

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

#### **A. Profil PD. BPR Bank Jogja Kota Yogyakarta**

PD. BPR Bank Jogja Kota Yogyakarta adalah sebuah bank perkreditan rakyat milik Pemerintah Daerah Kota Yogyakarta yang berdiri sejak tanggal 12 Mei 1961. Pada awal berdiri, PD. BPR Bank Jogja Kota Yogyakarta bernama PD. BPR Bank Pasar Kotamadya Yogyakarta dan berada di bawah naungan Kantor Dinas Pasar Beringharjo Yogyakarta. PD. BPR Bank Jogja Kota Yogyakarta sempat mengalami beberapa kali berpindahan kantor, semula dari Kompleks Pasar Beringharjo pindah ke Jalan Brigjend. Katamso dan ke Pasar Serangan, sampai akhirnya berhasil menempati bangunan gedung milik sendiri di atas tanah hak pakai dari Pemerintah Daerah Kota Yogyakarta di Jalan Patangpuluhan No. 1 pada tahun 1988.

Sebagai perusahaan daerah, PD BPR Bank Jogja Kota Yogyakarta saat ini berada di bawah binaan Walikota Yogyakarta dengan Dewan Pengawas Sekretaris Daerah Kota Yogyakarta. PD BPR Bank Jogja Kota Yogyakarta sebagai perusahaan daerah milik Pemerintah Daerah Kota Yogyakarta memiliki visi untuk menjadi Bank Perkreditan Rakyat terbaik dan terpercaya pilihan masyarakat Kota Yogyakarta dan sekitarnya. Untuk

mewujudkan visinya tersebut, PD. BPR Bank Jogja Kota Yogyakarta melaksanakan kegiatannya dengan misi sebagai berikut.

1. Melakukan kegiatan perbankan terbaik dengan mengutamakan usaha mikro kecil dan menengah.
2. Memberikan pelayanan yang melampaui kepuasan nasabah melalui jaringan pelayanan yang tersebar luas dan didukung oleh sumber daya manusia yang profesional.
3. Memberikan manfaat yang optimal dan berkesinambungan kepada pemilik, pengelola, nasabah dan masyarakat.

#### **B. Jenis-jenis Kredit di PD. BPR Bank Jogja Kota Yogyakarta**

Ada dua jenis kredit di PD. BPR Bank Jogja Kota Yogyakarta yang dikemas dalam berbagai nama dan produk, yaitu Kredit Umum dan Kredit Pegawai. Kredit Umum artinya adalah kredit yang diberikan kepada masyarakat umum selain pegawai. Kredit Umum terbagi menjadi tiga produk, yaitu Kredit Istimewa, Kredit Griya, dan Kredit *Migunani*.

Sesuai dengan namanya, Kredit Pegawai adalah kredit yang diberikan kepada para pegawai baik pegawai negeri maupun pegawai

swasta. Kredit Pegawai terbagi menjadi tiga produk, yaitu Kredit Proguna, Kredit Tambahan Penghasilan Pegawai (TPP), dan Kredit Naban.<sup>1</sup>

## 1. Kredit Umum

### a. Kredit Istimewa

Kredit Istimewa adalah kredit yang diberikan kepada masyarakat umum selain pegawai, yaitu masyarakat pasar dan non pasar. Kredit ini diberikan dengan tujuan penggunaan berupa modal kerja atau investasi. Sasaran masyarakat pasar berarti nasabah-nasabah yang memiliki usaha atau berdagang di pasar-pasar yang ada di lingkup wilayah Kota Yogyakarta. Sedangkan untuk sasaran masyarakat non pasar berarti nasabah-nasabah yang memiliki usaha umum di luar pasar, misal usaha *retail*, perindustrian dan sebagainya.

### b. Kredit Griya

Kredit Griya adalah kredit yang bertujuan untuk pembelian rumah atau tanah. Tujuan penggunaan kredit ini harus berupa investasi atau konsumtif. Investasi berarti kredit yang diberikan harus digunakan untuk menghasilkan sesuatu, misal membeli tanah untuk dibangun gudang atau pabrik. Sedangkan konsumtif berarti kredit yang diberikan harus digunakan untuk keperluan atau

---

<sup>1</sup> Wawancara dengan Ibu Farikha Ratna Sekar (Staf Admin Legal PD. BPR. Bank Jogja Kota Yogyakarta) pada 15 April 2018.

kebutuhan pribadi, misal membeli rumah untuk digunakan secara pribadi.

c. *Kredit Migunani*

*Kredit Migunani* adalah kredit yang diberikan khusus untuk masyarakat pasar atau non pasar yang melakukan usahanya di lingkup wilayah Kota Yogyakarta atau memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP) Kota Yogyakarta. Kredit ini memiliki kekhususan karena diberikan dengan bunga yang sangat rendah dan bertujuan untuk membangun usaha kecil, mikro, dan menengah yang ada di Kota Yogyakarta.

## **2. Kredit Pegawai**

a. *Kredit Proguna*

*Kredit Proguna* adalah kredit yang diberikan hanya untuk pegawai yang sudah berstatus Pegawai Negeri Sipil (PNS) atau anggota Tentara Nasional Indonesia (TNI) dan Kepolisian Republik Indonesia (POLRI). Pembiayaan pada kredit ini dapat mencapai lebih dari 500 juta rupiah. Jaminan utamanya adalah penjabatan gaji debitur dari bendahara gajinya.

b. Kredit Tambahan Penghasilan Pegawai (TPP)

Kredit TPP adalah kredit yang diberikan kepada PNS di lingkup wilayah Kota Yogyakarta di mana potongannya diambil berdasarkan tunjangan yang diterima sebagai PNS. Pembiayaan pada kredit ini dapat sampai dengan 300 juta rupiah. Karena tunjangan yang diterima oleh PNS di lingkup wilayah Kota Yogyakarta melalui PD. BPR Bank Jogja Kota Yogyakarta, maka jaminan pada kredit ini berupa pendebitan tunjangan yang masuk melalui rekening di PD. BPR Bank Jogja Kota Yogyakarta.

c. Kredit Naban

Kredit naban adalah kredit yang diberikan khusus untuk tenaga bantu yang bekerja di lingkup wilayah Kota Yogyakarta. Tenaga bantu di Kota Yogyakarta sendiri merupakan pegawai yang pengangkatannya berdasarkan Surat Keputusan (SK) dari Walikota Yogyakarta dan berstatus sebagai tenaga bantu. Kredit naban ini diberikan dalam jangka waktu sampai dengan tiga tahun.

**C. Pelaksanaan Pendaftaran Jaminan Fidusia di PD. BPR Bank Jogja Kota Yogyakarta**

Berdasarkan produk-produk kredit yang ada di PD. BPR Bank Jogja, perjanjian kredit yang menggunakan jaminan fidusia yaitu

Kredit Istimewa, Kredit Griya, dan Kredit *Migunani*. Ketiga kredit tersebut merupakan jenis kredit umum. Kredit Istimewa, Kredit Griya, dan Kredit *Migunani* mensyaratkan jaminan berupa Kartu Bukti Pasar (KBP), Bukti Pemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB), dan Sertifikat Hak Milik (SHM).

Proses pemberian kredit di PD. BPR Bank Jogja Kota Yogyakarta tidak hanya melibatkan bank sebagai pihak kreditur dan nasabah sebagai pihak debitur, melainkan juga dilakukan dengan kerjasama notaris rekanan yang membantu dalam pembuatan akta perjanjian dan jaminan fidusia. Kedua belah pihak yaitu bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur akan menghadap notaris untuk melakukan perjanjian, sehingga pemberian kredit di PD. BPR Bank Jogja Kota Yogyakarta dinamakan perjanjian kredit notariil.

Tahapan awal dalam pemberian kredit di PD. BPR Bank Jogja Kota Yogyakarta dimulai dengan analisa kredit dari calon debitur. Dalam analisa kredit calon debitur ini, digunakan prinsip 5C yang menilai dari karakter, kemampuan, modal, jaminan, dan kondisi ekonomi dari calon debitur. Setelah melalui analisa kredit dan dirasa kapasitas calon debitur sudah cukup, maka pemberian kredit akan disetujui oleh anggota komite kredit untuk selanjutnya dilakukan persiapan order ke notaris. Order ke notaris ini maksudnya adalah pembuatan akta perjanjian, di mana notaris yang akan membuat akta perjanjian kredit antara bank dengan nasabah.

Pelaksanaan perjanjian kredit ditentukan dengan kesepakatan antara notaris, bank, dan nasabah calon debitur. Selanjutnya pada hari pelaksanaan perjanjian kredit, bank dan nasabah calon debitur yang terdiri dari calon debitur dan pasangannya beserta penjamin dan pasangannya akan menghadap ke notaris untuk melakukan penandatanganan perjanjian kredit.

Notaris tidak hanya membantu dalam pembuatan akta perjanjian kredit antara Pihak PD. BPR Bank Jogja Kota Yogyakarta dengan nasabah calon debitur, melainkan juga dalam pendaftaran jaminan fidusia. Pihak PD. BPR Bank Jogja Kota Yogyakarta sebagai kreditur sekaligus penerima fidusia tidak melakukan pendaftaran secara langsung karena tidak bisa mengakses sistem daring pendaftaran jaminan fidusia, sehingga dalam hal pendaftaran jaminan fidusia secara teknis dilakukan oleh notaris. Hal tersebut disebabkan karena hanya notaris yang dapat mengakses sistem daring pendaftaran jaminan fidusia.

Notaris melakukan pengikatan jaminan fidusia antara PD. BPR Bank Jogja Kota Yogyakarta sebagai kreditur sekaligus penerima fidusia dengan nasabah sebagai debitur sekaligus pemberi fidusia. Selanjutnya dalam proses pendaftaran jaminan fidusia, notaris melakukannya sesuai dengan permintaan dari PD. BPR Bank Jogja Kota Yogyakarta sebagai penerima fidusia. Ada atau tidaknya jaminan

fidusia yang didaftarkan, dilakukan sesuai dengan order dari penerima fidusia dalam hal ini PD. BPR Bank Jogja Kota Yogyakarta.<sup>2</sup>

Berdasarkan kredit-kredit dengan jaminan fidusia yang ada di PD. BPR Bank Jogja Kota Yogyakarta, pihak PD. BPR Bank Jogja menetapkan plafon bagi kredit dengan jaminan fidusia yang didaftarkan yaitu kredit yang jumlahnya lebih dari 7,5 juta rupiah. Kredit dengan jaminan fidusia yang didaftarkan adalah kredit yang jumlahnya di atas 7,5 juta rupiah. Bagi kredit-kredit yang berada di bawah plafon tersebut, jaminan fidusianya tidak didaftarkan ke kantor pendaftaran fidusia. Jaminan-jaminan fidusia yang tidak didaftarkan tersebut hanya diikat dengan perjanjian di bawah tangan yang telah *diwarmeking* oleh notaris rekanan.

Setidaknya ada dua alasan mengapa tidak semua perjanjian kredit dengan jaminan fidusia di PD. BPR. Bank Jogja Kota Yogyakarta didaftarkan. Kedua alasan tersebut disajikan sebagai berikut.

- a. Sebagian besar nasabah atau debitur PD. BPR Bank Jogja Kota Yogyakarta merupakan golongan masyarakat umum baik itu masyarakat pasar maupun masyarakat non pasar. Pada umumnya nasabah-nasabah tersebut merupakan para pedagang pasar maupun pengusaha usaha mikro, kecil, dan

---

<sup>2</sup>Wawancara dengan Notaris Nur Rosmah, S.H., M.Kn. (Notaris rekanan PD. BPR BANK JOGJA Kota Yogyakarta) pada 3 April 2018.

menengah. Sehingga tidak sedikit pula dari nasabah-nasabah tersebut yang melakukan pinjaman kredit dengan plafon paling rendah, yaitu sebesar satu juta rupiah. Untuk plafon kredit di PD. BPR. Bank Jogja sendiri di mulai dari satu juta rupiah sampai dengan Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK) sembilan milyar rupiah. Banyaknya nasabah yang melakukan pinjaman kredit dengan jumlah pinjaman yang sedikit menjadi satu alasan tidak didaftarkannya jaminan fidusia.

- b. Biaya dari pendaftaran jaminan fidusia sendiri menjadi alasan tidak didaftarkannya jaminan fidusia oleh PD. BPR Bank Jogja Kota Yogyakarta. Masih berkaitan dengan banyaknya nasabah yang melakukan pinjaman kredit dengan plafon rendah, apabila banyak nasabah yang melakukan pinjaman kredit dengan plafon rendah misal pinjaman kredit sebesar satu juta rupiah, maka bagi pihak bank akan tidak efisien jika mendaftarkan jaminan fidusia dari perjanjian kredit yang jumlahnya hanya sebesar satu juta rupiah itu ke kantor jaminan fidusia. Hal ini dikarenakan dengan jumlah pinjaman kredit yang hanya sebesar satu juta rupiah tersebut, tidak sebanding dengan biaya yang dikeluarkan untuk pendaftaran jaminan fidusia dan biaya untuk notaris.

Sebagaimana diketahui bahwa pada dasarnya setiap benda yang dibebankan dengan jaminan fidusia wajib didaftarkan ke kantor pendaftaran jaminan fidusia. Kewajiban pendaftaran jaminan fidusia tersebut dimaksudkan untuk berbagai tujuan tertentu. Jaminan fidusia yang merupakan hak kebendaan atas suatu benda yang dijadikan sebagai agunan atau jaminan bagi pelunasan utang tertentu melibatkan dua belah pihak di dalamnya, yaitu pihak pemberi fidusia atau debitur dan pihak penerima fidusia atau kreditur. Hubungan antara kedua belah pihak dalam perikatan tersebut tentunya menimbulkan hak dan kewajiban bagi keduanya. Demi menjamin hak dan kewajiban masing-masing pihak tersebut, diperlukan kepastian hukum bagi kedua belah pihak yang sama-sama memiliki kepentingan.

Kewajiban mendaftarkan jaminan fidusia diperuntukkan bagi kreditur atau penerima fidusia. Hal tersebut dimaksudkan karena dalam perjanjian kredit, pihak kreditur menjadi pihak yang menanggung risiko. Dalam rangka mengurangi risiko tersebut, maka dalam perjanjian kredit biasanya pihak kreditur akan mensyaratkan adanya jaminan yang digunakan untuk menjamin bahwa pihak debitur akan melunasi utangnya.

Jaminan fidusia sebagai agunan atau jaminan dalam suatu pelunasan utang memberikan kedudukan diutamakan bagi kreditur yang menerima fidusia. Artinya, kreditur yang menerima fidusia berhak untuk didahulukan dalam pelunasan utang oleh debitur. Adanya hak didahulukan yang diterima oleh kreditur sebagai penerima fidusia menjadi salah satu

tujuan perlu didaftarkannya jaminan fidusia. Dengan didaftarkannya jaminan fidusia, maka hak didahulukan daripada kreditur lainnya yang dimiliki oleh penerima fidusia akan menjadi semakin kuat. Sehingga pada dasarnya pendaftaran jaminan fidusia tersebut dilakukan dalam rangka melindungi kreditur sebagai penerima fidusia dari risiko yang mungkin terjadi selama pelunasan utang atau kredit.

Kewajiban mendaftarkan jaminan fidusia sebagaimana Pasal 11 ayat (1) UU Jaminan Fidusia tidak memberikan pilihan bahwa ada benda yang dibebankan jaminan fidusia yang boleh tidak didaftarkan. Dalam Pasal 11 ayat (1) UU Jaminan Fidusia dikatakan bahwa benda yang dibebani jaminan fidusia wajib didaftarkan. Artinya, bahwa semua benda yang dibebani dengan jaminan fidusia terlepas dari berapa jumlah utang atau kredit yang dijamin dengan benda tersebut wajib untuk didaftarkan. Tidak ada alasan bagi penerima fidusia untuk tidak mendaftarkan benda yang dibebani jaminan fidusia.

Didaftarkannya jaminan fidusia, maka benda yang dibebankan dengan jaminan fidusia akan tercatat ke dalam catatan kantor pendaftaran jaminan fidusia. Hal tersebut menjadikan benda yang dibebankan jaminan fidusia tersebut tidak akan bisa dibebankan lagi sebagai jaminan sampai jaminan fidusia yang membebani benda tersebut hapus. Artinya, kreditur atau penerima fidusia dapat memastikan bahwa benda yang dibebankan dengan jaminan fidusia tersebut bukanlah benda yang sedang dibebankan dengan jaminan lain. Apabila benda yang dibebankan dengan

jaminan fidusia tidak tercatat dalam catatan kantor jaminan fidusia, maka kreditur atau penerima fidusia tidak akan tahu dengan pasti apakah benda tersebut sedang dibebankan dengan jaminan lain atau tidak. Sedangkan dalam Pasal 17 UU Jaminan Fidusia jelas dikatakan bahwa pemberi fidusia tidak boleh melakukan pembebanan ulang atas benda yang dibebani dengan jaminan fidusia yang sudah terdaftar dalam catatan kantor pendaftaran jaminan fidusia.

Pendaftaran jaminan fidusia pada kantor pendaftaran jaminan fidusia akan melahirkan sertifikat jaminan fidusia. Sertifikat jaminan fidusia ini nantinya yang akan berperan penting apabila terjadi sengketa antara kreditur dan debitur. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 UU Jaminan Fidusia, sertifikat jaminan fidusia memiliki kekuatan eksekutorial di mana terdapat titel eksekutorial yang berbunyi, “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Artinya, sertifikat jaminan fidusia memiliki kekuatan eksekutorial yang sama seperti halnya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Apabila terjadi wanprestasi oleh debitur atau pemberi fidusia dalam suatu perjanjian kredit, maka kreditur atau penerima fidusia dapat langsung mengeksekusi benda yang dibebankan jaminan fidusia tersebut. Kreditur atau penerima fidusia berhak untuk menjual langsung benda yang dibebankan jaminan fidusia tersebut atas kekuasaannya sendiri.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat diketahui bahwa pada dasarnya pendaftaran jaminan fidusia dilakukan untuk melindungi kreditur

sebagai penerima fidusia sekaligus sebagai pihak yang menanggung risiko. Oleh karena itu, kewajiban mendaftarkan jaminan fidusia ke kantor pendaftaran jaminan fidusia hanya diperuntukkan bagi kreditur sebagai penerima fidusia. Karena kedudukannya sebagai penerima fidusia yang menanggung risiko dari perjanjian kredit, maka kreditur diberikan kesempatan untuk melindungi dirinya dari berbagai risiko yang mungkin terjadi selama perjanjian kredit berlangsung. Dengan didaftarkannya jaminan fidusia, maka posisi kreditur sebagai penerima fidusia akan lebih terjamin dan terlindungi.

UU Jaminan Fidusia memberikan perlindungan hukum kepada kreditur sebagai penerima fidusia sekaligus sebagai yang menanggung risiko dalam perjanjian kredit melalui adanya kewajiban mendaftarkan jaminan fidusia ke kantor pendaftaran jaminan fidusia. Apabila kreditur atau penerima fidusia tidak menjalankan kewajiban mendaftarkan jaminan fidusia, maka kedudukannya sebagai penerima fidusia tidak akan terlindungi dari berbagai risiko yang mungkin terjadi.

Pembebanan jaminan fidusia harus dilakukan secara terbuka dan tegas, serta tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Oleh karena itu, diperlukan adanya pendaftaran jaminan fidusia ke kantor pendaftaran jaminan fidusia. sehingga dapat terhindarkan dari pembebanan jaminan fidusia yang sembunyi-sembunyi. Hal tersebut merupakan salah satu ciri adanya asas publisitas dalam pendaftaran jaminan fidusia.

Asas publisitas memberikan perlindungan bagi kepentingan dan hak perorangan yang melakukan perbuatan hukum terhadap pelanggaran hak yang mungkin dilakukan oleh pihak ketiga. Dengan adanya asas publisitas, maka semua orang dianggap tahu bahwa benda yang bersangkutan telah menjadi sebuah jaminan dalam suatu perjanjian kredit. Apabila kreditur atau penerima fidusia tidak mendaftarkan jaminan fidusia ke kantor jaminan fidusia, maka secara otomatis benda yang dibebankan jaminan fidusia tidak akan terdaftar dalam catatan kantor pendaftaran jaminan fidusia, sehingga orang lain tidak akan tahu apakah benda tersebut telah menjadi sebuah jaminan dari suatu perjanjian atau belum.

Melihat pelaksanaan pendaftaran jaminan fidusia dari sudut pandang kreditur sebagai penerima fidusia memang memiliki dua sisi. Sebagaimana tujuan dari pendaftaran jaminan fidusia yang dimaksudkan dalam UU Jaminan Fidusia, yaitu untuk memberikan perlindungan bagi kreditur sebagai penerima fidusia sekaligus sebagai pemegang risiko dalam suatu perjanjian kredit, banyak sekali keuntungan yang akan didapatkan oleh pihak kreditur sebagai penerima fidusia. Mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum apabila suatu saat terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur, memperkuat hak didahulukan dari kreditur lain, dapat melakukan eksekusi secara langsung terhadap objek jaminan fidusia atas kekuasaannya sendiri. Semua hal yang terjadi disebabkan pendaftaran jaminan fidusia ke kantor pendaftaran jaminan fidusia pada dasarnya akan memperkuat posisi kreditur sebagai penerima fidusia.

Namun di sisi lain kreditur sebagai penerima fidusia dalam hal ini lembaga perbankan, tentunya juga memikirkan dari sudut pandang lainnya. Bagaimana pun juga, lembaga perbankan merupakan suatu badan hukum yang menjalankan tugas dan fungsinya untuk memperoleh keuntungan. Jadi apabila dalam suatu kegiatan perbankan yang dilakukan tidak dapat menghasilkan atau malah akan membawa kerugian, maka hal tersebut lebih baik dihindarkan atau tidak dilakukan.

Begitu pun halnya dengan persoalan kewajiban pendaftaran jaminan fidusia, meskipun kewajiban tersebut diperuntukkan untuk kreditur dalam rangka melindungi kepentingan dan hak kreditur sendiri, apabila dirasa melakukan tersebut tidak dapat menghasilkan atau malah membawa kerugian, maka lebih baik tidak dilakukan. Semua persoalan tentang pendaftaran jaminan fidusia ini kembali lagi kepada kesadaran dari kreditur sebagai penerima fidusia karena pada dasarnya yang akan menerima hasilnya nanti tidak lain adalah kreditur itu sendiri.

#### **D. Kendala dalam Pendaftaran Jaminan Fidusia di PD. BPR Bank Jogja Kota Yogyakarta**

Kendala dalam pendaftaran jaminan fidusia di PD. BPR Bank Jogja Kota Yogyakarta terbagi menjadi dua, yaitu kendala pada saat pendaftaran jaminan fidusia sebelum dan sesudah sistem daring berlaku.

1. Pendaftaran jaminan fidusia sebelum berlakunya sistem daring

Kendala yang dialami oleh PD. BPR Bank Jogja pada masa ini adalah proses pendaftaran jaminan fidusia ke kantor pendaftaran jaminan fidusia atau pemasangan fidusia yang jauh lebih lama. Hal tersebut karena pendaftaran jaminan fidusia harus dilakukan langsung ke kantor pendaftaran jaminan fidusia. Walaupun dalam teknis pendaftarannya yang melakukan bukan pihak PD. BPR Bank Jogja Kota Yogyakarta langsung melainkan notaris, proses yang dibutuhkan untuk sampai jaminan fidusia didaftarkan memerlukan waktu yang cukup lama.

2. Pendaftaran jaminan fidusia setelah berlakunya sistem daring

Selama sistem daring belum ada kendala yang dialami secara umum oleh pihak PD. BPR Bank Jogja Kota Yogyakarta. Hal tersebut karena pihak PD. BPR Bank Jogja Kota Yogyakarta tidak melakukan pendaftaran secara langsung ke kantor pendaftaran jaminan fidusia, namun melalui bantuan dari notaris. Notaris rekanan yang melakukan pendaftaran ke sistem daring pendaftaran jaminan fidusia pun belum merasakan kendala apa pun karena segala proses yang dilakukan dalam pendaftaran jaminan fidusia melalui sistem daring sudah secara jelas dan terperinci dan juga tidak

memerlukan banyak waktu sehingga lebih efisien dalam pelaksanaannya.

Perbedaan kendala yang dialami oleh PD. BPR Bank Jogja yang terjadi sebelum dan sesudah adanya pendaftaran jaminan fidusia secara daring tentunya dikarenakan perbedaan sistem pada kedua periode itu. Periode pertama pendaftaran jaminan fidusia yang merupakan periode manual, di mana penerima fidusia, kuasa, atau wakilnya dapat mendaftarkan jaminan fidusia secara langsung dengan mendatangi kantor pendaftaran jaminan fidusia. Segala prosesnya terjadi di kantor pendaftaran jaminan fidusia, mulai dari pendaftaran, pembayaran, pencatatan, sampai dengan terbitnya sertifikat jaminan fidusia. Sehingga tidak heran apabila kendala yang dialami oleh PD. BPR Bank Jogja Kota Yogyakarta pada periode ini adalah proses pendaftaran atau pemasangan jaminan fidusia menjadi jauh lebih lama.

Namun di luar belum adanya kendala secara umum dalam pendaftaran jaminan fidusia secara daring, akan menjadi suatu kendala bagi PD. BPR Bank Jogja Kota Yogyakarta apabila ada nasabah calon debitur yang melakukan permohonan kredit dengan jaminan kendaraan bermotor yang belum ada atau belum diterbitkan BPKB. Notaris akan menolak mendaftarkan jaminan apabila BPKB dari kendaraan bermotor yang menjadi objek jaminan belum ada atau belum diterbitkan. Oleh karena itu, pihak PD. BPR Bank Jogja Kota Yogyakarta tidak akan menerima permohonan kredit dari nasabah calon debitur yang

menjaminan kendaraan bermotor tetapi belum ada atau belum diterbitkan BPKB. Hal tersebut dilakukan untuk mencegah terjadinya cedera janji yang dapat dilakukan oleh debitur dikarenakan objek jaminannya yang belum pasti ada. Selain kendala tersebut, biasanya pihak PD. BPR Bank Jogja Kota Yogyakarta juga menemukan masalah lain yang masih terkait dengan jaminan fidusia. Masalah yang terjadi biasanya seperti penggandaan objek jaminan fidusia dalam hal ini PD. BPR Bank Jogja Kota Yogyakarta menyontohkan penggandaan BPKB sebagai jaminan fidusia.

Jika melihat masalah yang terjadi tersebut, sangat besar kemungkinan hal itu terjadi akibat tidak didaftarkannya jaminan fidusia. sebagaimana telah dijelaskan di bagian sebelumnya, bahwa untuk mengurangi timbulnya masalah terkait pembebanan ulang objek jaminan fidusia, maka jaminan fidusia tersebut perlu didaftarkan ke kantor jaminan fidusia. Sehingga dengan didaftarkannya jaminan fidusia tersebut, akan diketahui secara pasti apakah objek jaminan tersebut belum pernah dijadikan sebagai jaminan dan tidak akan terjadi yang namanya pembebanan ulang objek fidusia seperti yang dialami oleh PD. BPR. Bank Jogja Kota Yogyakarta tersebut.