dijelaskan diatas tidak bisa dilaksanakan secara lisan. Karena kesulitan akan dialami kreditur untuk dapat mengingat seluruh isi perjanjian yang biasanya tidaklah bisa dikatakan sedikit. Dengan tidak dibuat secara lisan melainkan tertulis, Isi perjanjian dapat ditentukan oleh kreditur dengan cukup satu kali untuk dipergunakan berulang-ulang.<sup>27</sup>

Tadi telah disebutkan bahwa dalam *standard contract* yang menentukan isi perjanjian adalah kreditur, karena selama ini dalam membuat perjanjian dipengaruhi oleh asas hukum yang mengatakan siapa yang memiliki kedudukan sosial ekonomi kuat maka dialah yang mengatur pihak lainnya yang kedudukannya lemah sewaktu berhubungan dengannya. Sudah banyak diterapkan asas tersebut dalam praktik kehidupan di masyarakat.<sup>28</sup>

Dengan demikian, kreditur yang mengatur dan menentukan isi perjanjian, karena ia dipandang memiliki kedudukan ekonomi sosial yang kuat dibandingkan dengan debiturnya. Disamping itu, dari sisi administrasi, terdapat alasan-alasan lain seperti menghemat waktu, praktis, dan sebagai pelayanan yang baik kepada debitur.<sup>29</sup>

#### 4. Mekanisme Penilaian Benda Jaminan

---

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm.174.

<sup>28</sup> *Ibid*.

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

Dalam mekanisme penilaian benda yang akan dijadikan agunan dan dibebani dengan lembaga penjaminan, praktek yang selama ini lazim terjadi di lapangan, lembaga keuangan pemberi kredit (kreditur), menggunakan jasa Penilai Publik yang lazim disebut appraisal. Penilai Publik adalah pihak ketiga yang merupakan profesi penunjang di sektor keuangan, dan dapat memberikan pertimbangan profesional mengenai penilaian nilai ekonomi benda, yang kemudian akan dibebani dengan lembaga jaminan.<sup>30</sup>

Profesi Penilai Publik ini diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik. Dalam peraturan ini, Penilai adalah seseorang yang memiliki kompetensi dalam melakukan kegiatan Penilaian, yang sekurang-kurangnya telah lulus pendidikan awal Penilaian, dan Penilai Publik adalah Penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri untuk memberikan jasa sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri tersebut.<sup>31</sup>

### **C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Fidusia**

#### **1. Pengakuan Jaminan Fidusia dalam Hukum Positif Indonesia**

Dalam fungsinya sebagai perlindungan kepentingan manusia, hukum mempunyai tujuan. Hukum mempunyai sasaran yang hendak di capai. Tujuan pokok hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban dan keseimbangan. Dengan tercapainya

---

<sup>30</sup> Reni Budi Setianingrum, "Mekanisme Penentuan Nilai Ekonomis dan Pengikatan Hak Cipta Sebagai Objek Jaminan Fidusia", *Jurnal Media Hukum*, XXIII (Desember, 2016), hlm.233.

<sup>31</sup> *Ibid.*

ketertiban di dalam masyarakat diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi. Dalam mencapai tujuannya itu hukum bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan di dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.<sup>32</sup> Sama halnya dengan Undang – undang Jaminan Fidusia yang terbentuk agar terciptanya kepastian hukum dalam melaksanakan perjanjian jaminan fidusia.

Penegakan hukum harus dilaksanakan. Dalam hal terjadi peristiwa konkrit, ditetapkannya hukum merupakan harapan setiap orang. Hukumnya seperti apa itulah yang seyogyanya berlaku; dasarnya ialah tidak boleh menyimpang; meskipun dunia ini runtuh hukum harus ditegakkan (*fiat justitia et pereat mundus*). Demikian merupakan tujuan dari kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel atas perbuatan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum mempunyai tugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat.<sup>33</sup>

Kehadiran hukum dalam masyarakat diantaranya adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang bisa bertubrukan satu sama lain oleh hukum diintegrasikan sedemikian

---

<sup>32</sup> Sudikno Mertokusumo, 2008, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta : Liberty, hlm.77.

<sup>33</sup> Sudikno Mertokusumo, A. Pitlo, 2013, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti, hlm.1-2.

rupa sehingga tubrukan-tubrukan itu bisa ditekan sekecil-kecilnya. Pengorganisasian kepentingan-kepentingan itu dilakukan dengan membatasi dan melindungi kepentingan-kepentingan tersebut. Memang, dalam suatu lalu-lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan-kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi kepentingan di lain pihak.<sup>34</sup> Begitu juga dengan ketentuan pembebanan jaminan fidusia yang harus dilakukan dengan akta notaris, agar dapat saling melindungi kepentingan diantara para pihak yang terikat.

Bagi bangsa Indonesia, sebenarnya eksistensi lembaga jaminan fidusia bukan merupakan suatu hal yang baru. Lembaga jaminan fidusia sudah sejak lama dikenal bangsa Indonesia, dapat dilihat dari penjelasan atas Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 yang mengatakan sejak zaman penjajahan belanda lembaga jaminan fidusia sudah ada dan digunakan. Tetapi terdapat perbedaan, yaitu yurisprudensi yang menjadi dasar lembaga fidusia sebelum Undang-Undang Jaminan Fidusia diundangkan oleh pemerintah.<sup>35</sup>

Namun demikian, yang lebih penting menurut J. Satrio, adalah bahwa dengan pengaturan secara lebih pasti melalui undang-undang, mengenai hak dan kewajiban yang muncul dari perjanjian jaminan fidusia, memang bisa diharapkan akan sangat menambah kepastian hukum

---

<sup>34</sup> Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti, hlm.53.

<sup>35</sup> Titik Triwulan Tutik, 2014, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta : Kencana, hlm.191.

mengenai hal itu. Sehingga, sengketa-sengketa mengenai segi-segi tertentu dari jaminan fidusia, dapat diharapkan akan sangat banyak dikurangi.

## 2. Pengertian dan Dasar Hukum Jaminan Fidusia

Hartono Hadisoeparto berpendapat bahwa jaminan adalah “Sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.”

Fidusia adalah Pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya yang diadakan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda itu. (Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia)

Dengan adanya ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Jaminan Fidusia, maka saat ini pengakuan penyerahan hak milik seebagai jaminan, melalui penyerahan secara *constitutum possessorium* (benda jaminan fidusia tetap ada dalam penguasaan pihak pemberi jaminan fidusia), yang selama ini mendasar pada kebiasaan dan yurisprudensi, mendapat pengakuan dalam Peraturan Perundang-Undangan Republik Indonesia.<sup>36</sup>

Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia menyebutkan Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas

---

<sup>36</sup> J. Satrio, 2002, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, Bandung : Citra Aditya, hlm.166.

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

Apabila kita mengkaji perkembangan yurisprudensi dan peraturan perundang-undangan, yang menjadi dasar hukum berlakunya fidusia, dapat disajikan berikut ini.

- a. *Arrest Hoge Road* 1929, tertanggal 25 Januari 1929 tentang *Bierbrouwerij Arrest* (negeri Belanda);
  - b. *Arrest Hoggerechtshof* 18 Agustus 1932 tentang *BPM-Clynet Arrest* (Indonesia); dan
  - c. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
  - d. Peraturan Pemerintah No. 21 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia.
3. Jaminan Fidusia Merupakan Perjanjian *Accessoir*

Perbedaan pendapat antar ahli hukum terkait dengan sifat perjanjian jaminan fidusia terjadi sebelum terbitnya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Pendapat yang pertama beranggapan bahwa sifat jaminan fidusia yaitu berdiri sendiri atau

*zelfstanding*, sedangkan pendapat kedua menyatakan bahwasanya perjanjian jaminan fidusia bersifat *accessor*. Namun berdasar pada hasil penelitian, perjanjian jaminan fidusia ada karena lahir dan tidak terpisahkan dari perjanjian kredit. Ini berarti bahwa perjanjian jaminan fidusia tidak akan ada sebelum di dahului oleh perjanjian lain yang disebut sebagai perjanjian pokoknya.<sup>37</sup>

Kata-kata “ikutan” dalam ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Jaminan Fidusia jelas menunjukkan, bahwa jaminan fidusia merupakan suatu perjanjian *accessoir*. Sebagai suatu perjanjian *accessoir*, perjanjian jaminan fidusia memiliki sifat sebagai berikut:<sup>38</sup>

- 1) Sifat ketergantungan terhadap perjanjian pokok;
- 2) Keabsahannya semata-mata ditentukan oleh sah tidaknya perjanjian pokok;
- 3) Sebagai perjanjian bersyarat, maka hanya dapat dilaksanakan jika ketentuan yang disyaratkan dalam perjanjian pokok telah atau tidak terpenuhi.

Jaminan fidusia merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi yang berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, yang dapat dinilai dengan uang demikian seperti yang di jelaskan dalam ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Jaminan

---

<sup>37</sup> Tan Kamello, 2014, *Hukum Jaminan Fidusia : Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Bandung : Alumni, hlm.193-194.

<sup>38</sup> Rachmadi Usman, 2016, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta : Sinar Grafika, hlm.165.

Fidusia beserta penjelasannya. Ini berarti bahwa keberadaan dan kelahiran perjanjian jaminan fidusia bergantung pada perjanjian pokok yang melahirkan hak dan kewajiban para pihak untuk memenuhi suatu prestasi sebagai akibat terjadinya suatu perikatan.<sup>39</sup>

Sifat *accessoir* pada perjanjian jaminan menimbulkan konsekuensi bahwa jika perjanjian pokoknya yang pada umumnya adalah perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit dinyatakan batal atau hapus, maka perjanjian jaminannya demi hukum juga menjadi batal atau hapus karena perjanjian jaminan tidak bisa berdiri sendiri, namun sebaliknya jika perjanjian jaminan batal atau hapus, belum tentu perjanjian pokoknya juga ikut menjadi hapus atau batal karena perjanjian pokok dilahirkan oleh suatu sebab yang mandiri, atau dapat diartikan bahwa perjanjian pokok bisa berdiri sendiri tanpa diikuti dengan adanya perjanjian jaminan, namun perjanjian jaminan tidak mungkin berdiri sendiri tanpa adanya perjanjian pokok.<sup>40</sup>

#### 4. Objek dan Subjek Jaminan Fidusia

Berdasarkan Undang-Undang Jaminan Fidusia, objek jaminan fidusia dibagi dua macam, yaitu:

- a. Benda bergerak, baik yang berujud maupun tidak berujud; dan
- b. Benda tidak bergerak, khususnya bangunan yang tidak dibebani hak tanggungan.

---

<sup>39</sup> *Ibid*, hlm.164.

<sup>40</sup> D.Y. Witanto, *Hukum Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen*, Bandung : Mandar Maju, hlm.107.

Bangunan yang tidak dibebani hak tanggungan merupakan bangunan rumah susun, seperti yang dinyatakan dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun. Jaminan Fidusia mempunyai subjek, mereka adalah pemberi fidusia dan penerima fidusia. Perorangan atau korporasi pemilik benda yang menjadi objek jaminan fidusia disebut Pemberi Fidusia, sedangkan perorangan atau korporasi yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan jaminan fidusia adalah Penerima Fidusia.<sup>41</sup>

#### 5. Pembebanan Jaminan Fidusia dengan Akta Notaris

Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Jaminan Fidusia menyebutkan bahwa *“pembebanan benda dalam Jaminan Fidusia dibuat dengan akta notaris dalam bahasa Indonesia dan merupakan akta Jaminan Fidusia”* ketentuan pasal tersebut memang tidak begitu jelas maksudnya apakah pembuatan akta notaris tersebut sebagai sebuah kewajiban atau hanya sebagai anjuran karena tidak dicantumkan kata “dapat” maupun kata “harus” namun jika kita lihat dari rangkaian kalimat yang tercantum dalam Pasal 5 ayat (1) tersebut lebih cenderung untuk ditafsirkan sebagai sebuah kewajiban, meskipun jika dihubungkan dengan ketentuan Pasal 37 yang berbunyi *“dalam jangka waktu selambat-lambatnya 60 (enam puluh hari) terhitung sejak berdirinya Kantor Pendaftaran Fidusia semua perjanjian Jaminan Fidusia harus sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini*

---

<sup>41</sup> Salim HS, 2014, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta : Rajawali Pers, hlm.64.

*kecuali ketentuan mengenai kewajiban pembuatan akta Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1)'' maka ketentuan tentang pembuatan akta notaris dalam perjanjian Jaminan Fidusia tersebut mengandung pengecualian.<sup>42</sup>*

Jika demikian lalu apakah perjanjian Fidusia itu bisa dibuat hanya dengan akta di bawah tangan yang dibuat hanya oleh para pihak sendiri? Mungkin pembentuk undang-undang hendak memberikan kelonggaran terhadap beberapa keadaan, antara lain:<sup>43</sup>

- 1) Jika di suatu daerah belum terdapat notaris, maka para pihak masih dimungkinkan untuk membuat Akta Pemberian Jaminan Fidusia dalam bentuk akta di bawah tangan.
- 2) Jika utang yang dijamin oleh Jaminan Fidusia tersebut nilainya sangat kecil sehingga jika tetap dibuat dalam akta notaris, maka akan menjadi tidak rasional karena biaya pembuatan akta itu bisa melebihi dari nilai utang yang dijamin dengan Fidusia tersebut.

Meskipun undang-undang telah menentukan aturan yang mengecualikan Pasal 5 ayat (1) namun bukan berarti bahwa para pihak dapat dengan mudah mengabaikan perintah dalam Pasal 5 ayat (1) UU Fidusia, artinya jika nilai utang yang dijamin dengan Jaminan Fidusia tersebut terbilang besar dan sangat memungkinkan para pihak untuk menghadap ke notaris dalam membuat Akta Jaminan Fidusia tersebut,

---

<sup>42</sup> D.Y. Witanto, *Op.Cit*, hlm.152.

<sup>43</sup> *Ibid.*

maka ketentuan pasal 5 ayat (1) UU Fidusia tidak dapat disimpangi oleh para pihak. Kantor Pendaftaran Fidusia dapat menolak untuk mencatatkan Jaminan Fidusia terhadap nilai utang yang besar jika perjanjian jaminan fidusia tersebut tidak dibuat dengan akta otentik. Banyak segi kemanfaatan yang akan didapat oleh pihak kreditor jika perjanjian Fidusia tersebut dibuat di hadapan notaris karena akta notaris memiliki nilai pembuktian formil dan materiil ketika terjadi sengketa atas pembebanan Jaminan Fidusia tersebut.<sup>44</sup>

Undang-Undang Jaminan Fidusia merupakan kaedah hukum. Kaedah hukum itu *imperatif* apabila kaedah hukum itu bersifat *a priori* harus ditaati, bersifat mengikat atau memaksa. Apabila seseorang hendak melakukan perbuatan tertentu, maka ia harus mentaati kaedah-kaedah hukum yang mengatur perbuatan x : ia harus menerapkan kaedah hukum yang mengatur perbuatan x pada perbuatan x.<sup>45</sup> Kaedah hukum. Kaedah hukum itu *fakultatif* apabila kaedah hukum itu tidak secara *a priori* mengikat. Kaedah hukum ini sifatnya melengkapi, subsidair atau dispositif. Kalau seseorang hendak melakukan perbuatan tertentu (x) ia bebas menggunakan atau tidak menggunakan kaedah hukum yang mengatur perbuatan x itu. Akan tetapi kalau ia menggunakannya ia terikat.<sup>46</sup>

---

<sup>44</sup> *Ibid*, hlm. 152-153.

<sup>45</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar, Op.Cit*, hlm.32.

<sup>46</sup> *Ibid*.

Pasal 23 *Algemene Bepalingen* (AB) menentukan bahwa undang-undang yang berhubungan dengan ketertiban umum dan kesusilaan tidak dapat ditiadakan atau dikalahkan oleh suatu perbuatan atau perjanjian. Ini berarti bahwa kaedah hukum yang berhubungan dengan ketertiban umum dan juga yang berhubungan dengan kesusilaan bersifat imperatif.

Pembentuk Undang-Undang Jaminan Fidusia dengan menegaskan pembebanan dengan akta notaris sepatutnya di tafsirkan sebagai norma hukum yang bersifat memaksa atau imperatif, artinya jika dilakukan pembebanan selain dengan akta notaris maka konsekuensi yuridisnya adalah perjanjian jaminan fidusia tersebut adalah batal demi hukum atau sejak awal tidak pernah ada perjanjian tersebut. Tentunya hal ini semakin terang bila kita hubungkan dengan proses terjadinya jaminan fidusia pada saat melakukan pendaftaran pada Kantor Pendaftaran Fidusia. Karena pendaftaran jaminan fidusia tersebut harus dilengkapi dengan salinan akta notaris terkait pembebanannya. Oleh karena itu, konsekuensi yuridis berikutnya ialah rangkaian yang sangat penting dan juga menentukan kelahiran dari jaminan fidusia.<sup>47</sup>

Seperti sudah peneliti bahas sebelumnya, bahwa ketentuan Pasal 37 Undang-Undang Jaminan Fidusia merupakan pengecualian atas Pasal 5 ayat (1) yang mengharuskan pembebanan jaminan fidusia dengan akta notaris. Pengecualian tersebut dimuat oleh pembentuk undang-undang guna memberikan kelonggaran terhadap beberapa keadaan, antara lain jika

---

<sup>47</sup> Tan Kamello, *Op.Cit*, hlm.195.

di suatu daerah belum terdapat notaris dan utang yang dijamin oleh Jaminan Fidusia tersebut nilainya sangat kecil.

Hendaknya perlu untuk diingat bahwa suatu perjanjian pada umumnya tidak lahir pada saat penuangannya dalam suatu akta, tetapi sudah ada sebelumnya. Perjanjian sudah ada sejak adanya kesepakatan antara para pihak yang memenuhi syarat Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan penuangannya dalam akta hanya dimaksudkan untuk mendapatkan alat bukti saja. Namun demikian, syarat akta notarial dalam Pasal 5 Undang-Undang Jaminan Fidusia mempunyai fungsi materiil untuk berlakunya Undang-Undang Jaminan Fidusia dan sekaligus sebagai sarana bukti.<sup>48</sup>

#### 6. Pendaftaran Jaminan Fidusia

Jaminan fidusia tersebut harus didaftarkan kepada Kantor Pendaftaran Fidusia, untuk memperoleh Sertifikat Jaminan Fidusia. Pendaftaran ini dapat dilakukan oleh penerima fidusia, atau oleh seorang wakilnya yang dikuasakan untuk itu (Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Jaminan Fidusia). Terhadap pendaftaran jaminan fidusia yang dilakukan oleh wakilnya, maka harus melampirkan surat kuasa atau surat pendelegasian wewenang untuk melakukan pendaftaran Jaminan Fidusia (Pasal 2 ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 21/2015). Surat kuasa ini sendiri tidak ada aturannya harus dibuat dalam bentuk tertentu, jadi surat

---

<sup>48</sup> J. Satrio, *Op.Cit*, hlm.202.

kuasa untuk pembebanan dan pendaftaran fidusia bisa saja dalam bentuk akta notariil maupun akta dibawah tangan.

Pasal 1793 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menerangkan bahwasanya kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akte umum, dalam suatu tulisan dibawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa. Dari ketentuan ini dapat kita lihat bahwa pemberian kuasa itu adalah bebas dari sesuatu bentuk-cara (formalitas) tertentu; dengan perkataan lain, ia adalah suatu perjanjian konsensual, artinya : sudah mengikat (sah) pada detik tercapainya sepakat antara si pemberi dan si penerima kuasa.<sup>49</sup>

Pada saat melakukan Pendaftaran Jaminan Fidusia, para pihak diwajibkan untuk membayar PNBP (Penerimaan Negara Bukan Pajak) sebagai syarat pendaftaran. Dalam sistem pengelolaan keuangan negara, PNBP memiliki dua fungsi utama yaitu fungsi *budgetary* dan fungsi *regulatory*. Selaku fungsi *budgetary*, PNBP berperan besar dalam memberikan kontribusi dalam pendapatan negara. PNBP merupakan penyumbang pendapatan negara terbesar kedua setelah pendapatan pajak. Sebagai fungsi *regulatory*, PNBP merupakan instrumen strategis dalam mengarahkan dan menetapkan regulasi dan kebijakan Pemerintah Pusat di berbagai sector pemerintahan.<sup>50</sup>

---

<sup>49</sup> Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, Bandung : Citra Aditya Bakti, hlm.141.

<sup>50</sup> Dwi Agustine Kurniasih, "Pembaharuan Pengelolaan Penerimaan Negara Bukan Pajak", *Jurnal Rechtsvinding*, V (Agustus, 2016), hlm.214.

Salah satu ciri dari jaminan hutang yang modern yaitu terpenuhinya asas publisitas. Maksudnya semakin terpublikasi jaminan hutang maka akan semakin baik, sehingga kreditur dan masyarakat dapat mengetahui atau mempunyai akses untuk mengetahui informasi-informasi penting ruang lingkup jaminan hutang tersebut. Asas publisitas ini menjadi semakin penting terhadap jaminan-jaminan hutang yang fisik objek jaminannya tidak diserahkan kepada kreditur.<sup>51</sup>

Asas publisitas merupakan aspek yang sangat penting dari suatu perjanjian jaminan fidusia, dan itu dapat diwujudkan melalui pendaftaran jaminan fidusia pada Kantor Pendaftaran Fidusia.

Oleh karenanya, kewajiban pendaftaran Jaminan Fidusia ke Kantor Pendaftaran Fidusia merupakan salah satu perwujudan dari asas publisitas yang sangat penting tersebut. Adanya pendaftaran ini, dimaksudkan supaya pihak debitur, terkhusus yang mempunyai niat jahat, tidak bisa mengelabui kreditur atau calon kreditur dengan memfidusiakan sekali lagi atau bahkan menjual barang objek jaminan fidusia tersebut tanpa sepengetahuan kreditur asal.<sup>52</sup>

Beralihnya kepemilikan atas benda atau obyek yang menjadi jaminan fidusia dari Pemberi Fidusia kepada Penerima Fidusia terjadi jika dilakukan pendaftaran jaminan fidusia di Kantor Pendaftaran Fidusia lalu terbit Sertifikat Jaminan Fidusia. Memperjual-belikan atau

---

<sup>51</sup> Munir Fuady, 2000, *Jaminan Fidusia*, Bandung : Citra Aditya, hlm.30.

<sup>52</sup> *Ibid.*

memindahtangankan obyek jaminan fidusia merupakan perbuatan terlarang bagi Pemberi Fidusia terkecuali untuk beberapa jenis barang seperti bahan persediaan/stok barang (*inventory*). Merupakan sebuah tanggung jawab penuh bagi Pemberi Fidusia keselamatan terhadap obyek jaminan fidusia sebagai akibat pemakaian dan keadaan obyek jaminan fidusia yang berada dalam penguasannya. Bagi penerima fidusia, maka Penerima Fidusia menjadi kreditur preferen atau hak didahulukan dalam hal pelunasan piutangnya.<sup>53</sup>

Dalam hal kreditur penerima jaminan fiducia tidak mendaftarkan jaminannya, maka tidak ada kerugian bagi pihak lain, justru kerugian ada pada kreditur penerima jaminan fiducia itu sendiri, karena kedudukannya tetap sebagai kreditur konkurent, kreditur tidak mempunyai hak yang lebih didahulukan karena bukan kreditur preferent, akibatnya jika debitur tidak membayar utangnya maka kreditur tidak mempunyai hak untuk menjual benda jaminan di muka umum untuk pelunasan utang debitur.<sup>54</sup>

## 7. Eksekusi Jaminan Fidusia

Ciri dari jaminan hutang kebendaan yang baik salah satunya ialah jika hak jaminan tersebut bisa dieksekusi secara cepat dengan efisien, proses yang sederhana dan juga mempunyai kepastian hukum. Sebagai contoh, di Amerika Serikat mempunyai ketentuan eksekusi yang

---

<sup>53</sup> Purwanto, "Beberapa Permasalahan Perjanjian Pembiayaan Konsumen Dengan Jaminan Fidusia", *Jurnal Rechsvinding*, I (Agustus, 2012), hlm.207-208.

<sup>54</sup> Prihati Yuniarlin, "Penerapan Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Kreditur Yang Tidak Mendaftarkan Jaminan Fidusia", *Jurnal media Hukum*, XIX (Juni, 2012), hlm.9.

mengizinkan kreditur menarik sendiri objek jaminan fidusia tetapi dengan catatan dapat menghindari perselisihan. Penjualan barang jaminan tersebut bisa dilakukan didepan umum atau juga dengan penjualan dibawah tangan, tentunya itikad baik dijadikan dasar dalam melakukannya dan dengan cara yang *commercially reasonable*.<sup>55</sup>

Eksekusi Jaminan Fidusia diatur dalam Pasal 29 sampai dengan Pasal 34 UU Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Yang dimaksud dengan Eksekusi Jaminan Fidusia adalah penyitaan dan penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia. Yang menjadi penyebab timbulnya eksekusi jaminan fidusia ini adalah karena debitur atau pemberi fidusia cidera janji atau tidak memenuhi prestasinya tepat pada waktunya kepada penerima fidusia, walaupun mereka telah diberikan somasi. Ada 3 cara eksekusi benda jaminan fidusia, yaitu:<sup>56</sup>

- a. Penerima Fidusia melaksanakan Titel Eksekutorial. Pengertian dari titel eksekutorial (alasan hak eksekusi) adalah tulisan yang mengandung pelaksanaan putusan pengadilan, yang memberikan dasar untuk penyitaan dan lelang sita (*executorial verkoop*) tanpa perantara hakim;
- b. Penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaan penerima fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan; dan

---

<sup>55</sup> Munir Fuady, *Op.Cit*, hlm.57.

<sup>56</sup> Salim HS, *Op.Cit*, hlm.89-90.

- c. Penjualan dibawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga yang tertinggi yang menguntungkan para pihak. Penjualan ini dilakukan setelah lewat waktu satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan penerima fidusia kepada pihak yang berkepentingan dan di umumkan sedikitnya dalam 2 surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan.

Penjualan obyek Jaminan Fidusia atas dasar titel Eksekutorial dalam Pasal 15 ayat (1) UUFJ “dalam sertifikat jaminan fidusia dicantumkan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Dengan demikian, Sertifikat Jaminan Fidusia mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Yang dimaksud dengan “kekuatan eksekutorial” adalah langsung dapat dilaksanakan tanpa melalui pengadilan dan bersifat final serta mengikat para pihak untuk melaksanakan putusan tersebut.<sup>57</sup>

Menurut J. Satrio, bilamana eksekusi dilakukan dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 29 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jaminan Fidusia, yaitu berdasarkan titel eksekutorial Sertifikat Jaminan Fidusia sesuai Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jaminan Fidusia (yang berarti mempunyai kekuatan sebagai suatu keputusan yang telah

---

<sup>57</sup> Siti Malikhatun Badriyah, “Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Penggunaan Base Transceiver Station (BTS) Sebagai Objek Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Kredit”, *Jurnal Media Hukum*, (September, 2015), hlm.215.

mempunyai kekuatan yang tetap), sebagaimana yang diatur dalam Bagian Kelima Bab IX H.I.R., tentang Menjalankan Putusan Hakim, maka pelaksanaannya juga harus mengikuti prosedur pelaksanaan suatu keputusan pengadilan.<sup>58</sup>

Sesuai dengan ketentuan Pasal 196 ayat (3) H.I.R kreditur harus mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan (yang telah ditentukan dalam Akta Jaminan Fidusia), agar dilakukakan eksekusi atas benda jaminan berdasarkan titel eksekutorial Akta Jaminan Fidusia. Ketua Pengadilan akan memanggil debitur/pemberi fidusia dan memerintahkan agar debitur/pemberi fidusia memenuhi kewajibannya sebagaimana mestinya. Setelah waktu tersebut lampau dan debitur/pemberi fidusia tetap tidak memenuhi kewajibannya secara sukarela, maka Ketua Pengadilan akan memerintahkan kepada juru sita untuk menyita benda jaminan.<sup>59</sup>

Pelaksanaan eksekusi (Penjualan di Bawah Tangan) dilakukan dengan menjual barang jaminan di muka umum (dalam hal ini secara lelang) atau dengan cara yang oleh Ketua Pengadilan dianggap baik (Pasal 200 H.I.R).<sup>60</sup> Hanya yang tidak jelas dalam Undang-Undang Jaminan Fidusia, dan juga dalam prakteknya ialah manakala ada pihak yang keberatan atas pelaksanaan titel eksekutorial tersebut kemanakah harus

---

<sup>58</sup> J. Satrio, *Op. Cit*, hlm.320.

<sup>59</sup> *Ibid*.

<sup>60</sup> *Ibid*, hlm.321.

diajukan, bagaimana prosedur pengajuannya serta siapakah yang harus memutuskannya.<sup>61</sup>

Pelaksanaan Parate Eksekusi tidak melibatkan Pengadilan maupun Juru Sita. Kalau dipenuhi syarat Pasal 29 ayat (1) huruf b, Undang-Undang Jaminan Fidusia, kreditur bisa langsung menghubungi juru lelang dan meminta agar benda jaminan dilelang. Yang penting untuk diingat adalah, bahwa Parate Eksekusi selalu harus dilaksanakan melalui suatu penjualan dimuka umum atau lelang.<sup>62</sup> Menurut Munir Fuady, Parate Eksekusi Jaminan Fidusia dilakukan dengan jalan mengeksekusinya oleh penerima fidusia lewat lembaga pelelangan umum, yaitu Kantor Lelang. Dimana hasil pelelangan tersebut diambil untuk melunasi pembayaran piutang-piutangnya.<sup>63</sup>

Dalam hal penjualan eksekusi tidak mencukupi, menurut Yahya Harahap, Penerima Fidusia tidak dapat langsung menjual eksekusi harta kekayaan Pemberi Fidusia yang lain, tetapi harus berpedoman pada Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan cara melalui gugatan perdata. Dalam hal ini sangat beralasan Pengadilan Negeri menjatuhkan putusan serta-merta berdasar Pasal 180 HIR. Kedudukan Penerima Fidusia melalui prinsip ini jatuh menjadi kreditor konkuren berdasarkan Pasal 1136 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal itu terjadi, karena hak

---

<sup>61</sup> Munir Fuady, *Op.Cit.*, hlm.60.

<sup>62</sup> J. Satrio, *Loc.Cit.*

<sup>63</sup> Munir Fuady, *Loc.Cit.*

mendahului yang dimilikinya terbatas pada benda objek jaminan fidusia saja.<sup>64</sup>

Karena eksistensi dari Undang-Undang Jaminan Fidusia dengan cara-cara eksekusi khusus bukan untuk menghilangkan hukum acara umum, melainkan untuk melengkapi ketentuan yang sudah ada didalam hukum acara umum.

Sebab keberadaan Undang-Undang Jaminan Fidusia dengan model-model eksekusi khusus tidak untuk meniadakan hukum acara yang umum, tetapi untuk menambah ketentuan yang ada dalam hukum acara umum. Tidak ada indikasi sedikit pun dalam Undang-Undang Jaminan Fidusia, khususnya tentang cara eksekusi dan penyelesaian sengketa yang bertujuan meniadakan ketentuan hukum acara umum tentang eksekusi atau penyelesaian sengketa lewat gugatan biasa ke Pengadilan Negeri yang berwenang.<sup>65</sup>

#### **D. Akta Otentik dan Akta di Bawah Tangan**

##### **1. Akta Otentik**

Akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna salah satunya merupakan Akta Notaris, oleh karena itu akta notaris digunakan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan fidusia yang ditungkan dalam Akta Jaminan Fidusia. Akta otentik memberikan bukti

---

<sup>64</sup> Yahya Harahap, 2010, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta : Sinar Grafika, hlm.216.

<sup>65</sup> Munir Fuady, *Op.Cit*, hlm.63.

yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya di antara para pihak beserta para ahli warisnya ataupun orang – orang yang mendapatkan hak dari mereka selaku penggantinya, seperti dinyatakan dalam pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Maka dari itu, pembebanan jaminan fidusia dengan akta notaris diharuskan dan diwajibkan dalam Undang-Undang Jaminan Fidusia.<sup>66</sup>

Otentik tidaknya suatu akta (otentisitas) tidaklah cukup apabila akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat saja. Di samping itu, cara membuat akta otentik itu haruslah menurut ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang. Suatu akta yang dibuat oleh seorang pejabat tanpa ada wewenang dan tanpa ada kemampuan untuk membuatnya atau tidak memenuhi syarat, tidaklah dapat dianggap sebagai akta otentik, tetapi mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan apabila di tanda tangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan.<sup>67</sup>

Pemilihan dengan akta notaris, bertujuan untuk suatu perbuatan yang mempunyai akibat hukum yang sangat luas, para pihak dilindungi dari perbuatan yang ceroboh dan juga dari kekeliruan, karena seorang notaris, dalam prakteknya kadangkala juga berindak sebagai penasihat hukum bagi para pihak. Dan melalui nasihat dari notaris diharapkan supaya para pihak menyadari akibat hukum yang kadangkala muncul dari perbuatan mereka dan dilain sisi tugas seorang notaris untuk membacakan isi aktanya sebagai

---

<sup>66</sup> Rachmadi Usman, *Op.Cit*, hlm.189.

<sup>67</sup> Sudikno Mertokusumo, 2010, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta : Universitas Atma Jaya Yogyakarta, hlm.213.

sebuah kewajiban sebelum para pihak menandatangani aktanya mempunyai fungsi perlindungan dari tindakan gegabah dan tidak hati-hati.<sup>68</sup>

## 2. Akta di Bawah Tangan

Akta di bawah tangan ialah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan.<sup>69</sup> Dalam perumusannya pada Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata akta di bawah tangan mempunyai unsur tulisan atau akta yang ditanda tangani dibawah tangan, tidak dibuat dan ditanda tangani di hadapan pejabat yang berwenang (pejabat umum) tetapi dibuat sendiri oleh seseorang atau para pihak, dan secara umum terdiri dari segala jenis tulisan yang tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat.

Segala bentuk tulisan atau akta yang bukan akta otentik disebut akta dibawah tangan atau dengan kata lain, segala jenis akta yang tidak dibuat atau di hadapan pejabat, termasuk rumpun akta dibawah tangan. Akan tetapi, dari segi hukum pembuktian, agar suatu tulisan bernilai sebagai akta dibawah tangan, diperlukan persyaratan pokok:<sup>70</sup>

- 1) Surat atau tulisan itu ditanda tangani;
- 2) Isi yang diterangkan didalamnya menyangkut perbuatan hukum (*rechtshandeling*) atau hubungan hukum (*rechts bettrekking*);

---

<sup>68</sup> Rachmadi Usman, *Op.Cit*, hlm.190.

<sup>69</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit*, hlm.218.

<sup>70</sup> Yahya Harahap, 2017, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta : Sinar Grafika, hlm.666.

3) Sengaja dibuat untuk dijadikan bukti dari perbuatan hukum yang disebut didalamnya.