

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN FIDUSIA PADA
KANTOR PENDAFTARAN FIDUSIA JAWA TENGAH
(Suatu Studi Tentang Penolakan Kantor Pendaftaran Fidusia
Sehubungan Dengan Ketidakjelasan Objek Jaminan Fidusia)**



Tesis

Untuk memenuhi sebagian persyaratan
mencapai derajat Sarjana S-2

Magister Kenotariatan

Marius
B4B 002 129

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2004**

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN FIDUSIA PADA
KANTOR PENDAFTARAN FIDUSIA JAWA TENGAH**
(Suatu Studi Tentang Penolakan Kantor Pendaftaran Fidusia
Sehubungan Dengan Ketidakjelasan Objek Jaminan Fidusia)



Tesis

Untuk memenuhi sebagian persyaratan
mencapai derajat Sarjana S-2

Magister Kenotariatan

Marius
B4B 002 129

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2004**

TESIS

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN FIDUSIA PADA
KANTOR PENDAFTARAN FIDUSIA JAWA TENGAH**
(Suatu Studi Tentang Penolakan Kantor Pendaftaran Fidusia
Sehubungan Dengan Ketidakjelasan Objek Jaminan Fidusia)

Disusun Oleh:

M A R I U S
B4B 002 129

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada Tanggal 26 November 2004

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

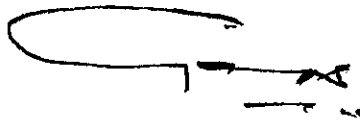
Mengetahui Pembimbing,



R. SUHARTO, SH, M. Hum
NIP. 131 361 344

| | |
|------------------|---------------|
| UPT-PUSTAK-UNDIP | |
| No. Daft: | 3267/T/ano/04 |
| Tgl. | 17 Feb 05 |

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



Prof. IGN. SUGANGGA, SH
NIP. 130 359 063

PERNYATAAN

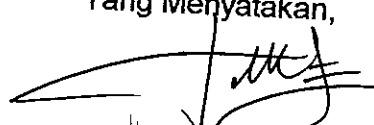
Saya yang bertanda tangan di bawah ini dengan ini menyatakan bahwa Tthesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar pada suatu Perguruan Tinggi atau Lembaga Pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 26 November 2004.

Yang Menyatakan,



(MARIUS, SH)

KATA PENGANTAR

Fidusia yang berasal dari kata "*fides*" yang berarti **kepercayaan/keyakinan**. Dalam khazanah hukum jaminan maka Kreditur **percaya** kepada debitur bahwa piutang-piutangnya akan dibayar oleh debitur.

Namun hanya **percaya** begitu saja tidak cukup aman untuk menjamin pelunasan piutang-piutang kreditur, untuk lebih dapat **percaya** lagi maka jaminan fidusia harus didaftarkan karena saat lahirnya jaminan fidusia adalah pada saat didaftarkan dan saat itulah kreditur konkurent menjadi kreditur preference.

Akan tetapi jika dalam pendaftaran jaminan fidusia kantor pendaftaran fidusia menolak untuk mendaftarkan jaminan fidusia tersebut maka **kepercayaan** akan dilunasinya piutang-piutang kreditur menjadi sirna. Lantas bagaimana perlindungan hukumnya dan adakah upaya hukum yang dapat ditempuh oleh kreditur agar jaminan fidusianya dapat **dipercaya**?

Tesis yang berjudul "PELAKSANAAN PENDAFTARAN FIDUSIA PADA KANTOR PENDAFTARAN FIDUSIA JAWA TENGAH (Suatu Studi Tentang Penolakan Kantor Pendaftaran Fidusia Sehubungan Dengan Ketidakjelasan Objek Jaminan Fidusia)" akan menjawab bagaimana factor-faktor apa yang membuat Kantor Pendaftaran Fidusia menolak mendaftarkan Jaminan fidusia, bagaimana perlindungan hukumnya dan adakah upaya hukum yang dapat ditempuh oleh kreditur agar jaminan fidusianya dapat **dipercaya** kembali?

Penulis sangat **percaya** bahwa karena **Kasih Tuhan Yesus Kristus** yang telah memberikan hikmat-**Nya**, akhirnya penulis dapat menyelesaikan karya ilmiah ini yang menjadi salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan pada Program Pascasarjana Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro. *Halleluya...*

Selama pendidikan di Program Pascasarjana Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro dan sampai pada proses penulisan seperti penyusunan rancangan penelitian, studi kepustakaan, pengumpulan data di lapangan serta pengolahan hasil penelitian Tesis ini, Penulis banyak mendapat bantuan, baik sumbangan pemikiran maupun tenaga yang sangat berarti bagi Penulis, untuk itu pada kesempatan ini Penulis rasa terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Ir. H. Eko Budiharjo, MSc, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. dr. Suharjo Hadisaputro, selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak Prof. I.G.N. Sugangga, SH, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak R. Suharto, SH. M.Hum, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang juga selaku Dosen Pembimbing yang telah mengorbankan sebagian waktunya di tengah kesibukan Beliau mengikuti matrikulasi Program Doktor (Srata-3) tetap berkenan memberikan petunjuk dan bimbingan

yang sangat berharga kepada penulis selama penyusunan Tesis ini hingga selesai.

5. Bapak-bapak dan Ibu Tata Usaha Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
6. Deni Suprihatin, SH, MKn dan Ruspandi SH, MKn, Deni Yohanes, SH, John Herman Pigalao, SH, MKn, Tamsil Firdaus, SH, serta Indarto Putra Jaya, SH yang banyak membantu memberikan semangat menyelesaikan Tesis ini.
7. Kepala dan Pegawai Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah di Semarang.
8. Para Notaris di Semarang yang telah bersedia memberikan masukan dan pendapatnya.

Penulis menyadari dengan sepenuh hati akan kurang sempurnanya tulisan ilmiah ini, mengingat waktu, biaya serta pengalaman penulis yang sangat terbatas, namun demikian penulis akan berusaha keras untuk menyusunnnya agar Tesis ini dapat tersusun dengan baik. Untuk itu, semua kritik dan saran dalam rangka penyempurnaan Tesis ini, senantiasa akan diterima dengan senang hati.

Akhirnya, semoga Tesis ini dapat bermanfaat.

Semarang, 17 September 2004

Ttd

(MARIUS, SH)

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|--|---------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PENGESAHAN | ii |
| PERNYATAAN | iii |
| KATA PENGANTAR | iv |
| DAFTAR ISI | vii |
| DAFTAR TABEL | x |
| DAFTAR LAMPIRAN | xi |
| ABSTRAKSI | xii |
| ABSTRACT | xiii |
| | |
| BAB I | 1 |
| P E N D A H U L U A N | 1 |
| A. Latar Belakang | 1 |
| 1. Pendaftaran jaminan fidusia | 3 |
| 2. Akta jaminan fidusia | 6 |
| 3. Kekuatan hukum akta notaris sebagai alat bukti | 7 |
| 4. Tata cara pendaftaran jaminan fidusia | 8 |
| B. Perumusan Masalah | 9 |
| C. Tujuan Penelitian | 10 |
| D. Manfaat Penelitian | 10 |
| E. Sistematika Penulisan | 11 |
| | |
| BAB II | 15 |
| T I N J A U A N P U S T A K A | 15 |
| Tinjauan Umum Tentang Jaminan Fidusia | 15 |
| 1. Sejarah dan pengertian fidusia | 15 |
| 2. Kontruksi yuridis jaminan fidusia | 17 |
| 3. Sejarah fidusia di Indonesia | 20 |
| 4. Pengertian jaminan fidusia menurut undang - undang fidusia | 21 |
| 5. Hutang yang dijamin dengan fidusia | 23 |
| 6. Ciri-ciri jaminan fidusia | 25 |
| 7. Subjek jaminan fidusia | 31 |
| 8. Objek jaminan fidusia | 33 |
| 9. Pendaftaran jaminan fidusia | 35 |
| 9.1. Sebelum berlakunya undang-undang gidusia | 35 |
| 9.2. Setelah berlakunya undang-undang fidusia | 36 |
| 10. Maksud dan tujuan pendaftaran jaminan fidusia | 38 |
| 11. Pendaftaran benda dan ikatan jaminan fidusia | 39 |
| 12. Kantor pendaftaran fidusia | 39 |
| 13. Permohonan dan pernyataan permohonan | 41 |
| 14. Buku daftar fidusia | 42 |

| | |
|---|----|
| 15. Sertifikat jaminan fidusia | 43 |
| 16. Perubahan pada sertifikat jaminan fidusia | 44 |
| 17. Pengalihan hak atas piutang atau cessie | 48 |
| 18. Tanggung jawab penerima fidusia atas kesalahan pemberi fidusia | 50 |
| 19. Hapusnya jaminan fidusia | 51 |
| 20. Eksekusi objek Jaminan fidusia | 53 |
| | |
| BAB III | 61 |
| METODE PENELITIAN | 61 |
| A. Metode Pendekatan | 61 |
| B. Spesifikasi Penelitian | 62 |
| C. Penelitian Lapangan | 63 |
| D. Teknik Pengumpulan Data Dan Intrumen Penelitian | 65 |
| E. Analisis Data | 66 |
| | |
| BAB IV | 68 |
| HASIL PENELITIAN DAN ANALISA | 68 |
| A. Faktor - Faktor Yang Menjadi Penyebab Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah Menolak Melakukan Pendaftaran | 68 |
| A.1. Hasil Penelitian | 68 |
| A.1.1. Bukan objek jaminan fidusia | 68 |
| A.1.2. Pemberi fidusia tidak berdomisili di wilayah kerja Kantor pendaftaran fidusia Jawa Tengah | 69 |
| A.1.3. Kesalahan pemomoran akta | 69 |
| A.1.4. Kesalahan pada komparisi atau penghadap (kreditur penerima jaminan fidusia) | 69 |
| A.1.5. Ketiadaan surat kuasa | 70 |
| A.1.6. Ketidakcocokan antara objek yang disebutkan dalam akta dengan dokumen - dokumen yang diserahkan | 71 |
| A.2. Pembahasan | 71 |
| A.2.1. Bukan objek fidusia | 71 |
| A.2.1.1. Pengambilalihan pengelolaan proyek | 75 |
| A.2.1.2. Jasa kontruksi | 76 |
| A.2.2. Pemberi fidusia tidak berdomisili di wilayah kerja kantor pendaftaran fidusia Jawa Tengah | 80 |
| A.2.3. Kesalahan pada pemomoran akta jaminan fidusia ... | 87 |
| A.2.3.1. Repertorium | 88 |
| A.2.4. Kesalahan pada komparisi atau penghadap (kreditur penerima jaminan fidusia) | 89 |
| A.2.4.1. Dasar hukum komparisi | 89 |
| A.2.4.2. Kekuatan Hukum Akta Notaris Sebagai Alat Bukti | 91 |
| A.2.4.3. Arti komparisi | 92 |
| A.2.4.4. Fungsi Komparisi | 95 |

| | |
|---|---------|
| A.2.4.5. Penghadap | 95 |
| A.2.5. Ketiadaan surat kuasa | 96 |
| A.2.6. Ketidakcocokan antara objek yang disebutkan dalam akta jaminan fidusia dengan dokumen- dokumen yang diserahkan | 98 |
| B. Perlindungan Hukum Kepada Kreditur Terhadap Penolakan Yang Dilakukan Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah | 104 |
| C. Upaya Hukum Agar Kepentingan Kreditur Dapat Terlindungi | 107 |
| BAB V | 110 |
| P E N U T U P | 110 |
| A. KESIMPULAN | 110 |
| B. S A R A N | 112 |
| DAFTAR PUSTAKA | 113 |
| L A M P I R A N | 115 |

DAFTAR TABEL

1. Nomor 1 Halaman 109.

ABSTRAKSI

Tesis ini berjudul Pelaksanaan Pendaftaran Fidusia Pada Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah (Suatu Studi Tentang Penolakan Kantor Pendaftaran Fidusia Sehubungan Dengan Ketidakjelasan Objek Jaminan Fidusia). Tujuan yang hendak dicapai adalah: 1) mengetahui factor-faktor penyebab Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah menolak melakukan Pendaftaran Jaminan Fidusia. 2) mengetahui perlindungan hukum bagi kreditur terhadap penolakan yang dilakukan oleh Kantor Pendaftaran Fidusia (KPF). 3) mengetahui bagaimana upaya hukum agar kepentingan kreditur dapat terlindungi. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis dan Teknik pengumpulan data didasarkan pada data primer dan sekunder di lapangan serta didukung data kepustakaan.

Fidusia yang lahir dalam praktek, yang dituntut oleh yurisprudensi sehingga tidak mendapat pengaturan yang berarti dalam perundang-undangan, maka tidak ada pengaturan dari segi prosedural dan proses pendaftarannya. Keadaan ini dirasakan sebagai suatu kekurangan dan kelemahan bagi pranata hukum fidusia.

Jaminan Fidusia lahir sejak tanggal didaftarkan di KPF. Akan tetapi jika KPF menolak melakukan pendaftaran maka keamanan kredit bagi kreditur menjadi tidak pasti. Sebab-sebab penolakan yang dilakukan oleh KPF Jawa Tengah, yakni: Sebab-sebab Yuridis dan Adminitratif.

Alasan penolakan secara yuridis karena tidak memenuhi Pasal 1 angka (4) UUF sedangkan alasan penolakan secara adminitratif karena tidak memenuhi Pasal 13 ayat (2) UUF. Sebab-sebab Yuridis, misalnya : Bukan Objek Jaminan Fidusia yang didaftarkan dan Pemberi Jaminan Fidusia tidak berdomisili atau berkedudukan di Wilayah KPF Jawa Tengah. Sebab-sebab Adminitratif, misalnya : Kesalahan Pada Nomor Akta, Kesalahan Pada Komparisi atau Penghadap (Kreditur Penerima Jaminan Fidusia), Ketiadaan Surat Kuasa, Ketidakcocokan Antara Objek Yang Disebutkan Dalam Akta Dengan Dokumen-dokumen Yang Diserahkan.

Perlindungan Hukum yaitu : 1) Sebab-sebab Yuridis, KPF Jawa Tengah menolak untuk mendaftarkannya dan tidak dapat diperbaiki maupun di lakukan perubahan. Jadi, perlindungan hukum bagi kreditur di sini tidak ada atau kreditur tidak dapat menikmati hak-hak yang diberikan UUF. 2) Sebab-sebab Adminitratif, Setelah notaris memperbaiki kesalahan/kekeliruan yang ada dan pendaftarannya di terima oleh KPF Jawa Tengah maka Tanggal Pencatatan Jaminan Fidusia dalam Buku Daftar Fidusia dianggap sebagai saat lahirnya Jaminan Fidusia dan saat itu juga Kreditur mendapatkan perlindungan hukum. Sehingga apabila kesalahan yuridis maupun adminitratif tersebut tidak diperbaiki maka kreditur tidak mendapatkan perlindungan hukum seperti yang diberikan oleh UUF.

Untuk Sebab-sebab yang sifatnya Yuridis, kreditur tidak dapat mengajukan upaya hukum agar Pendaftaran Akta Jaminan Fidusianya dapat dilakukan. Sedangkan yang sifatnya Adminitratif, upaya hukum yang dapat dilakukan oleh kreditur adalah memperbaiki kekeliruan/kesalahan yang ada agar dapat didaftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah.

ABSTRACT

This thesis entitles "The Implementation of Fiduciary Registering at The Central Java Fiduciary Registration Office" (A Study of The Rejection of The Central Java Fiduciary Registration Office Regarding With The Obscurity of Fiduciary Collateral Object). The purposes are: 1) to know the causal factors why the Central Java Fiduciary Registration Office rejects to register Fiduciary collateral, 2) to know the legal protection for creditors to the rejection conducted by the Fiduciary registration Office (KPF), 3) to know is the legal efforts in order that the interest of creditors can be protected. This research was analytical descriptive and the data collection technique was based on primary and secondary data on the spot and supported by bibliography data.

Fiduciary practice is guided by jurisprudence, so that it does not get meaningful arrangement in laws. So there is no procedural arrangement and its registering process. This condition is felt as the weakness for fiduciary legal regulation.

The Fiduciary Collateral appears since the date it is registered at KPF. However, if KPF rejects to register administratively, so the credit security for creditors is not certain. The rejection causes done by KPF of Central Java; Juridical and Administrative causes.

The rejection reason in juridical because it does not meet the Article 1 section (4) of the Fiduciary Act (UUF), whereas the reason of rejection administratively because it does not meet Article 13 section (2) of the Fiduciary Act (UUF). The juridical causes, for example: It is not the registered Fiduciary Collateral Object and the Fiduciary Collateral Giver does not live or locate in the Region of KPF Central Java. The administrative causes, for example: Mistakes on Certificate Number, Comparisons or Appearers (The Fiduciary Collateral Acceptor Creditors), the Non-existence of Mandate Letter, incompatibility between the objects mentioned in Certificate and the submitted documents.

The legal protections are: 1) Juridical causes; KPF Central Java rejects to register and it cannot be revised or fixed.

So, legal protection for creditors here is not given or creditors cannot enjoy the rights given by UUF. 2) Administrative causes. After notary fixes the mistakes and the registration is accepted by KPF Central Java, so the date of Fiduciary Collateral Record in the Fiduciary Checklist is considered as the appearance time of Fiduciary Collateral and at the same time creditors get legal protection. So if the juridical and administrative mistakes are not fixed, creditors do not get legal protection as given by UUF.

For the juridical causes, creditors cannot propose legal efforts in order that the Certificate Registration of Fiduciary Collateral can be done. Whereas, the administrative ones, the legal effort can be done by creditors is to fix the mistakes in order to be able to be registered at the Fiduciary Registration Office of Central Java.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam rangka memelihara dan meneruskan pembangunan ekonomi yang berkesinambungan berdasarkan Pancasila dan UUD 1945, maka para pelaku ekonomi, baik pemerintah maupun masyarakat, perorangan maupun badan hukum memerlukan dana yang besar karena perkembangan ekonomi dan perdagangan akan diikuti oleh kebutuhan akan kredit-kredit investasi dan pemberian fasilitas kredit tersebut memerlukan jaminan demi keamanan pemberian kredit, maka bidang hukum yang meminta perhatian secara serius adalah Lembaga Jaminan.

Pembinaan hukum terhadap bidang hukum jaminan adalah sebagai konsekuensi logis dan merupakan perwujudan tanggung jawab dari pembinaan hukum untuk mengimbangi lajunya kegiatan-kegiatan dalam bidang perdagangan, perindustrian, perseroan, pengangkutan dan kegiatan-kegiatan kredit dalam proyek pembangunan.¹

Perkembangan ekonomi dan perdagangan akan selalu diikuti oleh perkembangan kebutuhan akan kredit dan pemberian fasilitas kredit akan selalu memerlukan adanya jaminan, hal ini demi

¹ Sri Sudewi Masjchoen, Hukum Jaminan Di Inonesia, Liberty, Yogyakarta, hal. 1.

keamanan pemberian kredit tersebut terjamin dengan adanya jaminan. Di sini letak pentingnya lembaga jaminan itu.²

Untuk menampung kebutuhan masyarakat mengenai pengaturan jaminan fidusia sebagai salah satu sarana untuk membantu kegiatan usaha tersebut di atas dan untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak maka dibuat dan disahkanlah Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.

Salah satu alasan terpenting bagi timbulnya Lembaga Jaminan Fidusia di dalam praktek ialah ketentuan Pasal 1152 ayat (2) dan ayat (3) KUH-Perdata. Ditentukan di dalam Pasal 1152 ayat (3) KUH-Perdata bahwa hak gadai tidak sah apa bila benda yang digadaikan itu tetap berada dalam penguasaan pemberi gadai, atau apa bila benda yang digadaikan atas kemauan kreditur. Sedangkan Pasal 1152 ayat (3) menentukan bahwa hak gadai hapus apabila barang yang digadaikan itu keluar dari penguasaan penerima gadai.

Ketentuan sahnyanya dan hapusnya gadai seperti yang ditentukan di dalam Pasal 1152 ayat (2) dan ayat (3) KUH-Perdata tersebut di atas akan menghalangi dapat diterapkannya lembaga gadai dalam hal-hal sebagai berikut:³

1. Apabila barang yang digadaikan untuk memperoleh utang/kredit adalah baran-barang yang diperlukan untuk dipakai oleh debitur

² Purwahid Patrik & Khashadi, Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2002, hal. 2.

³ Jurnal Hukum Bisnis, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Volume 10, Tahun 2000 hal. 39.

guna keperluan menjalankan usahanya. Artinya bahwa tanpa barang-barang itu tidak mungkin bagi kreditur untuk dapat menjalankan usahanya yang *notabene* adalah juga dalam rangka menghasilkan pendapatan guna dapat melunasi utangnya.

2. Apabila disatu pihak kreditur yang meminta debitur adalah untuk membiayai/membeli barang-barang dagangan, mesin-mesin, untuk proses produksi, barang-barang bahan baku untuk keperluan memproduksi, sedangkan di pihak lain kreditur menginginkan agar barang-barang yang dibiayai dengan kredit itu diagunkan kepada kreditur.

Dalam Pasal 1 ayat (1) UU No. 42 Tahun 1999 tersebut di atas disebutkan:

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

1. Pendaftaran jaminan fidusia

Fidusia yang lahir dalam praktek, yang dituntut oleh yurisprudensi sehingga tidak mendapat pengaturan yang berarti dalam perundang-undangan, maka tidak ada pengaturan dari segi prosedural dan proses pendaftarannya. Sehingga tidak ada kewajiban untuk mendaftarkan jaminan fidusia tersebut. Keadaan ini dirasakan sebagai suatu kekurangan dan kelemahan bagi pranata hukum fidusia.

Ketidakpastian hukum karena tidak ada kewajiban untuk mendaftarkan jaminan fidusia tersebut, menyebabkan tidak terpenuhinya unsur publisitas, sehingga susah untuk dikontrol. Karena tidak dapat dikontrol maka sangat besar kemungkinan objek jaminan fidusia dialihkan/dijual atau terjadinya fidusia ulang tanpa sepengetahuan kreditur pertama.

Dalam UU No. 42 Tahun 1999, kemudian diatur kewajiban untuk mendaftarkan setiap jaminan fidusia kepada Kantor Pendaftaran Fidusia.

Dalam Pasal 11 Ayat (1) menyatakan bahwa:

“Benda yang dibebani dengan jaminan fidusia wajib didaftarkan”.

Tujuan pendaftaran jaminan fidusia adalah melahirkan jaminan fidusia bagi Penerima Fidusia, memberi kepastian kepada kreditur lain mengenai benda yang telah dibebani Jaminan Fidusia dan memberikan hak yang didahulukan terhadap kreditur dan untuk memenuhi asas publisitas karena kantor pendaftaran terbuka untuk umum.

Pada Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah di Semarang, Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah sering menolak atau mengembalikan berkas-berkas pendaftaran fidusia karena sebab-sebab yuridis maupun administratif.⁴

⁴ Wawancara dengan Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah, Tanggal 11 Agustus 2004.

Alasan penolakan secara yuridis karena tidak sesuai dengan Pasal 1 angka (4) UUF sedangkan alasan penolakan secara administratif disebabkan karena tidak memenuhi Pasal 13 ayat (2) UUF.

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

Permohonan pendaftaran fidusia dilakukan oleh Penerima fidusia, kuasa atau wakilnya dengan melampirkan Pernyataan Pendaftaran Jaminan Fidusia.

Pernyataan pendaftaran Jaminan Fidusia meliputi:⁵

- a. Identitas pihak Pemberi dan Penerima Fidusia;
- b. Tanggal, nomor akta Jaminan Fidusia, nama dan tempat kedudukan Notaris yang membuat akta Jaminan Fidusia;
- c. Data perjanjian pokok yang dijamin fidusia;
- d. Uraian mengenai benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia;
- e. Nilai penjaminan, dan
- f. Nilai benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia.

⁵ Purwahid Patrik & Khashadi, Op. Cit. hal. 42-43.

2. Akta jaminan fidusia

Pembebanan fidusia dilakukan dengan menggunakan instrumen yang disebut "Akta Jaminan Fidusia". Akta Jaminan Fidusia ini harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:⁶

- a. Haruslah berupa akta Notaris.
- b. Harus dibuat dalam bahasa Indonesia.
- c. Harus berisikan sekurang-kurangnya hal-hal sebagai berikut:
Identitas pihak pemberi fidusia, berupa.
 - 1) Nama lengkap;
 - 2) Agama;
 - 3) Tempat tinggal/tempat kedudukan;
 - 4) Tempat lahir;
 - 5) Tanggal lahir;
 - 6) Status perkawinan, dan
 - 7) Pekerjaan.
- d. Identitas pihak penerima fidusia, yakni tentang data seperti tersebut di atas.
- e. Harus dicantumkan hari, tanggal dan jam pembuatan akta fidusia.
- f. Data perjanjian pokok yang dijamin dengan fidusia.
- g. Uraian benda yang dijamin menjadi objek Jaminan Fidusia, yakni tentang identifikasi benda tersebut, dan surat bukti

⁶ Munir Fuady, Jaminan Fidusia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 20.

kepemilikannya. Jika bendanya selalu berubah-ubah seperti benda dalam persediaan (*inventory*), haruslah disebutkan tentang jenis, merek, dan kualitas dari benda tersebut.

- h. Berapa nilai penjaminannya.
- i. Berapa nilai benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia.

3. Kekuatan hukum akta notaris sebagai alat bukti

Dalam praktek peradilan, diperoleh kesimpulan bahwa sekalipun suatu akta otentik memiliki suatu kekuatan pembuktian lengkap (*volledigbewijs*), namun tidak tertutup kemungkinan timbulnya pembuktian balik (*tegen bewijs*).

Dikenal 3 (tiga) jenis kekuatan pembuktian suatu Akta Notariil, yaitu:⁷

- a. Kekuatan pembuktian dari segi wujudnya (*uitwendige bewijskracht*).
- b. Kekuatan pembuktian formal (*formule bewijskracht*).
- c. Kekuatan pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*).

Dalam praktek peradilan dapat ditemukan jenis kepalsuan Akta Notaris, yaitu:

- a. Kepalsuan materiil (*materiele valsheid*) jika terdapat cacat pada kekuatan pembuktian dari segi wujudnya (*uitwendige bewijskracht*).

⁷ Info IKADIN Vol II No. 7/Jan-Feb/2001 hal. 47.

- b. Kepalsuan intelektual (*intellectuele valsheid*), bahwa apa yang diterangkan suatu akta tidak berdasarkan kebenaran.

4. Tata cara pendaftaran jaminan fidusia

Mengenai tata cara pendaftaran jaminan fidusia dalam Pasal 13 ayat (4) diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah PP No. 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia.

Menurut Pasal 3 PP No. 86 Tahun 2000, menyebutkan bahwa:

- (1) Pejabat yang menerima permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia memeriksa kelengkapan persyaratan permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia.
- (2) Dalam hal kelengkapan persyaratan permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia tidak lengkap, Pejabat harus langsung mengembalikan berkas permohonan tersebut kepada pemohon untuk dilengkapi.

Dalam Pasal 3 dari PP tersebut di atas terlihat bahwa Kantor Pendaftaran Fidusia dapat menolak dalam arti mengembalikn untuk melakukan pendaftaran Jaminan Fidusia, sedangkan pendaftaran fidusia baru akan lahir pada saat diterbitkannya Sertifikat Jaminan Fidusia oleh Kantor Pendaftaran Fidusia.

Keadaan ini dapat menimbulkan ketidakpastian bagi kreditur karena ada kemungkinan pinjaman telah dicairkan kepada debitur. Sementara itu yang membuat akta jaminan fidusia adalah pejabat yang berwenang yaitu Notaris yang secara

de jure berwenang dan diakui kemampuannya untuk membuat akta otentik.

Disisi lain Kantor Pendaftaran Fidusia dalam melakukan pengembalian atau tidak melakukan pendaftaran atas Akta Jaminan Fidusia dimaksudkan untuk melindungi para pihak baik Notaris, Kreditur maupun Debitur.

B. Perumusan Masalah

Dari uraian di atas dapat ditarik suatu permasalahan sebagai berikut:

1. Faktor-faktor apa yang menjadi penyebab Kantor Pendaftaran Fidusia menolak melakukan pendaftaran di Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum kepada kreditur (Penerima Fidusia) terhadap penolakan yang dilakukan oleh Kantor Pendaftaran Fidusia?
3. Bagaimanakah upaya hukum agar kepentingan kreditur dapat terlindungi?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai oleh Peneliti adalah:

1. Untuk mengetahui factor-faktor penyebab Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah menolak melakukan Pendaftaran Jaminan Fidusia.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum kepada kreditur (Penerima Fidusia) terhadap penolakan yang dilakukan oleh Kantor Pendaftaran Fidusia
3. Untuk mengetahui Bagaimana upaya hukum agar kepentingan kreditur dapat terlindungi.

D. Manfaat Penelitian

Secara Teoritis dapat memberikan sumbangan baik berupa perbendaharaan konsep-konsep pemikiran, metode atau teori dalam khazanah ilmu hukum pada umumnya dan hukum ekonomi pada khususnya, terutama yang menyangkut aspek-aspek Hukum Jaminan Fidusia, dan dapat juga dipertimbangkan sebagai bahan masukan dan sumber informasi ilmiah dalam penyempurnaan peraturan Jaminan Fidusia.

- 1) Secara Praktis dapat sebagai bahan masukan bagi para pihak – yang terkait dalam perjanjian kredit Fidusia– baik kreditur maupun debitur agar dalam pembebanan fidusia mengetahui dan

menyiapkan berkas-berkas yang diperlukan sebagaimana mestinya.

- 2) Sebagai bahan masukan bagi Notaris agar dalam membuat Akta Jaminan Fidusia memperhatikan unsur-unsur yang harus ada dalam Akta Jaminan Fidusia seperti yang diatur dalam Pasal 13 UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

E. Sistematika Penulisan

Tesis ini berjudul "PELAKSANAAN PENDAFTARAN FIDUSIA PADA KANTOR PENDAFTARAN FIDUSIA JAWA TENGAH (Suatu Studi Tentang Penolakan Kantor Pendaftaran Fidusia Sehubungan Dengan Ketidakjelasan Objek Jaminan Fidusia)". Untuk memudahkan penulisan dan pemahamannya maka disusun secara sistematis yang terdiri dari 5 (lima) bab yang saling terkait satu sama lain, dan terisi dalam BAB I, BAB II, BAB III, BAB IV, dan BAB V.

BAB I. Merupakan bab PENDAHULUAN yang menjelaskan tentang Latar Belakang Masalah yang dipilih, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Sistematika Penulisan.

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA mengenai Tinjauan Umum Tentang Jaminan Fidusia. BAB II ini terdiri:

1. Sejarah dan pengertian fidusia.
2. Kontruksi yuridis jaminan fidusia.
3. Sejarah Fidusia di Indonesia.

4. Pengertian jaminan fidusia menurut undang-undang fidusia.
5. Hutang yang dijamin dengan fidusia.
6. Ciri-ciri jaminan fidusia.
7. Subjek jaminan fidusia.
8. Objek jaminan fidusia.
9. Pendaftaran jaminan fidusia.
 - 9.1. Sebelum berlakunya undang-undang fidusia.
 - 9.2. Setelah berlakunya undang-undang fidusia
10. Maksud dan tujuan pendaftaran jaminan fidusia.
11. Pendaftaran benda dan ikatan jaminan fidusia.
12. Kantor pendaftaran fidusia.
13. Permohonan dan pernyataan permohonan.
14. Buku daftar fidusia.
15. Sertifikat jaminan fidusia.
16. Perubahan pada sertifikat jaminan fidusia.
17. Pengalihan hak atas piutang atau cessie.
18. Tanggung jawab penerima fidusia atas kesalahan pemberi fidusia.
19. Hapusnya Jaminan Fidusia.
20. Eksekusi objek jaminan fidusia

BAB III, merupakan penjelasan tentang METODE PENELITIAN yang dilaksanakan dalam penelitian thesis ini, yang terdiri-dari:

1. Metode Penelitian, terdiri-dari:

- a. Metode Pendekatan.
 - b. Spesifikasi Penelitian.
 - c. Teknik Pengumpulan Data dan Instrumen Penelitian.
 - d. Analisis Data.
2. Sistematika Penulisan.

BAB IV, merupakan bab yang berisi tentang HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN yang terdiri dari:

A. Faktor-Faktor Yang Menjadi Penyebab Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah Menolak Melakukan Pendaftaran.

A.1. Hasil Penelitian.

A.1.1. Bukan objek jaminan fidusia.

A.1.2. Pemberi fidusia tidak berdomisili di wilayah kerja kantor pendaftaran fidusia Jawa Tengah.

A.1.3. Kesalahan penomoran akta.

A.1.4. Kesalahan pada komparisi atau penghadap (kreditur penerima jaminan fidusia).

A.1.5. Ketiadaan surat kuasa.

A.1.6. Ketidakcocokan antara objek yang disebutkan dalam akta dengan dokumen-dokumen yang diserahkan.

A.2. Pembahasan.

A.2.1. Bukan objek fidusia.

A.2.1.1. Pengambilalihan pengelolaan proyek.

A.2.1.2. Jasa kontruksi.

A.2.2. Pemberi fidusia tidak berdomisili di wilayah kerja kantor pendaftaran fidusia Jawa Tengah.

A.2.3. Kesalahan pada penomoran akta jaminan fidusia.

A.3.2.1. Repertorium.

A.2.4. Kesalahan pada komparisi atau penghadap (kreditur penerima jaminan fidusia).

A.2.4.1. Dasar hukum komparisi.

A.2.4.2. Kekuatan Hukum Akta Notaris Sebagai Alat Bukti.

A.2.4.3. Arti komparisi.

A.2.4.4. Fungsi Komparisi.

A.2.4.5. Penghadap.

A.2.5. Ketiadaan surat kuasa.

A.2.6. Ketidakcocokan antara objek yang disebutkan dalam akta jaminan fidusia dengan dokumen-dokumen yang diserahkan.

B. Perlindungan Hukum Kepada Kreditur Terhadap Penolakan Yang Dilakukan Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah.

C. Upaya Hukum Agar Kepentingan Kreditur Dapat Terlindungi.

BAB V, bab Penutup yang berisi tentang PENUTUP, yang terdiri dari:

- a. Kesimpulan, dan
- b. Saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan Umum Tentang Jaminan Fidusia

1. Sejarah dan pengertian fidusia

Fidusia, menurut asal katanya berasal dari kata "*fides*" yang berarti kepercayaan. Sesuai dengan arti kata ini, maka hubungan (hukum) antara debitur (Pemberi Fidusia) dan kreditur (Penerima Fidusia) merupakan hubungan hukum yang berdasarkan pada kepercayaan. Pemberi Fidusia percaya bahwa Penerima Fidusia bersedia mengembalikan hak milik barang yang telah diserahkan, setelah dilunasi hutangnya. Sebaliknya Penerima Fidusia percaya bahwa pemberi Fidusia tidak akan menyalahgunakan barang jaminan yang berada dalam kekuasaannya.⁸

Lembaga Jaminan fidusia sesungguhnya sudah sangat tua dan dikenal serta digunakan dalam Masyarakat Hukum Romawi. Dalam Hukum Romawi lembaga jaminan ini dikenal dengan nama *fidusia cum creditore contracta* (artinya, janji kepercayaan yang dibuat dengan kreditur). Isi janji yang dibuat oleh debitur dengan krediturnya akan mengalihkan kepemilikan atas suatu benda kepada krediturnya sebagai jaminan untuk utangnya dengan kesepakatan

⁸ Gunwan Wijaya dan Ahmad Yani, Op. Cit. hal 113.

bahwa kreditur akan mengalihkan kembali kepemilikan kepada debitur bila utangnya telah dibayar lunas.⁹

Dengan demikian berbeda dengan dari *pignus* (gadai) mengharuskan penyerahan secara fisik benda yang digadaikan, dalam hal *fidusia cum creditore* Pemberi Fidusia tetap menguasai benda yang menjadi objek fidusia. Dengan tetap menguasai benda tersebut, Pemberi Fidusia dapat menggunakan benda tersebut dalam menjalankan usahanya.¹⁰

Disamping Lembaga Jaminan fidusia dimaksud, hukum Romawi juga mengenal suatu lembaga titipan yang dikenal dengan nama *fiducia cum amico contracta* (artinya, janji kepercayaan yang dibuat dengan teman). Lembaga fidusia ini sering digunakan dalam hal seorang pemilik benda harus mengadakan perjalanan ke luar kota dan selanjutnya dengan itu menitipkan kepada temannya kepemilikan benda dimaksud dengan janji bahwa teman tersebut bilamana si pemilik benda tersebut sudah kembali dari perjalanannya. Pada dasarnya lembaga *fiducia cum amico* sama dengan lembaga "trust" sebagaimana dikenal dalam sistem hukum Anglo Saxon-Amerika (*Common Law System*).¹¹

Memperhatikan asal lembaga *fidusia* yang menunjukkan adanya dua macam lembaga fidusia, maka untuk menghindarkan

⁹ Info IKADIN Volume II – No. 7/Januari-Februari hal 26 dan Purwahid Patrik & Khashadi, hal 34.

¹⁰ Info IKADIN, Idem. hal 26.

¹¹ Info IKADIN Volume II – No. 7/Januari-Februari hal 26 dan Purwahid Patrik & Khashadi, hal 34-35.

salah paham dalam judulnya menegaskan bahwa yang diatur dalam Undang-undang Fidusia adalah Lembaga Jaminan Fidusia sehingga judul dari undang-undang tersebut adalah "Jaminan Fidusia".

2. Kontruksi yuridis jaminan fidusia

Adapun timbulnya lembaga jaminan fidusia yang kita kenal sekarang ini dalam bentuk "*fiduciaire eigendomoverdracht*" atau "FEO" adalah berkenaan dengan adanya ketentuan dalam Pasal 1152 ayat (2) KUH-Perdata tentang gadai yang mensyaratkan bahwa kekuasaan atas benda yang digadaikan tidak boleh berada pada Pemberi Gadai. Hal tersebut mengakibatkan hambatan bagi Pemberi Gadai karena tidak dapat mempergunakan benda yang digadaikan untuk keperluan usahanya. Hambatan tersebut kemudian diatasi dengan mempergunakan lembaga FEO yang diakui oleh Yurisprudensi Belanda Tahun 1932. Bahwa pada hakekatnya dalam hal jaminan fidusia memang terjadi pengalihan hak kepemilikan atas suatu benda berdasarkan kepercayaan antara pemberi fidusia dengan penerima fidusia.

Pengalihan hak kepemilikan dimaksud semata-mata sebagai jaminan bagi pelunasan hutang, dan bukan untuk seterusnya dimiliki oleh Penerima Fidusia.¹²

Lembaga fidusia lahir karena rekayasa hukum (dalam arti positif), sebab untuk menjamin benda bergerak hanya dikenal gadai

¹² Purwahid Patrik & Khashadi, Op. Cit. hal. 35.

(*pand*) untuk barang tidak bergerak dengan hipotik. Rekayasa hukum tersebut dilakukan lewat bentuk globalnya disebut dengan "*Constitutum Possessorium*" (penyerahan kepemilikan tanpa menyerahkan fisik benda sama sekali)

Fase I: Fase perjanjian obligatoir (*obligatoir overeenskomst*).

Dari segi hukum dan dokumentasi hukum maka proses jaminan fidusia diawali oleh adanya suatu perjanjian obligatoir (*obligatoir overeenskomst*). Perjanjiaan *overeenskomst* tersebut berupa perjanjian pinjam uang dengan jaminan fidusia di antara pihak pemberi (debitur) dengan pihak Penerima Fidusia (kreditur).

Fase II: Fase perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenskomst*).

Selanjutnya, diikuti oleh suatu perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenskomst*). Perjanjian kebendaan tersebut berupa penyerahan hak milik dari debitur kepada kreditur, dalam hal dilakukan secara *constitutum possessorium*. Yakni penyerahan hak milik tanpa menyerahkan fisik benda.

Fase III: Fase Perjanjian pinjam pakai.

Dalam ketiga ini dilakukan perjanjian pinjam pakai dalam hal ini benda objek fidusia yang hak miliknya sudah berpindah kepada kreditur dipinjampakaikan kepada pihak debitur, sehingga praktis benda tersebut, setelah diikat dengan jaminan fidusia, tetap saja dikuasai oleh pihak debitur.¹³

¹³ Munir Fuady, Op. Cit. hal. 5-6.

Menurut Oey Hoey Tiong, yang dikutip kembali oleh Munir Fuady, SH. MH. LLM. Bukunya Jaminan Fidusia, karakteristik dari fidusia adalah suatu perjanjian, yaitu perjanjian Fidusia. Perikatan yang menimbulkan fidusia ini mempunyai karakteristik sebagai berikut¹⁴:

- a. Antara pemberi fidusia dengan Penerima fidusia terdapat suatu hubungan perikatan, yang menerbitkan hak bagi kreditur untuk meminta penyerahan barang jaminan dari debitur (*secara constitutum posessorium*).
- b. Perikatan tersebut adalah perikatan untuk memberikan sesuatu, karena debitur menyerahkan suatu barang (*secara constitutum posessorium*) kepada kreditur.
- c. Perikatan dalam rangka pemberian fidusia merupakan perikatan yang aksesoir, yakni merupakan perikatan yang membutuhkan perikatan lainnya (perikatan pokok) berupa perikatan hutang piutang.
- d. Perikatan fidusia tergolong kedalam perikatan dengan syarat batal, karena jika hutangnya dilunasi, maka hak jaminannya secara fidusia menjadi hapus.
- e. Perikatan fidusia tergolong ke dalam perikatan yang bersumber dari suatu perjanjian, yakni perjanjian fidusia.

¹⁴ Munir Fuady, Idem. hal. 7-8.

- f. Perjanjian fidusia merupakan perjanjian yang tidak disebut secara khusus dalam KUH-Perdata. Karena itu perjanjian ini tergolong ke dalam perjanjian Tidak Bernama (*onbenoemde overeenkomst*).
- g. Namun demikian, tentu saja perjanjian fidusia tersebut tetap tunduk kepada ketentuan bagian umum dari perikatan yang terdapat dalam KUH-Perdata.

3. Sejarah fidusia di Indonesia

Seperti telah dijelaskan sebelumnya bahwa perkembangan Lembaga Fidusia di Indonesia melalui yurisprudensi sebelum dibuat dan disahkannya UU No. 42 tahun 1999 tentang Jaminan fidusia. Undang-undang tersebut ditujukan untuk menutupi kelemahan/kekurangan dari lembaga gadai ataupun hipotik versi KUH-Perdata serta *credietverband* maupun Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996.

Kelemahan-kelemahan yang ditutupi yaitu:¹⁵

- a. Terhadap barang bergerak, maka lembaga gadai (versi KHU-Perdata) mengharuskan penyerahan fisik dari benda. Sementara dalam praktek ada juga kebutuhan agar penyerahan fisik tersebut tidak dilakukan.
- b. Tidak semua barang tidak bergerak dapat dibebani dengan hipotik/Hak Tanggungan (versi KUH-Perdata, Undang-undang Pokok Agraria, ataupun Undang-Undang Hak Tanggungan).

¹⁵ Munir Fuady, Idem. hal. 14-15.

Misalnya hipotik versi Undang-undang Pokok Agraria tidak memberikan kemungkinan hipotik untuk hak pakai atas tanah, atau Hak Tanggungan versi Undang-undang Hak Tanggungan yang tidak dapat mentolerir adanya Hak Tanggungan terhadap benda tidak bergerak berupa bangunan saja.

- c. Sesungguhnya dimungkinkan gadai atas tanah versi hukum adat, tetapi Undang-undang pokok agraria sangat membatasi berlakunya gadai tersebut, disamping adanya kewajiban menyerahkan tanah untuk dipakai oleh pihak pemberi gadai yang belum tentu sesuai dengan kasus gadai tanah tersebut.
- d. Sesungguhnya, dimungkinkan bentuk jaminan fidusia menurut Undang-undang tentang perumahan dan Permukiman No. 4 Tahun 1992 (atas rumah di atas tanah milik orang lain) atau fidusia menurut Undang-undang Rumah Susun No. 16 Tahun 1985 (atas satuan rumah susun jika tanahnya di atas hak pakai atas Tanah Negara), akan tetapi pengaturan tentang fidusia dalam tersebut sangat sumir dan objeknya sangat terbatas (terbatas atas rumah atau satuan rumah susun saja).

4. Pengertian jaminan fidusia menurut undang-undang fidusia

Dalam Pasal 1 UUF memberikan batasan-batasan dan pengertian-pengertian tentang fidusia sebagai berikut:

- a. Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik benda.
- b. Jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik berwujud maupun 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditur lainnya.
- c. Piutang adalah hak untuk menerima pembayaran.
- d. Benda adalah segala sesuatu yang dapat dimiliki dan dialihkan, baik berwujud maupun tidak berwujud, yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar, yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang tidak dapat dibebani hak tanggungan maupun hipotik.
- e. Pemberi Fidusia adalah orang perorangan atau korporasi pemilik benda yang menjadi Objek Jaminan Fidusia.
- f. Penerima Fidusia adalah orang perorangan atau korporasi yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan jaminan fidusia.

- g. Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia atau mata uang lainnya, baik secara langsung maupun kontinjen.
- h. Kreditur adalah pihak yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang.
- i. Debitur adalah pihak yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang.
- j. Setiap Orang adalah orang perorangan atau korporasi.

Menurut Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, bahwa pranata jaminan fidusia yang diatur dalam UU No. 42 Tahun 1999 ini adalah pranata Jaminan fidusia sebagaimana dimaksud dalam *fiducia cum creditore contracta*. Alasannya karena fidusia menurut UU ini merupakan suatu proses pengalihan hak kepemilikan dan Jaminan fidusia adalah jaminan yang diberikan dalam bentuk fidusia.¹⁶

5. Hutang yang dijamin dengan fidusia

Menurut Pasal 1 angka 7 menyatakan "utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia atau mata uang lainnya, baik secara langsung maupun kontinjen".

Karena itu hutang yang dapat dijamin dengan fidusia adalah sebagai berikut:

- a. Hutang yang telah ada.

¹⁶ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, hal. 123.

Walaupun undang-undang tidak memberikan patokan mengenai "Hutang yang telah ada" tetapi logika kita mengatakan bahwa yang dimaksud disini yakni hutang yang telah ada pada saat perjanjian fidusia itu diberikan. Jadi pada saat jaminan fidusia diberikan, hutang yang dijamin memang sudah terhutang.

Menurut J. Satrio, perjanjian hutang piutang termasuk dalam kelompok pinjam-meminjam/mengganti (*verbruiklening*), yang bersifat riil. Sehingga kalau kita pakai lembaga fidusia untuk menjamin suatu perjanjian utang-piutang maka dapat kita katakan bahwa jaminan fidusia di sana dipakai untuk menjamin suatu hutang yang sudah terhutang. Kita baru bisa mengatakan bahwa debitur terhutang sejumlah uang berdasarkan perjanjian utang-piutang, kalau debitur sudah menerima uang pinjaman tersebut. Baru dengan menyerahkan uang pinjaman itulah perjanjian utang-piutang lahir.¹⁷

- b. Hutang yang akan ada dikemudian hari (*kontinjen*), tetapi telah diperjanjikan dan jumlahnya sudah tertentu. Misalnya, hutang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh kreditur untuk kepentingan debitur dalam rangka pelaksanaan garansi bank.

Dalam penjelasan atas Pasal 7 sub b dikatakan, bahwa yang dimaksud dengan "hutang yang baru akan timbul" disebut "hutang kontinjen" dan sebagai contoh disebutkan, hutang yang

¹⁷ J. Satrio, *Op. Cit.* hal. 214.

timbul sebagai akibat pelaksanaan Garansi Bank. Yang dimaksud di sini adalah hutang yang belum terhutang atau yang baru kemungkinan akan terhutang di kemudian hari yang munculnya masih tergantung dari dipenuhinya syarat tertentu. Dengan demikian, Jaminan Fidusia bisa dipakai untuk menjamin suatu hutang yang baru (kemudian) akan ada di kemudian hari, asal perjanjian yang akan melahirkan hutang itu –jadi induknya– sudah ada.¹⁸

- c. Hutang yang dapat ditentukan jumlahnya pada saat eksekusi berdasarkan suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban untuk dipenuhi. Misalnya, hutang bunga atas perjanjian pokok yang jumlahnya akan ditentukan kemudian.

Dalam penjelasan Pasal 7 sub c menyatakan bahwa “utang yang dimaksud dalam ketentuan ini adalah utang bunga atas pinjaman pokok dan biaya lainnya yang jumlahnya dapat ditentukan kemudian”.

6. Ciri-ciri jaminan fidusia

Seperti halnya Hak Tanggungan, UUF yang merupakan “copy” dari UUHT mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Memberikan kedudukan yang mendahulu kepada kreditur Penerima fidusia terhadap kreditur lainnya.

¹⁸ J. Satrio, Idem. hal. 215-216.

Penerima Fidusia memiliki hak yang didahulukan terhadap kreditur lainnya. Hak yang didahulukan terhitung sejak tanggal pendaftaran benda yang menjadi Objek Jaminan Fidusia pada Kantor Pendaftaran Fidusia¹⁹

Sesuai pasal 28 UUF, prinsip ini berlaku sejak tanggal pendaftarannya pada Kantor Pendaftaran Fidusia. Jadi ini berlaku adagium "*first registered, first secured*".

Maka sejalan dengan ketentuan yang terdapt dalam Pasal 17 UUF tersebut maka Pasal 28 dari Undang-undang Fidusia No. 42 Tahun 1999 menentukan bahwa jika ada lebih dari satu fidusia atas satu Objek Jaminan Fidusia, maka hak preferensi diberikan kepada hak yang lebih dahulu mendaftarkannya pada Kantor Pendaftaran Fidusia. Karena itu, tidak ada hak preferensi kepada Penerima Fidusia yang kedua dengan alasan sebagai berikut.²⁰

- 1) Jika sistem pendaftarannya berjalan secara baik dan benar, maka hampir tidak mungkin ada pendaftaran fidusia yang kedua.
- 2) Jika fidusia tidak mungkin didaftarkan, maka fidusia yang tidak terdaftar setelah didaftarkan tersebut sebenarnya tidak eksis, karena fidusia dianggap lahir setelah didaftarkan.
- 3) Karena fidusia ulang memang dilarang oleh UUF.

¹⁹ Purwahid Patrik & Khashadi, *Idem.* hal. 36.

²⁰ Munir Fuady, *Op. Cit.* hal. 42.

Hak yang didahulukan dimaksud adalah hak Pemberi Fidusia untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi benda yang menjadi Objek Jaminan Fidusia. Hak yang didahulukan dari Penerima Fidusia tidak hapus karena adanya kepailitan dan atau likuidasi Penerima Fidusia. Ketentuan dalam hal ini berhubungan dengan ketentuan bahwa Jaminan fidusia merupakan hak agunan atas kebendaan bagi pelunasan utang. Disamping itu, ketentuan dalam undang-undang tentang kepailitan menentukan bahwa benda yang menjadi Objek Jaminan Fidusia berada di luar kepailitan atau likuidasi. Dengan demikian Penerima Fidusia tergolong dalam kelompok kreditur separatist.

Menurut Fred B.G. Tambunan dalam tulisannya berjudul *Mencermati Pokok-Pokok Undang-Undang Fidusia*, Jika Penerima Fidusia yang dinyatakan pailit, apakah benda yang menjadi Objek Jaminan Fidusia dan yang hak kepemilikannya secara fidusia ada pada Penerima Fidusia termasuk dalam harta pailitnya? Bahwa Objek Jaminan Fidusia tidak menjadi bagian harta pailit Penerima Fidusia, oleh karena hak kepemilikan atas Objek Jaminan Fidusia tersebut diperolehnya semata-mata sebagai jaminan. Ini ditegaskan secara jelas dalam ketentuan

bahwa janji yang memberi kewenangan kepada Penerima Fidusia untuk memiliki Objek Jaminan Fidusia adalah batal demi hukum.²¹

- b. Selalu Mengikuti Objek di Tangan Siapa pun Objek itu Berada (*Droit de Suite*).

Jaminan fidusia tetap mengikuti benda yang menjadi Objek Jaminan Fidusia dalam tangan siapa pun benda tersebut berada kecuali pengalihan atas benda persediaan yang menjadi Objek Jaminan Fidusia. Ketentuan ini mengikuti prinsip "*Droit de Suite*" yang telah merupakan bagian dari peraturan perundang-undangan Indonesia dalam kaitannya dengan hak mutlak atas kebendaan (*in rem*).²²

Pengecualian atas prinsip ini terdapat dalam hal benda persediaan. Sesuai dengan Pasal 21 UUF maka Penerima Fidusia dapat mengalihkan benda persediaan yang menjadi Objek Jaminan Fidusia dengan cara dan prosedur yang lazim dilakukan dalam usaha perdagangan. Pengalihan di sini maksudnya adalah antara lain termasuk menjual atau menyewakan dalam rangka kegiatan usahanya. Benda yang menjadi Objek Jaminan Fidusia yang telah dialihkan yang berupa benda persediaan tersebut wajib diganti oleh Penerima Fidusia dengan objek yang setara.

²¹ Info IKADIN, Op. Cit. hal. 33.

²² Purwahid Patrik & Khashadi, Op. Cit. hal. 37.

Pengertian setara di sini tidak hanya nilainya tetapi juga jenisnya. Ini gunanya untuk menjaga kepentingan Penerima Fidusia.²³

Pembeli benda yang menjadi Objek Jaminan Fidusia yang merupakan benda persediaan bebas dari tuntutan meskipun pembeli tersebut mengetahui tentang adanya Jaminan fidusia itu, asalkan pembeli telah membayar lunas harga penjualan benda tersebut sesuai dengan harga pasar. Harga pasar disini maksudnya adalah harga yang wajar berlaku di pasar pada saat penjualan benda tersebut, sehingga tidak mengesankan adanya penipuan dari pihak Penerima Fidusia dalam melakukan penjualan benda tersebut.²⁴

- c. Memenuhi Asas Spesialitas dan Publisitas sehingga mengikat pihak ketiga dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan (Pasal 6 dan Pasal 11 UUF).

Salah satu ciri jaminan hutang yang modern adalah terpenuhinya unsur publisitas. Maksudnya semakin terpublikasi jaminan utang, akan semakin baik, sehingga kreditur atau khalayak ramai dapat mengetahuinya atau punya akses untuk mengetahui informasi-informasi penting disekitar jaminan hutang tersebut. Asas publisitas ini akan semakin penting terhadap jaminan-jaminan utang yang fisik objeknya jaminannya tidak diserahkan kepada kreditur, seperti jaminan fidusia misalnya.

²³ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, Op. Cit. hal. 127.

²⁴ Gunawan Widjaja, Idem hal. 127.

Karena itu, kewajiban pendaftaran fidusia ke instansi yang berwenang merupakan salah satu perwujudan dari asas publisitas yang sangat penting. Dengan pendaftaran ini, diharapkan agar pihak debitur terutama yang nakal, tidak dapat lagi mengibuli kreditur atau calon kreditur dengan memfidusiakan sekali lagi atau bahkan menjual barang Objek Jaminan Fidusia tanpa sepengetahuan kreditur pertama.²⁵

Dalam Akta Jaminan Fidusia sekurang-kurangnya memuat:

- 1) Identitas pihak Pemberi dan Penerima Fidusia;
- 2) Data perjanjian pokok yang dijamin fidusia;
- 3) Uraian mengenai benda yang menjadi Objek Jaminan Fidusia;
- 4) Nilai penjaminan; dan
- 5) Dan nilai benda yang menjadi Objek Jaminan Fidusia.

Benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia wajib didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia yang berada di bawah naungan Departemen Kehakiman Republik Indonesia. Kantor inilah yang akan mengurus administrasi pendaftaran Jaminan Fidusia tersebut.

d. Mudah dan Pasti Pelaksanaanya.

Dalam hal debitur atau Pemberi Fidusia cidera janji, Pemberi Fidusia wajib menyerahkan Objek Jaminan Fidusia

²⁵ Munir Fuady, Op. Cit. hal. 30.

dalam rangka pelaksanaan eksekusi. Eksekusi dapat dilaksanakan dengan cara pelaksanaan titel ekskutorial oleh Penerima Fidusia, artinya langsung melaksanakan eksekusi melalui parate eksekusi, atau penjualan benda Objek Jaminan Fidusia atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan dari hasil penjualan. Dalam hal akan dilakukan penjualan di bawah tangan, harus dilakukan berdasarkan kesepakatan Pemberi dan Penerima Fidusia.²⁶ Dan syarat jangka waktu pelaksanaan penjualan tersebut terpenuhi.²⁷

Dibukanya kemungkinan cara penjualan di bawah tangan dimaksudkan adalah untuk mempermudah penjualan Objek Jaminan Fidusia dengan harga penjualan tertinggi.

Sertifikat Jaminan Fidusia mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Berdasarkan titel eksekutorial tersebut Penerima Fidusia dapat langsung melaksanakan eksekusi melalui pelelangan umum atas Objek Jaminan Fidusia tanpa melalui proses peradilan.

7. Subjek jaminan fidusia

Yang dimaksud dengan subjek dalam UUF ini adalah Penerima Fidusia dan Pemberi Fidusia. Penerima Fidusia adalah orang perorangan atau korporasi pemilik benda yang menjadi Objek

²⁶ Purwahid Patrik & Khashadi, Op. Cit. hal. 37.

²⁷ Pasal 29 ayat (1) c, dan ayat (2) UUF.

Jaminan Fidusia, sedangkan Penerima Fidusia adalah orang perorangan atau korporasi yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan Jaminan Fidusia.²⁸

Pemberi fidusia dapat dilakukan oleh debitur sendiri dan dapat juga dilakukan oleh pihak ketiga. Oleh karena pendaftaran Jaminan Fidusia dilaksanakan di tempat kedudukan pemberi fidusia dan Notaris yang membuat akta Jaminan Fidusia harus Notaris Indonesia, maka Pemberi Fidusia tidak dapat dilakukan oleh warga negara asing atau badan hukum asing kecuali Penerima Fidusia, karena hanya berkedudukan sebagai kreditur Penerima Fidusia.

Dalam Pasal 1 (sub 5) UUF menyatakan bahwa:

Pemberi Fidusia adalah orang perorangan atau korporasi pemilik benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia.

Menurut J Satrio, bahwa yang dimaksud dengan korporasi di sini mestinya merupakan suatu badan hukum atau suatu badan yang sudah umum diterima bisa mempunyai hak milik, sekalipun bukan merupakan badan hukum. kesimpulan ini diambil karena pada dasarnya besaran/kesatuan yang bisa mempunyai hak milik –di luar person alamiah– hanyalah badan hukum saja. Namun kita tidak bisa menutup mata terhadap apa yang berlaku dalam masyarakat, yaitu bahwa perseroan komanditer (C.V) bisa mempunyai kendaraan atas namanya, bukan atas nama pribadi pengurus.

²⁸ Purwahid Patrik & Khashadi, Op. Cit. hal. 39.

8. Objek jaminan fidusia

Ketentuan mengenai Objek Jaminan Fidusia diatur dalam Pasal 1 (4), Pasal 9, Pasal 10 dan Pasal 20 UUF.

Objek Jaminan Fidusia meliputi benda bergerak dan benda tetap tertentu, yang tidak bisa dijaminakan melalui lembaga Hak Tanggungan atau hipotik, tetapi kesemuanya itu dengan syarat bahwa benda itu harus dapat dimiliki dan dialihkan, baik benda itu berwujud maupun tidak berwujud, terdaftar maupun tidak terdaftar, bergerak maupun tidak bergerak.

Apa bila kita memperhatikan penerangan benda yang dapat menjadi Objek Jaminan Fidusia tersebut maka yang dimaksud dengan benda adalah termasuk juga piutang (*receivables*). Khusus mengenai hasil benda yang menjadi Objek Jaminan Fidusia, Undang-undang mengatur bahwa Jaminan Fidusia meliputi hasil tersebut dan juga klaim asuransi kecuali diperjanjikan lain.²⁹

Selain mengatur tentang “benda yang sudah ada” UUF juga mengatur tentang “benda yang diperoleh kemudian” dapat dibebani dengan Jaminan Fidusia dan hal ini terjadi demi hukum menjadi Objek Jaminan Fidusia pada saat benda tersebut menjadi milik Pemberi Fidusia. Dimungkinkanya pembebanan Jaminan Fidusia atas benda yang diperoleh kemudian sangat membantu dan

²⁹ Purwahid Patrik & Khashadi, *Idem*. hal. 38.

menunjang pembiayaan pengadaan/pembelian persediaan (stock) bahan baku dan bahan penolong.³⁰

Menurut Munir Fuady, benda-benda yang menjadi Objek Jaminan Fidusia tersebut adalah sebagai berikut.³¹

- 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 Hak 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 satuan atau jenis benda.
- i. Termasuk hasil dari satu jenis atau satuan benda.
- j. Termasuk hasil dari benda yang menjadi Objek Jaminan Fidusia.
- k. Termasuk juga klaim asuransi dari benda yang menjadi Objek Jaminan Fidusia.
- l. Benda persediaan (inventory, stock perdagangan) dapat juga menjadi Objek Jaminan Fidusia.

³⁰ Info IKADIN, Op. Cit. hal. 29.

³¹ Munir Fuady, Op. Cit. hal. 22-23.

Menurut J Satrio, bahwa syarat "bisa dimiliki dan dialihkan" berkaitan erat dengan hak-hak dari kreditur Penerima Fidusia, dalam hal debitur Pemberi Fidusia cidera janji/wanprestasi. Kalau benda jaminan itu tidak bisa dimiliki oleh orang lain atau dialihkan, maka ketentuan Pasal 15, Pasal 27, Pasal 29, Pasal 31, Pasal 32, Pasal 33 dan Pasal 34 Undang-undang Fidusia tidak mempunyai arti.³²

9. Pendaftaran jaminan fidusia

9.1. Sebelum berlakunya undang-undang fidusia.

Fidusia lahir dalam praktek hukum yang dituntun oleh yurisprudensi, baik yurisprudensi di negeri Belanda maupun di Indonesia. Sebagai pranata hukum yang lahir dari praktek, dan tidak mendapat pengaturan yang berarti dalam peraturan perundang-undangan, maka tidak ada pengaturan dari segi prosedur dan proses. Sebab yurisprudensi tentang fidusia tidak sampai mengatur tentang prosedural dan proses tersebut. Karena itu, tidak mengherankan jika kewajiban pendaftaran sebagai salah satu mata rantai dari prosedur lainnya fidusia tidak diatur sehingga tidak ada kewajiban pendaftaran tersebut bagi Jaminan Fidusia.

Ketidakadaan kewajiban pendaftaran tersebut sangat dirasakan dalam praktek sebagai kekurangan dan kelemahan bagi pranata hukum fidusia ini. Sebab disamping menimbulkan ketidakpastian hukum, absennya kewajiban pendaftaran Jaminan

³² J. Satrio, Op. Cit. hal. 180.

Fidusia tersebut menyebabkan Jaminan Fidusia tidak memenuhi unsur publisitas, sehingga susah dikontrol, seperti adanya fidusia dua kali tanpa sepengetahuan krediturnya, adanya pengalihan barang fidusia tanpa sepengetahuan kreditur.

Mengingat betapa pentingnya fungsi pendaftaran bagi suatu jaminan hutang termasuk Jaminan Fidusia ini, maka UUF kemudian mengaturnya dengan mewajibkan setiap Jaminan Fidusia untuk didaftarkan pada pejabat yang berwenang

9.2. Setelah berlakunya undang-undang fidusia.

Pasal 11 Undang-undang Fidusia mengatakan, bahwa:

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

Dalam pasal tersebut diatas yang berbunyi "benda wajib didaftarkan". Kata tersebut memberi kesan kepada kita bahwa disana ada pendaftaran benda yang pada akhirnya menunjuk pada Objek Jaminan Fidusia adalah benda-benda bergerak terdaftar seperti kendaraan bermotor. Sedangkan sebagian besar Objek Jaminan Fidusia adalah benda bergerak tidak atas nama.³³

³³ J. Satrio, Idem. hal. 244.

“Benda terdaftar” adalah benda tetap misalnya tanah, kapal di atas 20³ m sedangkan untuk benda tetap adalah kendaraan bermotor.

Pendaftaran benda tersebut dilakukan dengan mencata ciri-ciri benda yang bersangkutan secara rinci dalam daftar yang disediakan untuk itu meliputi:

Kalau Benda Bergerak maka meliputi Mereknya, Tahun pembuatannya, Type-nya, Nomor mesinnya, Nomor rangkanya, Nomor polisinya, Dan lain-lain.

Kalau kita hubungkan dengan asas spesialisitas yang pada umumnya dianut dalam sistem pendaftaran adalah untuk memberikan kepastian hukum kepada anggota masyarakat pada umumnya.

Jika kita konsekuen atas pasal tersebut bagaimana mungkin kita dapat merinci secara lengkap atas barang Jaminan Fidusia jika Objek Jaminan Fidusia tersebut adalah stock barang dagangan (inventory).

Dalam penjelasan Pasal 11 UUF, kita tidak akan menemukan/menjumpai bahwa Jaminan Fidusia yang tidak didaftarkan adalah tidak sah. Penjelasan dari Pasal 11 UUF tersebut dapat kita tafsirkan bahwa untuk berlakunya ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang Fidusia maka haruslah dipenuhi syarat bahwa benda Jaminan Fidusia itu

didaftarkan, fidusia yang tidak didaftarkan tidak bisa menikmati keuntungan-keuntungan dari ketentuan-ketentuan yang ada di dalam undang-undang Fidusia Pasal 37 sub 3 UUF. Keuntungan-keuntungan dimaksud yaitu dengan adanya pendaftaran maka kreditur akan mendapat hak preferensi, Droit de preferent maupun Droit de Suit, karena asas publisitas telah terpenuhi sehingga mempunyai akibat terhadap pihak ketiga.

10. Maksud dan tujuan pendaftaran jaminan fidusia

Salah satu ciri jaminan yang modern adalah terpenuhinya asas publisitas. Pendaftaran dimaksudkan untuk mempunyai akibat hukum terhadap pihak ketiga. Dengan pendaftaran maka pihak ketiga dianggap tahu ciri-ciri yang melekat pada benda yang bersangkutan dan adanya ikatan jaminan dengan ciri-ciri yang disebutkan di sana, dan dalam hal pihak ketiga lalai untuk memperhatikan/mengontrol register/daftar, maka ia harus memikul risiko kerugian sendiri.

Karena itu, kewajiban pendaftaran Jaminan Fidusia ke Kantor Pendaftaran Fidusia merupakan salah satu perwujudan dari asas publisitas sangat penting. Dengan pendaftaran ini, diharapkan agar pihak debitur yang nakal, tidak dapat lagi mengibuli kreditur atau calon kreditur dengan memfidusiakan sekali lagi atau bahkan

menjual barang Objek Jaminan Fidusia tanpa sepengetahuan kreditur asal.³⁴

11. Pendaftaran benda dan ikatan jaminan fidusia

Pendaftaran benda dan ikatan Jaminan Fidusia sekaligus agar bisa mengikat pihak ketiga, karena dalam KUH-Perdata mengenai perjanjian menganut asas terbuka --asas kebebasan berkontrak-- tetapi tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Dalam suatu perjanjian penjaminan yang berisi janji-janji tertentu antara kreditur dan debitur dimaksudkan untuk memberikan posisi yang kuat bagi kreditur sehingga mengikat pihak ketiga.

Jadi yang dimaksud "pendaftaran benda" oleh pembentuk UUF di sini adalah pendaftaran benda objek jaminan fidusia dan ikatan Jaminan Fidusia-nya dengan semua janji-janjinya baik penafsiran benda maupun ikatan jaminannya, maka semua janji tersebut termuat dalam Akta Jaminan Fidusia berdasarkan Pasal 13 ayat (2b) di atas dalam daftar di Kantor Pendaftaran Fidusia sehingga mengikat pihak ketiga.

12. Kantor pendaftaran fidusia

Benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia wajib didaftarkan termasuk juga benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia berada diluar wilayah Negara Republik Indonesia.

³⁴ Munir Fuady, Op. Cit. hal. 30.

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

Tempat pendaftaran fidusia adalah Kantor Pendaftaran Fidusia yang berada dibawah naungan Departemen Kehakiman Republik Indonesia dan bukan institusi yang mandiri atau pelaksana teknis. Kantor inilah yang akan mengurus administrasi pendaftaran Jaminan Fidusia tersebut.

Kantor Pendaftaran Fidusia didirikan untuk pertama kali di Jakarta dengan wilayah kerja mencakup seluruh Negara Kesatuan Republik Indonesia dan secara bertahap sesuai keperluan, di ibu kota provinsi diseluruh wilayah Republik Indonesia akan didirikan Kantor Pendaftaran Fidusia.

Mengenai pembentukan Kantor Pendaftaran Fidusia untuk daerah lain dan penetapan wilayah kerjanya diatur dengan Keputusan Presiden.

Pendaftaran Kantor Pendaftaran Fidusia di daerah-daerah tersebut dapat disesuaikan dengan UU No. 22 Tahun 1999.

13. Permohonan dan pernyataan permohonan

Permohonan Pendaftaran Fidusia dilakukan oleh Pemberi Fidusia, kuasa atau wakilnya dengan melampirkan Pernyataan Pendaftaran Jaminan Fidusia.

Ketentuan ini patut dan logis karena yang paling berkepentingan untuk itu adalah kreditur penerima fidusia atau kuasa atau wakil, apakah ia merasa cukup aman dengan memegang akta pengikatan Jaminan Fidusia saja atau ia menghendaki jaminan yang lebih kuat dan karenanya ia mendaftarkannya di KPF.³⁵

Yang berhak mendaftarkan selain dari pada Pemberi Fidusia sendiri, adalah kuasanya atau wakilnya.

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

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

Menurut J Satrio, kalau sudah ada permohonan pendaftaran tetapi masih harus disertai Surat Pernyataan permohonan adalah terlalu berlebihan karena seharusnya Surat Pernyataan Permohonan

³⁵ J. Satrio, Op. Cit. hal. 252.

datangnya dari Kantor Pendaftaran Fidusia yang isinya menyatakan sudah menerima permohonan pendaftaran.

Pernyataan Pendaftaran Jaminan Fidusia meliputi:

- a. Identitas pihak pemberi dan penerima fidusia;
- b. Tanggal, nomor akta Jaminan Fidusia, nama dan tempat kedudukan notaris yang membuat akta jaminan fidusia;
- c. Data perjanjian pokok yang di jamin fidusia.
- d. Uraian mengenai benda yang menjadi objek jaminan fidusia;
- e. Nilai pemjaminan, dan
- f. Nilai benda yang menjadi objek jaminan fidusia.

Di dalam Pasal 6 UUF mengenai apa yang harus dimuat dalam akta Jaminan Fidusia dan Pasal 5 UUF mengharuskan penguangan perjanjian fidusia dalam akta otentik.

14. Buku daftar fidusia

Seperti yang telah kita ketahui, bahwa jaminan fidusia dicatat di KPF. Untuk itu KPF akan mencatat Jaminan Fidusia dalam Buku Daftar Fidusia. Pencatatan itu ditanggali dengan tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran. Saat mencatat dalam Buku Daftar Fidusia KPF tidak berwenang melakukan penilaian terhadap kebenaran data yang dicantumkan dalam pernyataan pendaftaran Jaminan Fidusia. Dalam hal ini ketika dilakukan pencatatan dalam Buku Daftar Fidusia petugas pendaftaran hanya berwenang melakukan pengecekan data saja.

Tanggal Pencatatan Jaminan Fidusia dalam Buku Daftar Fidusia dianggap sebagai saat lahirnya Jaminan Fidusia. Hal ini berlainan dengan FEO dan cessie jaminan yang lahir pada waktu perjanjiannya dibuat antara debitur dengan kreditur.

Dengan demikian, pendaftaran Jaminan Fidusia dalam Buku Daftar Fidusia merupakan perbuatan konstitutif yang melahirkan Jaminan Fidusia.

Sertifikat Jaminan Fidusia merupakan salinan dari Buku Daftar Fidusia yang memuat catatan tentang hal-hal yang sama dengan data dan keterangan yang ada saat pernyataan pendaftaran.

15. Sertifikat jaminan fidusia

Seperti yang diatur dalam Pasal 14 UUF, yakni bahwa sebagai bukti Penerima Fidusia memiliki hak atas Objek Jaminan Fidusia maka kepadanya diberikatan dokomen yang disebut dengan "Sertifikat Jaminan Fidusia". Dalam Sertifikat Jaminan Fidusia dicantumkan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", sehingga Sertifikat Jaminan Fidusia mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Maksud dari kekuatan eksekutorial adalah langsung dapat dilaksanakan tanpa melalui pengadilan dan bersifat final serta mengikat para pihak untuk melaksanakan putusan tersebut.³⁶

³⁶ Purwahid Patrik & Khashadi, Op. Cit. hal. 43.

16. Perubahan pada sertifikat jaminan fidusia

Jika terjadi perubahan mengenai hal-hal yang tercantum dalam Sertifikat Jaminan Fidusia Penerima Fidusia wajib mengajukan permohonan pendaftaran atas perubahan tersebut kepada Kantor Pendaftaran Fidusia setelah itu Kantor Pendaftaran Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan perubahan melakukan pencatatan perubahan tersebut dalam Buku Daftar Fidusia dan menerbitkan pernyataan perubahan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Sertifikat Jaminan Fidusia. Dalam hal hapusnya Jaminan Fidusia, Kantor Pendaftaran Fidusia mencoret pencatatan Jaminan Fidusia dari Buku Daftar Fidusia dan menerbitkan surat keterangan yang menyatakan Sertifikat Jaminan Fidusia yang bersangkutan tidak berlaku lagi.

Apa bila kreditur cidera janji, Penerima Fidusia mempunyai hak untuk menjual benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia atas kekuasaan sendiri. Ini merupakan salah satu ciri jaminan kebendaan yaitu adanya kemudahan dalam pelaksanaan eksekusinya yaitu apa bila pihak pemberi fidusia cidera janji. Oleh karena itu, dalam UUF diatur secara khusus tentang eksekusi Jaminan Fidusia ini melalui pranata parate eksekusi.³⁷

³⁷ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, Op. Cit. hal. 142.

Ada beberapa akta yang mempunyai titel eksekutorial, yakni yang disebut dengan istilah "grosse akta", yaitu sebagai berikut.³⁸

- a. Akta hipotik (berdasarkan Pasal 224 HIR).
- b. Akta pengakuan hutang (berdasarkan Pasal 224 HIR).
- c. Akta Hak Tanggungan (berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996).
- d. Akta fidusia (berdasarkan UUF No. 42 Tahun 1999).

Menurut HIR, setiap akta yang mempunyai titel eksekutorial dapat dilakukan fiat eksekusi. Pasal 224 HIR tersebut menyatakan bahwa grosse dari akta hipotik dan surat hutang yang dibuat dihadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya berbunyi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" berkekuatan sama dengan kekuatan suatu putusan hakim.

Baik menurut Pasal 14 UUHT maupun Pasal 15 UUF, kedua sertifikat hak tersebut harus mempunyai irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Sertifikat tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai Hak Tanggungan atas tanah.

Jadi, syarat-syarat untuk dapat dilakukannya fiat eksekusi maka akta-akta tersebut harus memuat irah-irah "Demi Keadilan

³⁸ Munir Fuady, Op. Cit. hal. 58.

Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Titel tersebut mensejajarkan kekuatan akta tersebut dengan putusan pengadilan.

Fiat eksekusi adalah eksekusi atas sebuah akta seperti mengeksekusi suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yakni dengan cara meminta "fiat" dari ketua pengadilan, yaitu memohon dari ketua pengadilan untuk melakukan eksekusi. Ketua pengadilan tersebut akan memimpin eksekusi sebagaimana dimaksud dalam HIR.³⁹

Ketentuan-ketentuan mengenai Sertifikat Jaminan Fidusia ini adalah sebagai berikut:

- a. Diterbitkan oleh KPF.
- b. Sertifikat tersebut diserahkan kepada Penerima Fidusia.
- c. Tanggal dari sertifikat tersebut adalah sama dengan tanggal penerimaan permohonan fidusia.
- d. Sertifikat Jaminan Fidusia merupakan salinan dari Buku Daftar Fidusia.
- e. Isi dari Sertifikat Jaminan Fidusia antara lain adalah hal-hal yang disebut dalam pernyataan pendaftaran fidusia, yaitu sebagai berikut:
 - 1) Identitas pihak Pemberi fidusia.
 - 2) Identitas pihak Penerima Fidusia.
 - 3) Tanggal dan nomor akta Jaminan Fidusia.

³⁹ Munir Fuady, *Idem.* hal. 60.

- 4) Nama dan tempat kedudukan notaris yang membuat akta Jaminan Fidusia.
 - 5) Data perjanjian pokok (perjanjian hutang) yang dijamin dengan fidusia.
 - 6) Uraian mengenai benda yang menjadi Objek Jaminan Fidusia.
 - 7) Nilai penjaminan, dan
 - 8) Nilai benda yang menjadi Objek Jaminan Fidusia.
- f. Pada Sertifikat Jaminan Fidusia dicantumkan pula irah-irah dengan tulisan "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".
- g. Dengan demikian, sertifikat penjaminan fidusia mempunyai kekuatan eksekutorial, yakni mempunyai kekuatan yang sama dengan kekuatan dari suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- h. Jika terjadi perubahan atas data yang tercantum dalam Sertifikat Jaminan Fidusia, maka Penerima Fidusia wajib mengajukan permohonan pendaftaran atas perubahan tersebut ke Kantor Pendaftaran Fidusia.
- i. Jika ada pengajuan permohonan pendaftaran tersebut, maka:
- 1) Kantor Pendaftaran Fidusia mencatat pada Buku Daftar Fidusia tentang perubahan tersebut.
 - 2) Pencatatan tersebut dilakukan pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran.

- 3) KPF menerbitkan Pernyataan Perubahan.
- 4) Pernyataan perubahan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Sertifikat Jaminan Fidusia.

17. Pengalihan hak atas piutang atau cession

a. Pengalihan oleh Penerima Fidusia.

Suatu piutang (perjanjian pokok) dapat dialihkan kepada pihak lain atau juga disebut dengan "cession". Jika piutang dialihkan kepada pihak lain maka Jaminan Fidusia juga beralih kepada pihak yang menerima pengalihan fidusia tersebut serta pengalihan hak atas hutang mana harus diberitahukan kepada Pemberi fidusia. Pengalihan tersebut dapat dilakukan dengan akta cession dengan akta otentik maupun dibawah tangan.

Dalam hal terjadi pengalihan maka Penerima Fidusia yang menerima pengalihan piutang mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan pengalihan fidusia kepada KPF.

Dalam sistem jaminan fidusia kita mengenal asas *Droit de Preferent*, yaitu suatu asas yang menyatakan bahwa Jaminan Fidusia tetap mengikuti benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dalam tangan siapapun benda tersebut berada, kecuali pengalihan atas benda persediaan yang menjadi objek Jaminan Fidusia dan pengalihan atas benda inventory yang menjadi objek

Jaminan Fidusia tersebut tidak menyebabkan beralihnya fidusia yang bersangkutan.⁴⁰

b. Pengalihan oleh Pemberi Fidusia.

Pada dasarnya pemberi fidusia dilarang mengalihkan objek Jaminan Fidusia yang bukan benda persediaan (inventory) kecuali atas ijin tertulis dari Penerima Fidusia atau jika objek Jaminan Fidusia adalah benda persediaan.

Yang dimaksud dengan "benda yang tidak merupakan benda persediaan" misalnya mesin produksi, mobil pribadi, rumah pribadi yang menjadi objek Jaminan Fidusia.⁴¹

Dalam hal pengalihan barang inventory yang dapat dialihkan oleh pemberi fidusia harus dilakukan menurut cara-cara dan prosedur yang lazim dilakukan dalam usaha perdagangan.

Pengalihan barang persediaan tersebut di atas kepada pihak ketiga maka pihak ketiga benda persediaan tersebut terbebas dari tuntutan meskipun pihak ketiga tersebut mengetahui tentang adanya Jaminan Fidusia tersebut. Satu dan lain hal dengan mengingat bahwa pembeli telah membayar lunas harga penjualan benda tersebut sesuai dengan harga pasar. Hal ini sejalan dengan ketentuan bahwa pemegang benda bergerak dianggap

⁴⁰ Lihat Pasal 20.

⁴¹ Purwahid Patrik & Khashadi, Op. Cit. hal. 45.

oleh hukum sebagai pemegang hak, sehingga pembeli atas benda tersebut haruslah dilindungi.⁴²

Namun demikian, apa bila terjadi wanprestasi oleh debitur, maka:

- 1) Benda persediaan yang menjadi objek Jaminan Fidusia tidak dapat dialihkan lagi, dan
- 2) Hasil pengalihan dan/atau yang timbul karena pengalihan, demi hukum menjadi objek Jaminan Fidusia pengganti dari objek Jaminan Fidusia yang telah dialihkan. Proses penyetopan pengalihan barang persediaan sebagai Jaminan Fidusia ini bila terjadi wanprestasi disebut dengan "Kristalisasi".

18. Tanggung jawab penerima fidusia atas kesalahan pemberi fidusia

Dalam Pasal 24 UUF disebutkan bahwa "Pemberi Fidusia tidak menanggung kewajiban atas akibat tindakan atau kelalaian Pemberi Fidusia baik yang timbul dari hubungan kontraktual atau yang timbul dari perbuatan melanggar hukum sehubungan dengan penggunaan dan pengalihan Benda yang menjadi Objek Jaminan Fidusia".

Dalam Pasal 24 UUF tersebut ditegaskan untuk melindungi Penerima Fidusia terhadap tindakan-tindakan Pemberi Fidusia yang berhubungan dengan Benda Jaminan Fidusia.⁴³

⁴² Munir Fuady, Op. Cit. hal. 48.

Jika timbul masalah dalam hal penggunaan atau pengalihan benda Jaminan Fidusia baik karena kelalaian maupun karena kesengajaan, Penerima Fidusia dibebaskan dari tanggung-jawabnya atau pihak Pemberi Fidusia yang bertanggung-jawab atas kelalaian atau kesalahan tersebut.

19. Hapusnya Jaminan Fidusia

Sesuai dengan pasal 4 UUF, Jaminan Fidusia merupakan perjanjian aksesoir dari perjanjian dasar yang menerbitkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi. Sebagai suatu perjanjian aksesoir, Jaminan Fidusia -demi hukum- hapus bila utang pada perjanjian pokok atau utang yang dijamin Jaminan Fidusia hapus. Disamping itu Pasal 25 UUF menyatakan secara tegas bahwa Jaminan Fidusia hapus karena:

a. Hapusnya utang yang dijamin dengan fidusia.

Sesuai dengan sifat ikutan Jaminan Fidusia, maka adanya Jaminan Fidusia tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apa bila piutang tersebut hapus karena hapusnya utang pelepasan maka dengan sendirinya Jaminan Fidusia yang bersangkutan menjadi hapus.⁴³

Hapunya hutang ini dibuktikan dengan bukti pelunasan atau bukti hapusnya utang berupa keterangan yang dibuat kreditur.

⁴³ J. Satrio, Op. Cit. hal. 299.

⁴⁴ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, Op. Cit hal. 149.

b. Pelepasan hak atas Jaminan Fidusia oleh Penerima Fidusia.

Hapusnya Jaminan Fidusia karena pelepasan hak atas Jaminan Fidusia oleh Penerima Fidusia juga wajar, mengingat pihak Penerima Fidusia sebagai yang memiliki hak atas fidusia tersebut bebas untuk mempertahankan atau melepaskan itu karena Jaminan Fidusia yang memberikan hak-hak tertentu untuk kepentingan Penerima Fidusia, menggunakan atau tidak menggunakan haknya itu.

c. Musnahnya benda yang menjadi Objek Jaminan Fidusia.

Hapusnya Jaminan Fidusia karena musnah atau hilangnya barang Jaminan Fidusia adalah sangat wajar mengingat tidak mungkin ada manfaatnya lagi untuk mempertahankan Jaminan Fidusia tersebut karena Objek Jaminan Fidusia tersebut telah tidak ada.

Menurut Fred BG Tumbuan, pengalihan kembali (*retro-overdracht*) atas hak kepemilikan oleh Penerima Fidusia kepada Pemberi Fidusia tidak perlu dilakukan, karena pengalihan hak kepemilikan atas Objek Jaminan Fidusia dilakukan oleh pemberi Fidusia kepada Penerima Fidusia sebagai jaminan atas kepercayaan bahwa hak kepemilikan tersebut dengan sendirinya akan kembali bila mana utang lunas (adanya syarat batal atau "*onder ontbindende voor waarde*").⁴⁵

⁴⁵ Info IKADIN, Op. Cit hal. 33.

Akan tetapi jika ada pembayaran asuransi atas musnahnya Objek Jaminan Fidusia tersebut maka pembayaran atas asuransi tersebut menjadi haknya Penerima Fidusia.

Dengan musnahnya Objek Jaminan Fidusia tersebut maka klaim asuransi muncul dengan sendirinya serta klaim tersebut dimiliki oleh Penerima Fidusia.

Atas hapusnya Jaminan Fidusia, maka Penerima Fidusia harus memberitahukan kepada Kantor Pendaftaran Fidusia mengenai hapusnya Jaminan Fidusia tersebut. KPF akan mencoret pencatatan Jaminan Fidusia dan selanjutnya KPF akan menerbitkan surat keterangan yang menyatakan bahwa Sertifikat Jaminan Fidusia yang bersangkutan dinyatakan tidak berlaku lagi. Jadi pencoretan itu dilakukan atas dasar surat pemberitahuan dari Penerima Fidusia, yang menyatakan bahwa perikatan untuk mana diberikan Jaminan Fidusia telah dilunasi, dilepaskannya hak Jaminan Fidusia atau musnahnya benda Jaminan Fidusia.⁴⁶

20. Eksekusi objek jaminan fidusia

a. Eksekusi Objek Jaminan Fidusia sebelum berlakunya UUF.

Oleh karena lembaga Jaminan Fidusia yang bersumber pada yurisprudensi merupakan hak perorangan maka dalam hal debitur cidera janji, tidak memenuhi kewajibannya (membayar hutang) yang dijamin dengan fidusia, upaya hukum yang dapat ditempuh

⁴⁶ J. Satrio, Op. Cit. hal. 307.

kreditur untuk mendapatkan pelunasan piutangnya dari hasil penjualan gugatan perdata terhadap debitur pemberi fidusia dengan memohon putusan serta merta dalam perkara tersebut dengan mendasarkan pada bukti otentik atau dibawah tangan (yang tidak disangkal oleh debitur/tergugat sesuai Pasal 180 HIR).⁴⁷

Dalam hal barang yang difidusiakan sudah tidak ada karena dijual pada pihak ke tiga atau karena alasan lain ataupun kredit penggugat memperkirakan bahwa hasil penjualan barang yang difidusiakan tidak akan cukup untuk melunasi piutangnya maka kreditur/penggugat dapat minta agar barang-barang milik debitur/tergugat yang lain/yang tidak difidusiakan disita jaminan. Sedangkan terhadap debitur yang telah menjual Objek Jaminan Fidusia dapat dikenakan tindak pidana penggelapan.⁴⁸

b. Eksekusi Jaminan Fidusia Menurut Undang-undang Rumah Susun No. 16 Tahun 1985.

Selain dari pelaksanaan eksekusi fidusia secara biasa (dengan gugatan biasa), maka salah satu model eksekusi fidusia yang diberikan oleh Undang-undang Rumah Susun No. 16 Tahun 1985 tersebut adalah eksekusi fidusia dengan penjualan di bawah tangan langsung oleh pihak kreditur tanpa perlu melibatkan pengadilan atau Kantor Lelang. UU No. 16 Tahun 1985

⁴⁷ Info IKADIN, Op. Cit. hal. 34.

⁴⁸ Info IKADIN, Loc. Cit. hal. 34.

memberikan beberapa syarat agar eksekusi di bawah tangan ini dapat dijalankan. Syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut:⁴⁹

- 1) Harus diperjanjikan untuk itu (tidak berlaku secara hukum).
- 2) Dapat dilakukan mana kala harga tertinggi yang menguntungkan kedua belah pihak dapat dipenuhi dengan eksekusi di bawah tangan.
- 3) Penjualannya baru dapat dilakukan setelah melewati tenggang waktu satu bulan setelah diberitahukannya secara tertulis kepada yang berkepentingan.
- 4) Dilakukan dengan jalan mengumumkannya di dua surat kabar setempat dan/media cetak lainnya.
- 5) Tanpa ada pihak yang menyatakan keberatan.
- 6) Eksekusi Objek Jaminan Fidusia menurut UUF.

Sebagaimana telah dibahas sebelumnya Sertifikat Jaminan Fidusia mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, jadi berdasarkan titel eksekutorial ini Penerima Fidusia dapat langsung melaksanakan eksekusi melalui pelelangan umum atas Objek Jaminan Fidusia tanpa melalui proses pengadilan.⁵⁰

Tidak hanya Jaminan Fidusia yang memberikan kemudahan dalam melaksanakan eksekusi melalui lembaga parate eksekusi,

⁴⁹ Munir Fuady, Op. Cit. hal. 63-64.

⁵⁰ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, Op. Cit. hal. 150.

akan tetapi parate eksekusi juga dikenal dalam lembaga jaminan yang lain, seperti Gadai, Hipotik maupun Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 29 UUF menyatakan bahwa apa bila debitur atau Penerima Fidusia cidera janji, eksekusi terhadap benda yang menjadi Objek Jaminan Fidusia dapat dilakukan dengan cara:⁵¹

- a. Pelaksanaan Titel eksekutorial oleh Penerima Fidusia.
- b. Penjualan benda yang menjadi Objek Jaminan Fidusia atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan.
- c. Penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan Pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak.

Jadi pada prinsipnya adalah bahwa penjualan benda yang menjadi Objek Jaminan Fidusia harus melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi. Namun demikian dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi yang menguntungkan baik Pemberi Fidusia maupun Penerima Fidusia, maka dimungkinkan penjualan di bawah tangan asalkan hal tersebut

⁵¹ Pasal 29 ayat (1) UU No. 42 Tahun 1999.

disepakati oleh Pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia dan syarat jangka waktu pelaksanaan penjualan tersebut terpenuhi.⁵²

Namun khusus untuk point c, pelaksanaan penjualan tersebut dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh Pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan.⁵³

Menurut Munir Fuady, SH, MH, LLM, bahwa parete eksekusi lewat pelelangan umum ini dapat dilakukan tanpa melibatkan pengadilan sama sekali.⁵⁴

Dalam eksekusi Hak Tanggungan dalam praktek, eksekusi Hak Tanggungan dilakukan dengan permohonan terlebih dahulu ke Pengadilan Negeri, karena Kantor Lelang tidak mau disalahkan oleh debitur mapapun pihak-pihak yang berkepentingan. Dalam permohonan tersebut harus memenuhi syarat-syarat:⁵⁵

- a. Harus ada hutang dan kepastian hutang yang mana dan berapa jumlah hutangnya. Disini harus ada surat pengakuan hutang.
- b. Debitur harus telah wanprestasi.
- c. Kreditur harus Pemegang Hak Tanggungan.

⁵² Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, Op. Cit. hal. 152-153.

⁵³ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, Idem. hal. 153.

⁵⁴ Munir Fuady, Op. Cit. hal. 60.

⁵⁵ Ahcmad Chulaemi Dalam kuliah "Teori dan Praktek Hak Tanggungan".

Titel "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" mempunyai tiga tahapan:⁵⁶

- a. Tahap peneguran, pada tahap ini debitur yang cidera janji diperingatkan untuk memenuhi kewajiban membayar utangnya dalam jangka waktu 8 (delapan) hari setelah diberi peneguran.
- b. Tahap sita eksekusi, dalam hal debitur dalam jangka waktu 8 (delapan) hari tersebut di atas tidak juga memenuhi kewajibannya membayar hutang pada kreditur, maka kreditur pemohon eksekusi (penggugat yang menang perkara atau kreditur Pemegang Hak Tanggungan atau kreditur pemegang Jaminan Fidusia) mohon kepada Ketua Pengadilan yang berwenang untuk melakukan sita eksekusi. Dalam hal ini pemohon eksekusi adalah pemegang Sertifikat Hak Tanggungan atau pemegang Sertifikat Fidusia yang dimohonkan sita eksekusi adalah Objek Hak Tanggungan, Objek Fidusia. Atas permohonan sita eksekusi tersebut Ketua Pengadilan yang berwenang akan menerbitkan penetapan sita eksekusi dan kemudian juru sita melakukan sita eksekusi.
- c. Tahap pelelangan, dalam hal setelah dilakukan sita eksekusi terhadap Objek Hak Tanggungan atau Objek Fidusia (barang Jaminan) debitur tetap tidak membayar hutangnya, maka atas permohonan pemohon eksekusi (kreditur Pemegang Sertifikat

⁵⁶ Info IKADIN, OP. Cit hal. 36.

Hak Tanggungan atau Sertifikat Jaminan Fidusia) Pengadilan yang berwenang akan menerbitkan penetapan pelelangan/penjualan umum, baru kemudian Kantor Lelang Negara akan melakukan pelelangan Objek Hak Tanggungan atau Objek Jaminan Fidusia. Tentunya setelah semua persyaratan yang diperlukan dipenuhi dan hasil penjualan lelang tersebut setelah dipenuhi dan hasil penjualan lelang tersebut setelah dikurangi biaya lelang dan biaya lain-lain diserahkan kepada kreditur pemohon eksekusi. Bila ada sisanya diserahkan kembali kepada debitur.

Dalam eksekusi Objek Jaminan Fidusia menurut Pasal 29 UUF mengenal dua cara eksekusi (meski perumusannya seakan-akan menganut tiga cara) yakni:⁵⁷

Pertama: melaksanakan titel eksekutorial dengan menjual oebjek jaminan fidusia melalui lelang atas kekuasaan sendiri dengan menggunakan parate eksekusi.

Pengertian parate eksekusi kurang lebih adalah merupakan kewenanganyang diberikan oleh undang-undang atau putusan pengadilan kepada salah satu pihak untuk melaksanakan sendiri secara paksa isi perjanjian atau wanprestasi. Pelaksanaan titel eksekusi (atas hak eksekusi) dengan parate eksekusi oleh Penerima Fidusia mengandung 2 (dua) persyaratan utama yakni debitur atau

⁵⁷ Gunawan Wijaya dan Ahmad Yani, Op. Cit. hal. 152.

pemberi fidusia yang mencantumkan "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

Kedua: menjual Objek Jaminan Fidusia secara di bawah tangan atas kesepakatan Penerima Fidusia. Seperti halnya dalam UUHT, maka dalam UUF ini penjualan di bawah tangan Objek Jaminan Fidusia juga mengandung beberapa persyaratan yang elative berat untuk dilaksanakan. Ada 3 (tiga) persyaratan untuk dapat melakukan penjualan di bawah tangan Objek Jaminan Fidusia:

- a. Kesepakatan Pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia. Syarat ini diperkirakan akan berpusat pada soal harga dan biaya yang menguntungkan para pihak.
- b. Setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh Pemberi Fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- c. Diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan.

BAB III

METODE PENELITIAN

Untuk mempertajam kajian penelitian ini, maka metode penelitian merupakan syarat mutlak dalam proses penelitian, oleh karena penelitian ini merupakan kegiatan ilmiah, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai ilmu untuk mengungkapkan dan menerangkan gejala-gejala alam atau gejala-gejala sosial dalam kehidupan manusia, dengan mempergunakan prosedur kerja yang sistematis, teratur dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Pertanggung-jawaban secara ilmiah berarti penelitian dilakukan untuk mengungkapkan dan menerangkan sesuatu yang ada dan mungkin sebagai suatu kebenaran dengan dibentengi bukti-bukti empiris atau yang dapat diterima oleh akal sehat manusia.⁵⁸

A. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan *yuridis-empiris*. Pendekatan *yuridis* dipergunakan untuk menganalisa berbagai peraturan perundang-undangan dibidang Hukum Jaminan umumnya dan jamainan fidusia khususnya.

Sedangkan pendekatan *sosiologis* dipergunakan untuk menganalisa hukum bukan semata-mata sebagai suatu perangkat

⁵⁸ H. Hadari Nawawi, Penelitian Terapan, Gajah Mada University Press : Yogyakarta, hal. 9.

aturan peraturan perundang-undangan yang bersifat normatif belaka, akan tetapi hukum disini dilihat sebagai gejala perilaku masyarakat dan mempola dalam kehidupan masyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan seperti politik, ekonomi, sosial dan budaya. Berbagai penemuan dilapangan akan dijadikan sumber dan bahan utama dalam mengungkapkan permasalahan yang diteliti dengan berpegang pada ketentuan normatif.

B. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat *deskriptif analitis*, karena bermaksud menggambarkan secara jelas fenomena yang menjadi pokok permasalahan, dan mengeksplanasi berbagai aspek yang terkait dengan Proses Pendaftaran Pembebanan Jaminan Fidusia serta Sebab-sebab Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah Menolak Melakukan Pendaftaran atas Permohonan Pendaftaran Jaminan Fidusia.

a. Penelitian Kepustakaan.

b. Penelitian kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder yang meliputi :

1) Bahan Hukum Primer, yang terdiri dari :

a) Berbagai peraturan perundang-undangan yang menyangkut Hukum Acara Perdata;

- b) Berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur Kekuasaan Kehakiman;
 - c) Berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur Hukum Jaminan Fidusia;
 - d) Peraturan, surat, surat edaran, dan Fatwa Mahkamah Agung mengenai Jaminan Fidusia;
 - e) Yurisprudensi tentang Jaminan Fidusia.
- 2) Bahan Hukum Sekunder, terdiri atas :
- a) Kepustakaan yang berkaitan dengan pembebanan, pendaftaran dan eksekusi Objek Jaminan Fidusia;
 - b) Hasil pertemuan ilmiah yang berkaitan dengan materi penelitian.
- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang Bahan Hukum Primer dan Bahan Hukum Sekunder, yang terdiri dari:
- a) Kamus Hukum;
 - b) Kamus Bahasa Indonesia;
 - c) Kamus Bahasa Inggris.
- c. Penelitian Lapangan.

Data yang dikumpulkan dalam penelitian lapangan adalah data Primer dan Data Sekunder. Data Primer berupa pengalaman praktik atau pendapat subjek penelitian tentang segala sesuatu yang bersangkutan paut dengan pendaftaran jaminan fidusia.

Penentuan lokasi penelitian dan subjek penelitian lapangan ditentukan sebagai berikut :

1) Lokasi Penelitian.

Penelitian dilaksanakan pada Kantor Pendaftaran Jaminan Fidusia Jawa Tengah di Semarang.

2) Populasi.

a) Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas objek atau subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk mempelajari dan kemudian menarik kesimpulannya.⁵⁹

Populasi dalam penelitian ini adalah KPF dan 5 (lima) Notaris semua yang memiliki hubungan dengan Jaminan Fidusia di Semarang.

b) Teknik Sampling.

Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah secara *purposive sampling*, yaitu penarikan sampel yang dilakukan dengan cara mengambil subyek yang didasarkan pada tujuan tertentu.

Sebagaimana yang dinyatakan oleh Mardalis, yaitu :

“penggunaan teknik *purposive sampling* mempunyai suatu tujuan atau dilakukan dengan sengaja, cara penggunaan sampel ini di antara populasi sehingga sampel tersebut dapat mewakili karakteristik populasi yang dikenal sebelumnya. Penggunaan teknik ini senantiasa berdasarkan kepada

⁵⁹ Altherton & Klemmack dalam Irawan Suhartono, Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya, Bandung, Remaja Rosda Karya, 1999, hal. 63.

pengetahuan tentang ciri-ciri tertentu yang didapat dari populasi sebelumnya".⁶⁰

Dalam penelitian ini Notaris yang diambil sampelnya adalah Notaris yang sering membuat akta jaminan fidusia di Kota Semarang karena diharapkan Notaris tersebut pernah ditolak pendaftaran jaminan fidusia-nya.

Adapun responden yang menjadi sumber data dalam penelitian ini adalah :-

1. Kepala Kantor Pendaftaran Jaminan Fidusia Propinsi Jawa Tengah di Semarang.
2. 5 (Lima) Notaris yang sering membuat akta jaminan fidusia di Kota Semarang.

C. Teknik Pengumpulan Data Dan Intrumen Penelitian

Pengumpulan data lapangan dilakukan dengan cara wawancara baik secara terstruktur maupun tak terstruktur. Wawancara terstruktur dilakukan dengan berpedoman pada daftar pertanyaan-pertanyaan yang sudah disediakan oleh peneliti, sedangkan wawancara tak terstruktur yakni wawancara yang dilakukan tanpa berpedoman pada daftar pertanyaan.

Instrumen dalam penelitian ini terdiri dari instrumen utama dan instrumen penunjang. Instrumen utama adalah peneliti sendiri,

⁶⁰ Mardalis, Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal, Jakarta: Bumi Aksara, hal. 58.

sedangkan instrumen penunjang adalah daftar pertanyaan dan catatan lapangan.⁶¹

Wawancara dilakukan terhadap :

1. Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia Semarang;
2. 5 (Lima) Notaris yang sering membuat akta jaminan fidusia di Kota Semarang.

D. Analisis Data

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas.

Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.⁶²

Setelah analisis data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti.⁶³

⁶¹ S. Nasution, *Metode Penelitian Nauralistik-Kualitatif*, Bandung: Tasrito, 1992, hal. 9.

⁶² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo, hal. 12.

⁶³ HB. Sutopo, *Metode Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II*, Surakarta: UNS Press, 1998, hal. 37.

Dari hasil tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN ANALISA

A. Faktor-Faktor Yang Menjadi Penyebab Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah Menolak Melakukan Pendaftaran

A.1. Hasil Penelitian

A.1.1. Bukan objek jaminan fidusia

Berdasarkan hasil penelitian yang Penulis lakukan di Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah, bahwa Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah pernah menolak untuk mendaftarkan TERMIJN PROYEK sebagai Objek Jaminan Fidusia.⁶⁴

Menurut Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah, termijn Proyek tidak memenuhi Pasal 1 sub (4) UUF.

Menurut Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah termijn adalah “cara menagih” bukan “hak untuk menagih” seperti menagih hutang.⁶⁵

⁶⁴ Wawancara dengan Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah Tanggal 20 Agustus 2004.

⁶⁵ Wawancara dengan Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah Tanggal 20 Agustus 2004.

A.1.2. Pemberi fidusia tidak berdomisili di wilayah kerja kantor pendaftaran fidusia jawa tengah

Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah juga pernah menolak pendaftaran jaminan fidusia karena pemberi fidusia tidak berada di wilayah kerja Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah.⁶⁶

A.1.3. Kesalahan pemomoran akta

Kesalahan pada pemomoran akta karena salah ketik saja. Misalnya Akta Jaminan Fidusia yang dimohonkan untuk didaftarkan bernomor 5 (lima) tetapi dalam Pernyataan Pendaftaran Jaminan Fidusia tertlis Nomor 6 (enam).⁶⁷

Karena ada kesalahan pada pemomoran akta, Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah mengembalikan Akta Jaminan Fidusia-nya serta Pernyataan Pendaftaran Jaminan Fidusia untuk diperbaiki atau disesuaikan.

A.1.4. Kesalahan pada komparisi atau penghadap (kreditur penerima jaminan fidusia)

Kesalahan yang dilakukan oleh para notaris juga kerap terjadi pada komparisi. Kesalahan pada komparant

⁶⁶ Wawancara dengan Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah Tanggal 20 Agustus 2004.

⁶⁷ Wawancara dengan Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah Tanggal 20 Agustus 2004.

atau penghadap di sini yaitu Penghadap Kreditur Penerima Jaminan Fidusia.

Bentuk kesalahan di sini yakni, umumnya Kreditur adalah Bank dan bank-bank tersebut mempunyai banya kantor cabang yang di wilayah kerja Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah.

Bank yang dimaksudkan oleh notaris misalnya Bank Cabang X akan tetapi yang tertulis dalam akta Jaminan Fidusia Bank Cabang Y.

A.1.5. Ketiadaan surat kuasa

Menurut Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah, karena sering kali --bahkan selalu-- Bank memberikan kuasa kepada Notaris sehingga mereka lupa membawa atau membuat surat kuasa dari Pemberi Kuasa untuk Penerima Kuasa untuk mendaftarkan Jaminan Fidusia-nya. Walaupun kebanyakan Para Penerima Kuasa tersebut kebanyakan telah di kenal oleh Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah, Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah tetap meminta surat kuasa dari Pemohon karena tidak setiap jaminan fidusia kreditur memberikan kuasa-nya kepada Pemohon untuk memdaftarkannya.

A.1.6. Ketidakcocokan antara objek yang disebutkan dalam akta dengan dokumen-dokumen yang diserahkan

Dalam setiap Akta Jaminan Fidusia harus diuraikan objek jaminan fidusia yang dimaksud. Misalnya yang menjadi objek jaminan fidusia dalam akta jaminan fidusia adalah mobil toyota kijang akan tetapi dokumen-dokumen yang diserahkan adalah mobil mitsubishi kuda.⁶⁸

A.2. Pembahasan

A.2.1. Bukan objek fidusia

Ketentuan mengenai Objek Jaminan Fidusia diatur dalam Pasal 1 (4), Pasal 9, Pasal 10 dan Pasal 20 UUF.

Objek Jaminan Fidusia meliputi benda bergerak dan benda tetap tertentu, yang tidak bisa dijaminakan melalui lembaga Hak Tanggungan atau hipotik, tetapi kesemuanya itu dengan syarat bahwa benda itu harus dapat dimiliki dan dialihkan, baik benda itu berwujud maupun tidak berwujud, terdaftar maupun tidak terdaftar, bergerak maupun tidak bergerak.

Jadi, Objek Jaminan Fidusia adalah:⁶⁹

- Benda bergerak.

⁶⁸ Wawancara dengan Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah Tanggal 20 Agustus 2004.

⁶⁹ J. Satrio Hal. 180.

- Benda tidak bergerak.
- Khusus yang berupa bangunan, yang tidak bisa dibebani dengan Hak Tanggungan.
- Dan harus bisa dimiliki dan dialihkan.

Menurut Sutarno, SH., MM., yang dimaksud objek jaminan fidusia adalah benda-benda apa yang dapat dijadikan utang dengan dibebani Jaminan Fidusia. Benda-benda yang dapat dibebani Jaminan Fidusia yaitu:⁷⁰

- a. Benda bergerak berwujud, contohnya:
 - 1) Kendaraan bermotor seperti mobil, bis, truck, sepeda motor dan lain-lainnya;
 - 2) Mesin-mesin pabrik yang tidak melekat pada tanah/bangunan pabrik;
 - 3) Alat-alat inventaris kantor;
 - 4) Perhiasan;
 - 5) Persediaan barang atau inventory, stock barang, dagangan dengan daftar mutasi barang;
 - 6) Kapal laut berukuran di atas 20 m³;
 - 7) Perkakas rumah tangga seperti mebel, radio, televisi, almari es, mesin jahit;

⁷⁰ Sutarno, Aspek-aspek Hukum Perkreditasi Bank, Jakarta, 2003, Alfabeta, hal. 212-213.

- 8) Alat-alat pertanian seperti raktor penbajak sawah, mesin penyedot air dan lain-lain.
- b. Barang bergerak tidak berwujud, contohnya:
 - 1) Wesel;
 - 2) Sertifikat deposito;
 - 3) Saham;
 - 4) Obligasi;
 - 5) Konosemen;
 - 6) Piutang yang diperoleh pada saat jaminan diberikan atau ang diperoleh kemudian;
 - 7) Deposito berjangka.
 - c. Hasil dari benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia baik benda bergerak berwujud atau benda bergerak tidak berwujud atau hasil dari benda tidak bergerak yang dapat dibebani Hak Tanggungan.
 - d. Klaim asuransi dalam hal benda yang menjadi obje Jaminan Fidusia diasuransikan.
 - e. Benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan yaitu hak milik satuan rumah susun di atas tanah negara (UU no. 16 Tahun 1985) dan bangunan rumah yang dibangun di atas tanah orang lain sesuai Pasal 15 UU No. 5 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman.

- f. Benda-benda termasuk piutang yang telah ada pada saat jaminan diberikan maupun piutang yang diperoleh kemudian hari.

Jika kita lihat kata "bisa dimiliki dan dialihkan" berkaitan erat dengan hak-hak dari kreditur penerima fidusia, dalam hal debitur pemberi fidusia wanprestasi/cidera janji. Kalau benda jaminan tidak bisa dimiliki atau dialihkan maka ketentuan Pasal 15, Pasal 27, Pasal 29, Pasal 31, Pasal 32, Pasal 33 dan Pasal 34 UUF tidak mempunyai arti apa-apa.

Ketentuan tersebut mengingatkan kita kepada Pasal 1332 KUH-Perdata, yang pada intinya mengatakan, bahwa benda-benda yang dikeluarkan dari lalu lintas perdagangan –terutama benda-benda publik– tidak bisa menjadi objek suatu perjanjian. Pelanggaran atasnya mengakibatkan, bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum.⁷¹

Dengan lahirnya UUF, yaitu dengan mengacu pada Pasal 1 butir 2 dan 4 serta Pasal 3 UUF, dapat dikatakan bahwa yang menjadi objek jaminan fidusia adalah benda apapun yang dapat dimiliki dan dialihkan hak kepemilikannya. Benda itu dapat berupa benda

⁷¹ J. Satrio Hal. 180.

berwujud maupun tidak berwujud, terdaftar maupun tidak terdaftar, bergerak maupun tidak bergerak, dengan syarat bahwa benda tersebut tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.⁷²

A.2.1.1. Pengambilalihan pengelolaan proyek

Sering terjadi debitur gagal dalam mengelola proyek yang dibiayai dengan kredit sehingga proyek tidak menghasilkan pendapatan sebagai sumber pengembalian kredit, padahal satu-satunya sumber pengembalian kredit pada umumnya adalah keberhasilan proyek itu. Untuk melakukan penyelamatan kredit, kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan atas proyek tersebut dapat mengambil alih pengelolaan proyek dengan syarat:⁷³

- a. Dalam akta pembebanan Hak Tanggungan (APHT) tercantum janji debitur (sebagai pemberi Hak Tanggungan) yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk mengelola objek Hak Tanggungan (proyek yang dibiayai

⁷² Gunawan & Ahmad Yani, hal. 134.

⁷³ Sutarno, hal. 275-276.

dengan kredit) berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri. Kreditur yang menunjuk pihak lain atau kuasanya untuk menggarap dan mengelola proyek itu. Dengan penetapan Pengadilan Negeri tersebut kreditur memiliki landasan hukum untuk mengambil alih dan mengelola proyek.

- b. Dengan adanya janji debitur tersebut kreditur dapat mengelola sendiri proyek yang dibiayai dengan kredit itu dengan terlebih dahulu mengajukan permohonan penetapan kepada Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan (proyek berada).

A.2.1.2. Jasa Kontruksi

Dalam Pasal 22 ayat (2) huruf f, UU No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Kontruksi, menyebutkan bahwa:

“Kontrak jasa kontruksi sekurang-kurangnya harus mencakup uraian mengenai: cara pembayaran, yang memuat ketentuan tentang kewajiban pengguna jasa dalam melakukan pembayaran hasil pekerjaan kontruksi”

Dalam penjelasan tersebut di atas menyatakan bahwa:

“pembayaran yang dilaksanakan secara berkala atas dasar persentase tingkat kemajuan pelaksanaan pekerjaan, atau cara pembayaran yang dilakukan sekaligus setelah proyek selesai”.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia TERMIN adalah Jangka Waktu; Babak; Tahap; Tahapan.⁷⁴

Kalau kita telusuri terlebih dahulu bagaimana lahirnya termijn tersebut, sebagai ilustrasi, sebagai berikut :

Sebuah Perusahaan A menyuruh Perusahaan kontraktor B untuk melakukan pembangunan sebuah gedung dengan nilai proyek Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan termijn 4 (empat) kali bayar dengan pembayaran per termijn 25.000.000,- (dua puluh lima juta) maka setelah Perusahaan kontraktor B dapat menyelesaikan $\frac{1}{4}$ bangunan tersebut perusahaan A akan membayar kepada Perusahaan B sebesar Rp. 25.000.000,-, dan seterusnya.

⁷⁴ Kamus Besar Bahasa Indonesia, Hal. 930, Balai Pustaka, Cetakan Keempat, 1993.

Jika ternyata perusahaan B tersebut wanprestasi, berhenti membangun, maka perusahaan A tersebut tidak akan memberikan tagihan tersebut dan perusahaan B tidak dapat menagih termijn tersebut pada Perusahaan A.

Kalau termijn tersebut dijadikan sebagai Objek Jaminan Fidusia oleh B kepada Bank C, dengan wanprestasinya B maka Bank C tidak dapat menagih termijn tersebut kepada perusahaan A.

Dari analisis tersebut serta dari Penjelasan Pasal 22 UU No. 18 Tahun 1999 tersebut di atas maka sangatlah wajar – dan sepatutnya – Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah menolak untuk mendafatarkan termijn tersebut sebagai objek jaminan fidusia.

Menurut Kepala Kantor Fidusia Jawa Tengah, Termijn progress proyek tidak termasuk benda yang dimaksudkan dalam UUF. Karena Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia adalah benda yang dapat dimiliki

dan dialihkan, sedangkan Termijn adalah Cara Menagih.⁷⁵

Namun demikian kepala Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah mengatakan bahwa ternyata termijn tersebut dapat dilakukan di Kantor Pendaftaran Fidusia lain (terlepas dari apakah pendaftaran termijn tersebut tidak berada di wilayah Kantor Pendaftaran Fidusia tempat mendaftar) Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah tidak akan menerima termijn sebagai objek jaminan fidusia.⁷⁶

Menurut Sri Handoko, SH Seorang Pengembang Proyek berpendapat bahwa: Pada dasarnya Termijn dapat dijadikan Objek Jaminan Fidusia karena termijn tersebut dapat ditagih jika proyek telah selesai, akan tetapi akan terlalu berisiko jika Kontraktor wanprestasi, berhenti membangun proyek tersebut maka Termijn tersebut tidak dapat ditagih.⁷⁷

Menurut para Notaris, secara eksplisit Termijn Proyek tidak termasuk Objek Jaminan Fidusia tetapi secara analogi bahwa termijn Proyek itu adalah piutang

⁷⁵ Wawancara dengan Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah Tanggal 20 Agustus 2004.

⁷⁶ Wawancara dengan Kepala Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah Tanggal 20 Agustus 2004.

⁷⁷ Wawancara Tanggal 27 Agustus 2004.

dagang atau hak tagih yang berarti bisa menjadi Objek Jaminan Fidusia.⁷⁸

Dengan diterimanya termijn proyek tersebut sebagai objek jaminan fidusia oleh penerima fidusia terlihat bahwa kreditur terlalu berani menanggung risiko dengan mempertaruhkan keamanan kreditnya.

Dengan demikian kreditur tidak dapat menikmati haknya sebagai kreditur preferent akan tetapi tetap sebagai kreditur konkurent.

A.2.2. Pemberi fidusia tidak berdomisili di wilayah kerja kantor pendaftaran fidusia Jawa Tengah.

Menurut Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 139 Tahun 2000 Tentang Pembentukan Kantor Pendaftaran Fidusia Di Setiap Ibukota Propinsi Di Wilayah Negara Republik Indonesia, bahwa Wilayah kerja Kantor Pendaftaran Fidusia meliputi wilayah kerja Kantor Wilayah Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia yang bersangkutan dan dengan dibentuknya Kantor Pendaftaran Fidusia di setiap ibukota propinsi, maka wilayah kerja Kantor Pendaftaran Fidusia di Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum untuk masing-masing propinsi dialihkan menjadi wilayah kerja

⁷⁸ Hasil wawancara dengan F. Eka Sumarningsih, SH., MH Notaris di Semarang dari Tanggal 20 Agustus sampai dengan Tanggal 15 September 2004.

Kantor Wilayah Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia di propinsi yang bersangkutan.

Domisili terjemahan dari *Domicili* atau *woonplaats* artinya tempat tinggal. Seseorang pemohon kredit harus mengetahui tempat tinggal atau tempat kediamannya. Kadang-kadang tidak mudah untuk menentukan tempat tinggal karena orang tersebut berpindah-pindah atau memiliki lebih dari satu tempat tinggal. Untuk mengatasi berpindah pindahnya alamat maka perlu diadakan tempat tinggal yang sesungguhnya sama dengan tempat kediaman hukum, meskipun kadang berbeda. Yang dimaksud tempat kediaman hukum adalah tempat di mana seseorang selalu dianggap hadir berhubungan dengan melaksanakan hak dan kewajibannya meskipun orang tersebut sesungguhnya bertempat tinggal di tempat lain. Dalam peraturan lain, tempat tinggal adalah tempat di mana perbuatan hukum dilakukan. Untuk mengetahui tempat tinggal seseorang dapat dilihat dari Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau Surat Ijin Mengemudi (SIM) atau Riwayat Hidup dan lain sebagainya.⁷⁹

⁷⁹ Sutarno, Hal. 18.

Ada dua macam tempat tinggal atau domisili atau tempat kediaman yaitu:⁸⁰

- a. Tempat tinggal yang sesungguhnya ialah tempat yang berkaitan dengan hak-hak melakukan wewenang perdata. Misalnya tempat tinggal orang tuanya, tempat tinggal suami-istri.
- b. Tempat tinggal yang dipilih ialah tempat tinggal untuk melakukan perbuatan hukum tertentu. Misalnya memilih kediaman hukum wilayah pengadilan negeri tertentu berdomisili misalnya Pengadilan Negeri Semarang. Ini penting berkaitan dengan mengajukan gugatan atau eksekusi.

Arti pentingnya mengetahui dan menentukan domisili atau tempat tinggal berkaitan dengan beberapa hal yaitu:⁸¹

- a. Untuk kepentingan bila akan memberikan peringatan atau somasi atau untuk mengajukan gugatan perdata atau eksekusi.
- b. Tempat untuk melaksanakan hak dan kewajiban para pihak sesuai perjanjian yang dilakukan.
- c. Untuk mengetahui dengan siapa orang itu dalam melakukan perbuatan hukum.

⁸⁰ Sutarno, Hal. 18-19.

⁸¹ Sutarno, Hal. 19.

Seperti yang telah kita ketahui bahwa pendaftaran jaminan fidusia dilakukan di tempat kedudukan pemberi fidusia atau "*asas actor secuator forum rei*".

Sementara itu, dalam Pasal 1 sub 5 menyatakan "pemberi fidusia bisa perorangan maupun korporasi".

Dalam Pasal 12 UUF disebutkan bahwa "Wilayah kerja Kantor Pendaftaran Fidusia meliputi daerah provinsi".

Dalam akta notaris, khususnya dalam akta fidusia kita mengenal "klausula domisili" yaitu klausula yang menyatakan di pengadilan mana akan diselesaikan jika terjadi sengketa antara debitur pemberi fidusia dengan kreditur penerima fidusia.⁸²

Sebutan "tempat kedudukan" biasanya terjuru pada suatu perseroan/perkumpulan, sedangkan sebutan "tempat tinggal atau kediaman atau domisili" ditujukan untuk perorangan.

Menurut J. Satrio, karena tidak ada dasar atau petunjuk yang mendukung pendirian seperti tersebut di atas, maka kita kiranya boleh menyimpulkan bahwa pendaftaran fidusia dilakukan di kantor Pendaftaran

⁸² Dalam setiap akta perjanjian biasanya di tempatkan pada pasal terakhir.

Fidusia yang wilayah kerjanya meliputi domisili/tempat kedudukan dari pemberi fidusia.

Tidak ada penjelasan mengapa dipilih dari pemberi fidusia sebagai patokannya, padahal benda jaminan fidusia bisa berupa benda tetap dan pada umumnya kalau benda tetap maka semua permasalahan yang menyangkut benda tetap berpegang kepada tempat di mana benda tetap itu berada.⁸³

Yang menjadi pertanyaan adalah apakah penjelasan Pasal 11 UUF hanya berlaku untuk korporasi saja? Karena tidak ada dasar atau petunjuk yang mendukung pendirian seperti tersebut di atas.

Mungkin menurut pertimbangan pembuat undang-undang, dengan penetapan seperti itu, biaya pendaftaran akan relatif lebih murah dan –secara tidak langsung– menguntungkan debitur/pemberi fidusia. Perlu diingat bahwa, sekalipun permohonan pendaftaran dilakukan oleh kreditur penerima fidusia, tetapi sudah bisa diduga, bahwa biaya itu akan diperjanjikan menjadi beban pemberi fidusia. Bukankah dalam prakteknya para kreditur biasa memperjanjikan bahwa biaya-biaya yang

⁸³ J. Satrio, Hal. 250.

berhubungan dengan pengikatan jaminan ditanggung oleh debitur/pemberi jaminan.⁸⁴

Namun demikian, Domisili atau Tempat Kediaman Hukum tersebut di atas jangan dikacaukan dengan domisili pilihan yang diperjanjikan para pihak dalam perjanjian pemberian jaminan, yang diadakan untuk mengantifasi kemungkinan permasalahan yang di kemudian hari timbul, sehubungan dengan perjanjian pemberian jaminan fidusia. Yang disebutkan di atas hanya mengenai tempat di mana Pendaftaran jaminan fidusia dilakukan. Karena dalam UUF tidak ada ketentuan yang bersifat memaksa, yang mengatur tentang domisili perjanjian pemberian jaminan fidusia, maka berlakuklah ketentuan domisili pilihan untuk perjanjian yang bersangkutan dari semua akibat yang timbul dari padanya.⁸⁵

Untuk menetapkan klausula domisili kreditur penerima fidusia dengan debitur pemberi fidusia ternyata tidak dapat bebas untuk memilih pengadilan mana yang akan dipilih jika ada permasalahan di kemudian hari.

⁸⁴ J. Satrio, Hal. 250.

⁸⁵ J. Satrio, Hal. 250-251.

Klausula domisili tersebut harus disesuaikan di Kantor Pendaftaran Fidusia mana jaminan fidusia tersebut didaftarkan.

Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah mengetahui bahwa pemberi jaminan fidusia bukan berada di Jawa Tengah melalui komparasi/penghadap yang ada dalam Akta Jaminan Fidusia dan Kartu Tanda Penduduk.⁸⁶

Terlepas dari apakah benar atau tidak pendapat J Satrio tersebut di atas, tidak tertutup kemungkinan bahwa objek jaminan fidusia tersebut adalah benda tetap sehingga kreditur penerima fidusia akhirnya mendaftarkannya di tempat di mana benda itu berada, di Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah.

Jika domisili Pemberi Fidusia berada di luar wilayah kerja Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah maka Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah akan menolak melakukan pendaftaran walaupun benda Jaminan Fidusia berada di wilayah kerja Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah.⁸⁷

⁸⁶ Wawancara dengan Mutia Farida, Pegawai Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah.

⁸⁷ Wawancara dengan Mutia Farida, Pegawai Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah.

A.2.3. Kesalahan pada penomoran akta jaminan fidusia

Di dalam Peraturan Jabatan Notaris (Ord. Stbl. 1860 Nomor 3) notaris tidak diwajibkan untuk membuat nomor dari setiap akta yang dibuat.

Berdasarkan Pasal 45 PJN, notaris diwajibkan membuat repertorium, di dalam mana notaris membuat nomor akta dimulai dengan nomor 1 (satu) setiap bulan setiap ganti bulan dimulai dengan akta nomor 1 (satu).

Dalam Pasal 45 PJN disebutkan:

Para notaris wajib untuk selain daftar-daftar yang disebut dalam pasal 99 dari "Peraturan tentang berlakunya dan peralihan kepada perundang-undangan baru" dan dalam Pasal 143c dan 218c KUH Perniagaan, mengadakan repertorium, yang di dalamnya dicantumkan dari hari ke hari akta yang dibuat dalam minuta atau tidak, tanpa suatu ruang kosong, masing-masing dalam ruang yang ditutup dengan garis tinda dan memakai nomor urut, dengan menyebutkan tanggalnya, sifatnya, nama dari orang-orang yang menghadap dalam akta dan nomor dari tiap-tiap akta dalam berkas minuta.

Notaris diwajibkan untuk membubuhkan akta-akta yang disahkan itu dengan pemberitahuan dalam daftar yang bersangkutan.⁸⁸

1. Nomor dan tanggal pembukuan;
2. Nama dari orang yang membubuhkan tanda tangan atau cap jarinya di bawah akta;
3. Tanggal dan isi ringkas dari akta.

⁸⁸ L Tobing, Hal. 280.

A.2.3.1. Repertorium

Selanjutnya para notaris juga harus mengadakan repertorium untuk akta-akta yang dibuat dihadapannya. Tiap halaman dari repertorium itu diberi nomor urut dan diparaf oleh Ketua atau Hakim Pengadilan Negeri, yang di dalam daerah hukumnya notaris berkedudukan. Di dalam praktek, halaman pertama dan terakhir dari repertorium dibubuhi paraf oleh hakim yang bersangkutan.⁸⁹

Jika terjadi kesalahan pada pemomoran akta maka Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah mengembalikan akta Jaminan Fidusia dan Pernyataan Permohonan untuk disesuaikan.

Walaupun di dalam Peraturan Jabaran Notaris tidak diwajibkan untuk membuat nomor akta akan tetapi nomor akta tersebut menjadi sangat penting jika Debitur wanprestasi dan Kreditur selanjutnya akan meminta permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk melakukan eksekusi atas Objek Jaminan Fidusia. Di dalam permohonan fiat eksekusi tersebut berbunyi:

⁸⁹ L. Tobing, Hal. 290.

"..... Guna memenuhi bunyi grosse akta Jaminan Fidusia dibawah Nomor ... Tertanggal 26-08-2004 yang dibuat di hadapan Tuan FIDUSIANTO, Sarjana Hukum, Notaris di Semarang dan berkepal DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".⁹⁰

A.2.4. Kesalahan pada komparisi atau penghadap (kreditur penerima jaminan fidusia)

A.2.4.1. Dasar hukum komparisi

Dalam Peraturan Jabatan Notaris (Stbl. 1860 No. 3) Pasal 25 mengatur unsur-unsur yang harus ada dalam akta notaris, yaitu:⁹¹

- 1) Nama kecil nama termasuk gelar baik akademik maupun kebangsawanan yang disebutkan adalah nama notaris, para penghadap, mereka yang mewakili dan para saksi.
- 2) Pekerjaan (jabatan) dalam masyarakat, tempat tinggal (para) penghadap dan yang diwakilinya.
- 3) Hubungan atau kedudukan apa seseorang bertindak, dengan menyebut pemberian

⁹⁰ Kalimat dalam fiat eksekusi kepada Pengadilan Negeri.

⁹¹ Stbl. Peraturan Jabatan Notaris (Stbl. 1860 No. 3) Pasal 25, Pasal 30 dan Pasal 31.

kuasa atau atas dasar ketetapan/keputusan
apa ia/mereka bertindak.

Dalam Pasal 30 Peraturan Jabatan Notaris diatur
bahwa:

- 1) surat kuasa di bawah tangan, demikian juga
kuasa-kuasa otentik yang dikeluarkan dalam
aslinya harus dilekatkan pada minuta kata.
- 2) Surat kuasa otentik yang dibuat minut, harus
diterangkan di dalam akta. Jika para pihak
bertindak atas dasar kuasa lisan, maka hal itu
harus disebut dalam akta.
- 3) Untuk tiap pelanggaran dari salah satu
ketentuan tersebut, notaris dikenakan denda
25 Gulden.

Dalam Pasal 31 Peraturan Jabatan Notaris
mengatur tentang:

Kewajiban untuk melekatkan pada minut seperti
diuraikan pada pasal sebelumnya, dibebaskan
surat-surat kuasa yang telah dilekatkan pada
akta-kata yang dibuat oleh notaris atau pejabat
yang sama dan disimpan sebagai minuta, asal
demikian itu disebutkan dalam akta, dalam hal
terjadi kelalaian menyebutkannya notaris
dikenakan denda 25 Gulden untuk tiap-tiap
kejadian.

A.2.4.2. Kekuatan Hukum Akta Notaris Sebagai Alat

Bukti

Dalam praktek peradilan, diperoleh kesimpulan bahwa sekalipun suatu akta otentik memiliki suatu kekuatan pembuktian lengkap (*volledigbewijs*), namun tidak tertutup kemungkinan timbulnya pembuktian balik (*tegen bewijs*).

Dikenal 3 (tiga) jenis kekuatan pembuktian suatu Akta Notariil, yaitu.⁹²

1. Kekuatan pembuktian dari segi wujudnya (*uitwendige bewijskracht*).
2. Kekuatan pembuktian formal (*formule bewijskracht*).
3. Kekuatan pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*).

Dalam praktek peradilan dapat ditemukan jenis kepalsuan Akta Notaris, yaitu:

- 1) Kepalsuan materiil (*materiele valsheid*) jika terdapat cacat pada kekuatan pembuktian dari segi wujudnya (*uitwendige bewijskracht*).

⁹² Info IKADIN Vol II No. 7/Jan-Feb/2001 hal. 47.

- 2) Kepalsuan intelektual (*intelectuele valsheid*), bahwa apa yang diterangkan suatu akta tidak berdasarkan kebenaran.

A.2.4.3. Arti komparisi

Dalam bahasa Perancis komparisi disebut *comparution*, dalam bahasa Belanda dinamakan *comparitie* artinya penghadapan. Penghadapan disini artinya para pihak yang membuat akta menghadap di muka Notaris. Pihak-pihak yang menghadap dimuka notaris disebut *comparant*. Komparisi adalah bagian dari suatu akta yang digunakan untuk mengawali suatu bagian dari pembukaan pembuatan akta yang memuat keterangan mengenai orang atau pihak yang menghadap untuk menandatangani akta itu. Keterangan mengenai orang atau pihak yang menghadap berarti mengidentifikasi dari pihak atau orang yang terlibat dan mengikatkan diri dalam akta tersebut.⁹³

Jadi dalam suatu akta komparisi berupa: Uraian terinci mengenai identitas dari pihak-pihak atau orang yang menghadap notaris (atau

⁹³ Sutarno, hal. 108.

Pejabat Negara Lainnya) untuk menandatangani akta. Identitas meliputi nama, alamat.

Dasar hukum yang memberikan kewenangan yuridis bagi para pihak yang menghadap notaris untuk menandatangani akta.

Kedudukan para pihak yang menghadap apakah bertindak untuk diri sendiri atau sebagai kuasa orang lain atau mewakili perusahaan yang berbadan hukum.

Dalam membuat perjanjian kredit para pihak yang diuraikan dalam komparan yaitu.⁹⁴

1. Bank sebagai Kreditur. Bank adalah badan hukum berarti sebagai subjek hukum. Sebagai badan hukum Bank tidak dapat menjalankan sendiri aktivitasnya, karena badan hukum bersifat abstrak sehingga tidak dapat melakukan perbuatan hukum sendiri maka harus diwakili oleh organnya. Menurut Anggaran Dasar organ yang mewakili Bank adalah Direksi atau pejabat lain yang mewakili Direksi sebagai kuasanya. Komparasi dari Bank atau kreditur adalah

⁹⁴ Sutamo, hal. 108-109.

identitas Bank meliputi nama Bank, alamat/domisili Bank, nama dan alamat yang mewakili Bank yaitu Direksi atau Pejabat lain selaku kuasa Direksi.

2. Sedangkan pihak Debitur jika badan usaha berbentuk perseroan Terbatas (PT) maka diwakili direksi atau kuasanya yang telah mendapat persetujuan Komisaris. Oleh karena itu petugas Bank harus membaca dan memahami secara cermat anggaran Dasar Bank atau Anggaran Dasar Debitur untuk mengetahui siapa yang sah mewakili perusahaan dalam melakukan perbuatan hukum.
3. Sedangkan jika Debitur perorangan identitas meliputi nama, alamat rumah atau Kantor dan jika Debitur perorangan tersebut telah menikah maka dalam komparasi harus ditambah surat persetujuan dari istrinya.

Komparasi (*comparitie*) berarti tindakan menghadap dalam hukum atau di depan Pejabat Umum.

Di dalam praktek notariat komparisi merupakan bagian dari akta.

Notaris yang membuat keterangan-keterangan mengenai orang-(orang) yang menghadap jabatannya dan tempat tinggalnya serta keterangan dalam kualitas apa orang-(orang) bertindak.

A.2.4.4. Fungsi Komparisi

Fungsi komparisi ialah menjelaskan identitas penghadap, dalam kedudukan apa ia bertindak serta ia adalah cakap dan berwenang serta sah melakukan tindakan hukum yang disebut di dalam akta.

A.2.4.5. Penghadap

Penghadap ialah orang yang menghadap kepada notaris untuk kepentingan atau orang yang mewakilkannya yang meminta jasa notaris untuk membuat akta yang diperlukan oleh penghadap sendiri atau oleh yang diwakilkannya.

Dengan kewajiban kepada notaris untuk mencantumkan identitas penghadapnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 UUF dan

dengan mendasarkan kepada Pasal 25 PJN maka ketentuan pasal 6 sub a UUF hanya berfungsi sebagai mengingatkan saja, yang mestinya bagi seorang notaris sudah tidak perlu.

Jika kita melihat bentuk kesalahan di atas, maka akta tersebut dapat dikatakan mengandung cacat Kepalsuan intelektual (*intelectuele valsheid*).

Namun kesalahan di sini dapat diperbaiki dengan cara memohon perbaikan kepada Kantor Pendaftaran Fidusia.⁹⁵

A.2.5. Ketiadaan surat kuasa

Dalam pasal 13 ayat (1) UUF disebutkan bahwa "Permohonan pendaftaran jaminan fidusia dilakukan oleh Penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya dengan melampirkan Pernyataan Pendaftaran Jaminan Fidusia".

Ketentuan ini patut dan logis karena yang paling berkepentingan untuk itu adalah kreditur penerima fidusia atau kuasa atau wakil, apakah ia merasa cukup aman dengan memegang Akta Pengikatan Jaminan Fidusia saja atau ia menghendaki jaminan yang lebih kuat dan

⁹⁵ Perbaikan berbeda dengan perubahan. Wawancara dengan Sri Karyo SH, Pegawai Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah Tanggal 3 September 2004.

karenanya ia mendaftarkannya di Kantor Pendaftaran Fidusia.⁹⁶

Bahwa yang berhak mendaftarkan selain dari pada Pemberi Fidusia sendiri, adalah kuasanya atau wakilnya.

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

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

Perbedaan antara kuasa dan wakil adalah bahwa kewenangan mewakili prinsipal dari seorang kuasa didasarkan atas kehendak dari prinsipal, yang bisa secara lisan maupun dituangkan dalam suatu akta, sedangkan pada wakil kewenangan itu didasarkan atas ketentuan undang-undang dan/atau anggaran dasar, seperti pada Direksi atau Perseroan Terbatas (vide Pasal 82 Undang-undang Perseroan Terbatas).

⁹⁶ J. Satrio, Hal. 252.

A.2.6. Ketidakcocokan antara objek yang disebutkan dalam akta jaminan fidusia dengan dokumen-dokumen yang diserahkan

Dalam Pasal 6 sub c UUF menyatakan bahwa Akta Jaminan Fidusia juga harus memuat "uraian benda yang menjadi objek jaminan fidusia".

Syarat yang disebutkan dalam Pasal 6 sub c mengenai "uraian benda jaminan adalah syarat yang logis. Karena Undang-undang Fidusia memang hendak memberikan kepastian hukum dan kepastian hukum hanya diberikan kalau data-datanya tersaji dengan relatif pasti, relatif tertentu, dan ini sesuai dengan asas spesialisitas yang diaturnya.

Sifat spesialisitas adalah uraian yang jelas dan rinci mengenai objek Jaminan Fidusia. Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia harus diuraikan secara jelas dan rinci dengan cara mengidentifikasi benda jaminan tersebut, dijelaskan mengenai surat bukti kepemilikannya dalam Akta Jaminan Fidusia.⁹⁷

Asas Spesialisitas menuntut kita untuk sedapat mungkin menyebutkan merek, nomor seri, warna, tahun

⁹⁷ Sutamo, hal. 210.

pembuatan, kualitas dan –menurut penjelasan atas Pasal 6-- juga bukti kepemilikannya.

Uraian mengenai benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia harus diuraikan dalam Akta Jaminan Fidusia meliputi identifikasi benda tersebut mengenai namanya, mereknya, tahun pembuatan, dan identifikasi lainnya sesuai uraian dalam surat-surat benda tersebut dan juga dijelaskan surat bukti kepemilikan atas benda tersebut.

Contoh: sebuah mobil yang menjadi Jaminan Fidusia maka idintifikasi benda tersebut meliputi: Nomor Polisi, Nama pemilik, Alamat, Jenis/Model, Tahun Pembuatan, Tahun Perakitan, Isi Silinder, Warna, Nomor Rangka/NIK, Nomor Mesin, Nomor BPKB dan lain-lain.

Sehubungan dengan hal ini, sudah tentu timbul pertanyaan, bagaimana kalau pemberi fidusia tidak bisa menunjukkan bukti kepemilikannya?

Benda-benda bergerak pada umumnya bukan merupakan benda atas nama, sehingga tidak akan ada tanda/surat bukti kepemilikannya, bukti kepemilikan hanya bisa diberikan oleh pemilik tanda terdaftar saja. Kalau di dalam penjelasan disyaratkan penyebutan bukti

kepemilikannya, maka perlu kita tanya, apa yang dimaksud dengan bukti kepemilikannya.

Kemungkinannya adalah, bahwa syarat itu memang hanya berlaku tertuju kepada benda-benda terdaftar saja, sehingga penyebutan itu hanya menjadi keharusan, kalau benda fidusia-nya adalah benda-benda terdaftar, seperti mobil atau sepeda motor.

Sebagaimana telah disebutkan di atas, sehubungan dengan ketentuan Pasal 1 sub 5 UUF, maka penerima fidusia tidak bisa berlindung di balik ketentuan Pasal 1977 ayat (1) KUH-Perdata. Apa lagi Pembuat UUF tidak mencantumkan yang senada dengan Pasal 1152 ayat (4) KUH-Perdata.

Sungguh tidak mudah –kalaupun mungkin– bagi kita untuk membuktikan kepemilikan kita atas benda-benda tidak atas justru karena pembuat undang-undang menyadari akan hal itu, maka –untuk peristiwa-peristiwa lain pada umumnya– dibuatkan ketentuan Pasal 1977 ayat (1) KUH-Perdata.

Harus diakui bahwa permasalahan ini berawal dari penafsiran syarat “pemilik” secara sempit sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1 sub 5 UUF.

Selanjutnya sudah bisa dibayangkan bahwa, kalau kita berpegang teguh kepada syarat seperti di atas, kita akan menemukan kesulitan untuk menerima kemungkinan pemberian benda-benda yang baru akan kita punyai di kemudian hari sebagai jaminan. Dan ternyata --untuk memenuhi kebutuhan praktek-- pembuat undang-undang, dalam hal benda yang dijaminakan berupa stok barang dagangan, atas syarat penyebutan secara rinci objek jaminan, terpaksa harus memberikan kelonggaran dan mau menerima penyebutan benda jaminan menurut "jenis" saja.

Hal yang demikian itu memang sudah cukup memenuhi syarat Pasal 1320 sub 3 KUH-Perdata, sebagai yang kita dalam Pasal 1333 KUH-Perdata. Stock barang dagangan adalah barang-barang yang dimaksudkan untuk diperjualbelikan, sehingga barang-barang tersebut keluar masuk gudang. Barang yang dijual beralih kepada pihak ketiga dan yang dibeli lagi oleh pemberi jaminan dianggap sebagai pengganti yang telah dijual dan otomatis masuk dalam ruang lingkup jaminan fidusia yang telah ditutup. Sangat tidak relevan untuk mencatat secara rinci ciri-ciri dari barang-barang seperti itu. Kalau itu berupa sepeda motor, tidak perlu

dicatat nomor mesin dan rangkanya, cukup kalau disebut saja sepeda motor dan disebutkan mereknya.

Dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 menyatakan bahwa:

- 1) Dalam hal terdapat kekeliruan penulisan dalam sertifikat Jaminan Fidusia yang telah diterima oleh Pemohon, dalam jangka waktu paling lambat 60 (enam puluh) hari setelah menerima Sertifikat tersebut, Pemohon memberitahukan kepada Kantor untuk diterbitkan Sertifikat Perbaikan.
- 2) Sertifikat Perbaikan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) memuat tanggal yang sama dengan tanggal sertifikat semula.
- 3) Penerbitan Sertifikat Perbaikan dimaksud dalam ayat (2) tidak dikenakan biaya.

Jika ada kekeliruan pada penomoran akta, pada komparasi atau penghadap (Debitur Pemberi Fidusia dan Kreditur Penerima Fidsia) ataupun kekeliruan-kekeliruan yang sifatnya tidak merubah perjanjian pokok atau penambahan Objek Jaminan fiduisa-nya, jangka waktu seperti yang diatur dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah tersebut di atas tidak mempunyai arti karena walaupun telah melebihi batas waktu 60 (enam puluh) hari Pemohon dapat mengajukan permohonan.⁹⁸

⁹⁸ Wawancara dengan Sri Karyo, SH Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah Tanggal 3 September 2004.

Di Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah dikenal ada perubahan dan perbaikan yaitu:⁹⁹

1. Perubahan yaitu tidak ada sama sekali kesalahan akan tetapi para pihak --Kreditur Penerima Fidusia dengan Debitur Pemberi Fidusia-- sepakat untuk merubah isi pokok perjanjian, seperti: jumlah kredit maupun objek jaminan fidusia.

Biaya untuk perubahan adalah Rp 10.000,- (sepuluh ribu rupiah).

2. Perbaikan yaitu adanya kekeliruan atau kesalahan teknis yang tidak merubah isi perjanjian akta jaminan fidusia maupun pada sertifikat fidusia. Kesalahan tersebut dapat berupa: salah komparisi, penomoran, jumlah kredit dan lain-lain.

Biaya untuk perbaikan adalah Rp 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah).

Sehingga yang dapat menjadi pertanyaan adalah "bagaimana jika dalam suatu Sertifikat Jaminan Fidusia terdapat kekeliruan-(kekeliruan) sampai pada tahap Permohonan Kepada Pengadilan Negeri untuk pelaksanaan fiat eksekusi jika Debitur pemberi Jaminan Fidusia wanprestasi, apakah kesalahan-(kesalahan) atau

⁹⁹ Wawancara dengan Sri Karyo, SH, Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah Tanggal 3 September 2004.

kekeliruan-(kekeliiuran) tersebut masih dapat diperbaiki?

Dan akhirnya "apakah objek Jaminan Fidusia tersebut dapat dieksekusi?

Seperti yang kita ketahui bahwa tujuan akhir dari pendaftaran Jaminan Fidusia adalah untuk melunasi hutang-hutang Debitur Pemberi Jaminan Fidusia jika terjadi wanprestasi yaitu dengan cara mengeksekusi Objek Jaminan Fidusia atau agunan tersebut.

B. Perlindungan Hukum Kepada Kreditur Terhadap Penolakan Yang Dilakukan Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah

Tujuan pendaftaran jaminan fidusia adalah melahirkan jaminan fidusia bagi Penerima Fidusia, memberi kepastian kepada kreditur lain mengenai benda yang telah dibebani Jaminan Fidusia dan memberikan hak yang didahulukan terhadap kreditur dan untuk memenuhi asas publisitas karena kantor pendaftaran fidusia terbuka untuk umum.

Seperti yang telah kita ketahui di atas, bahwa dalam pendaftaran Jaminan Fidusia terdapat dua kategori sebab-sebab penolakan yang dilakukan oleh Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah, yakni:

1. Sebab-sebab Yuridis, misalnya:
 - a. Bukan Objek Jaminan Fidusia yang didaftarkan.

b. Pemberi Jaminan Fidusia Tidak Berdomisili/Berkedudukan di Wilayah Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah

Untuk kesalahan/kekeliruan pada Point 1a dan 1b tersebut di atas Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah menolak untuk mendaftarkannya dan tidak dapat diperbaiki maupun di lakukan perubahan.

Jadi, penolakan pendaftaran yang dilakukan oleh Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah, di sini tidak ada perlindungan hukum atau kreditur tidak dapat menikmati hak-hak yang diberikan UUF.

2. Sebab-sebab Adminitratif, misalnya:

- a. Kesalahan Pada Nomor Akta.
- b. Kesalahan Pada Komparisi atau Penghadap (Debitur Pemberi Fidusia).
- c. Ketiadaan Surat Kuasa.
- d. Ketidakcocokan Antara Objek Yang Disebutkan Dalam Akta Dengan Dokumen-dokumen Yang Diserahkan.

Sedangkan jika kesalahan/kekeliruan ada pada Point 2a s/d 2d, Kantor Pendaftaran Fidusia mengembalikan Akta Jaminan Fidusia dan Pernyataan Permohonan kepada Notaris untuk segera memperbaikinya kesalahan/kekeliruan yang ada agar dapat segera didaftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah.

Setelah notaris memperbaiki kesalahan/kekeliruan yang ada dan pendaftarannya di terima oleh Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah maka Tanggal Pencatatan Jaminan Fidusia dalam Buku Daftar Fidusia dianggap sebagai saat lahirnya Jaminan Fidusia dan saat itu juga Kreditur mendapatkan perlindungan hukum –menjadi Kreditur Preferent– seperti yang diberikan oleh UUF.

Jika ada kekeliruan/kesalahan pada Sertifikat Fidusia, walaupun dalam Pasal 5 PP No. 86 Tahun 2000 memberikan batasan waktu 60 (enam puluh) hari pemohon dapat memperbaiki kesalahan/kekeliruan yang ada kapanpun pemohon menghendaknya, tidak harus dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari.

Menurut Subiyanto Putro –notaris di Semarang—menyatakan, tidak ada perlindungan hukum terhadap kreditur yang ditolak pendaftaran fidusia-nya oleh Kantor Pendaftaran Fidusia, karena ketentuan yang ditentukan oleh UUF tidak terpenuhi/cacat.¹⁰⁰

Jadi para Notaris sendiri telah menyadari akan akibat hukum jika dalam pembuatan akta jaminan fidusia terjadi kesalahan dalam akta atau kekurangan dalam permohonan pendaftaran jaminan fidusia.

¹⁰⁰ Dari hasil Penelitian dari Tanggal 20 Agustus 2004 sampai Tanggal 15 September 2004.

C. UPAYA HUKUM AGAR KEPENTINGAN KREDITUR DAPAT TERLINDUNGI

1. Sebab-sebab Yuridis, misalnya:

- a. Bukan Objek Jaminan Fidusia yang didaftarkan.
- b. Pemberi Jaminan Fidusia Tidak Berdomisili/Berkedudukan di Wilayah Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah

Untuk kedua sebab-sebab tersebut di atas, kreditur tidak dapat melakukan upaya hukum agar Pendaftaran Akta Jaminan Fidusianya dapat dilakukan.

Jadi, apabila kreditur melakukan pendaftaran baik karena yang di dafrakan Termijn Proyek maupun karena Pemberi Jaminan Fidusia tidak berdomisili di Wilayah Kerja Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah. Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah tetap akan menolak melakukan pendaftaran jika yang didaftarkan Termijn Proyek walaupun di Kantor Pendaftaran Fidusia lain Termijn Proyek tersebut diterima sebagai Objek Jaminan Fidusia.

2. Sebab-sebab Adminitratif, misalnya:

- a. Kesalahan Pada Nomor Akta.
- b. Kesalahan Pada Komparisi atau Penghadap (Debitur Pemberi Fidusia).
- c. Ketiadaan Surat Kuasa.

- d. Ketidakcocokan Antara Objek Yang Disebutkan Dalam Akta Dengan Dokumen-dokumen Yang Diserahkan.

Untuk kesalahan yang sifatnya administratif, upaya hukum yang dapat dilakukan oleh kreditur adalah memperbaiki kekeliruan/kesalahan yang ada agar dapat didaftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah.

Walaupun ada kesalahan/kekeliruan dan telah didaftarkan sehingga telah mendapat Sertifikat Jaminan Fidusia, kreditur dapat memperbaiki kesalahan/kekeliruan yang ada baik pada Akta Jaminan Fidusia maupun pada Sertifikat Jaminan Fidusia.

Jadi ketentuan yang diatur dalam PP No. 86 Tahun 2000 mengenai jangka waktu perubahan tidak dapat diterapkan dengan semestinya.

Tabel

| | Yuridis | Adminitratif |
|------------------------------|--|---|
| Sebab-sebab Penolakan | 1. Bukan Objek Fidusia yang didaftarkan. 2. Pemberi Fidusia Tdak Berdomisili di Wilayah Kerja Kantor Fidusia Jawa Tengah. | 1. Kesalahan Pada Nomor Akta. 2. Kesalahan Pada Komparisi atau Penghadap (Kreditur Penerima Jaminan Fidusia). 3. Ketiadaan Surat Kuasa. 4. Ketidakcocokan Antara Objek Yang Disebutkan Dalam Akta Dengan Dokumen-dokumen Yang Diserahkan. |
| Upaya Hukum | Tidak Ada | Memperbaiki kekeliruan/kesalahan yang ada agar dapat didaftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah. |
| Perlindungan Hukum | Tidak Ada | Setelah notaris memperbaiki kesalahan/kekeliruan yang ada dan pendaftarannya di terima oleh Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah maka Tanggal Pencatatan Jaminan Fidusia dalam Buku Daftar Fidusia dianggap sebagai saat lahirnya Jaminan Fidusia dan saat itu juga Kreditur mendapatkan perlindungan hukum --menjadi Kreditur Preferent-- seperti yang diberikan oleh UUF. |

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Faktor-faktor penyebab penolakan yang dilakukan oleh Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah, yakni:
 - a. Sebab-sebab Yuridis, misalnya: Bukan Objek Jaminan Fidusia yang didaftarkan dan Pemberi Jaminan Fidusia tidak berdomisili atau berkedudukan di Wilayah Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah.
 - b. Faktor-faktor penyebab penolakan yang dilakukan oleh Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah, yakni: sebab-sebab Administratif, misalnya: Kesalahan Pada Nomor Akta, Kesalahan Pada Komparisi atau Penghadap (Kreditur Penerima Jaminan Fidusia), Ketiadaan Surat Kuasa, Ketidakcocokan Antara Objek Yang Disebutkan Dalam Akta Dengan Dokumen-dokumen Yang Diserahkan.
2. Perlindungan Hukum.

Seperti yang telah kita ketahui di atas, bahwa dalam pendaftaran Jaminan Fidusia terdapat dua kategori sebab-sebab penolakan yang dilakukan oleh Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah, yakni:

- a. **Sebab-sebab Yuridis**, Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah menolak untuk mendaftarkannya dan tidak dapat diperbaiki maupun di lakukan perubahan. Jadi, perlindungan hukum bagi kreditur di sini tidak ada perlindungan hukum atau kreditur tidak dapat menikmati hak-hak yang diberikan UUF.
- b. **Sebab-sebab Adminitratif**, Setelah notaris memperbaiki kesalahan/kekeliruan yang ada dan pendaftarannya di terima oleh Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah maka Tanggal Pencatatan Jaminan Fidusia dalam Buku Daftar Fidusia dianggap sebagai saat lahirnya Jaminan Fidusia dan saat itu juga Kreditur mendapatkan perlindungan hukum –menjadi Kreditur Preferent– seperti yang diberikan oleh UUF.

Sehingga apabila kesalahan yuridis maupun adminitratif tersebut tidak diperbaiki maka kreditur tidak mendapatkan perlindungan hukum seperti yang diberikan oleh UUF.

3. Upaya Hukum.

Untuk Sebab-sebab yang sifatnya Yuridis, kreditur tidak dapat mengajukan upaya hukum agar Pendaftaran Akta Jaminan Fidusianya dapat dilakukan.

Untuk Sebab-sebab yang sifatnya Administratif, upaya hukum yang dapat dilakukan oleh kreditur adalah memperbaiki kekeliruan/kesalahan yang ada agar dapat didaftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusia Jawa Tengah.

Walaupun ada kesalahan/kekeliruan dan telah didaftarkan sehingga telah mendapat Sertifikat Jaminan Fidusia, kreditur dapat memperbaiki kesalahan/kekeliruan yang ada baik pada Akta Jaminan Fidusia maupun pada Sertifikat Jaminan Fidusia.

B. Saran

1. Seyogyanya, Objek Jaminan Fidusia diatur dengan suatu pasal tersendiri, bukan hanya disebutkan arti dari apa yang dimaksudkan dengan Objek Jaminan Fidusia. Seperti halnya Hak Tanggungan, Objek Hak Tanggungan diatur khusus dalam Bab II dari Undang-undang Hak Tanggungan.
2. Agar perlindungan hukum bagi kreditur dapat terlindungi seyogyanya para Notaris menghindari kesalahan/kekeliruan dalam pembuatan akta jaminan fidusia, karena apabila ada kesalahan/kekeliruan maka yang menanggung akibatnya adalah kreditur.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU :

Altherton & Klemmack dalam Irawan Suhartono, METODE PENELITIAN SOSIAL SUATU TEKNIK PENELITIAN BIDANG KESEJAHTERAAN SOSIAL LAINNYA, Bandung, Remaja Rosda Karya, 1999.

Fuady, Munir JAMINAN FIDUSIA, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

Masjchoen, Sri Sudewi, HUKUM JAMINAN DI INDONESIA, Liberty, Yogyakarta.

Mardalis, METODE PENELITIAN SUATU PENDEKATAN PROPOSAL, Jakarta: Bumi Aksara.

Nasution, S. METODE PENELITIAN NAURALISTIK-KUALITATIF, Bandung: Tasrito, 1992.

Nawawi H. Hadari, PENELITIAN TERAPAN, Gajah Mada University Press : Yogyakarta.

Patrik, Purwahid & Khashadi, HUKUM JAMINAN Edisi Revisi Dengan UUHT, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2002.

Satrio, J. HUKUM JAMINAN HAK KEBENDAAN FIDUSIA, Bandung : PT. Citra Aditya Bhakti, 2002.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, PENELITIAN HUKUM NORMATIF SUATU TINJAUAN SINGKAT, Jakarta: Raja Grafindo.

Sutarno, ASPEK-ASPEK HUKUM PERKREDITAN BANK, Jakarta, 2003, Alfabeta.

Sutopo, HB. METODE PENELITIAN HUKUM KUALITATIF BAGIAN II, Surakarta: UNS Press, 1998.

Wijaya, Gunawan dan Ahmad Yani, JAMINAN FIDUSIA, Jakarta : PT. Raja Grafindo Pustaka.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun.
Undang-undang Nomor 4 Tentang Hak Tanggungan.
Undang-undang Nomor 42 Tentang Jaminan Fidusia.
UU No. 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Kontruksi.
Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya-biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia.

C. MAKALAH DAN JURNAL :

Jurnal Hukum Bisnis, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Volume 4 Tahun 1998.

Jurnal Hukum Bisnis, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Volume 6 Tahun 1999.

Jurnal Hukum Bisnis, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Volume 9 Tahun 1998.

Jurnal Hukum Bisnis, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Volume 10, Tahun 2000.

Info IKADIN Vol II No. 7/Nov-Des/2001.

Info IKADIN Vol II No. 7/Jan-Feb/2001.

Sjahdeini, Sutan Remi, HAK JAMINAN DAN KEPAILITAN, makalah disampaikan pada seminar sosialisasi UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia diselenggarakan oleh BPHN Depkeh & HAM RI dengan PT. Bank Mandiri, Tanggal 09-10 Mei 2000, di Jakarta.

Sibarani, Bahtiar, ASPEK HUKUM EKSEKUSI JAMINAN FIDUSIA, Makalah disampaikan pada seminar sosialisasi UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia diselenggarakan oleh BPHN Depkeh & HAM RI dengan PT. Bank Mandiri, Tanggal 09-10 Mei 2000, di Jakarta.

D. KAMUS :

Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Cetakan Keempat, 1993.