

**JAMINAN FIDUSIA TERHADAP BANGUNAN YANG
BERDIRI DI ATAS TANAH MILIK ORANG LAIN
PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero)
CABANG PEKALONGAN**

**Tesis
Untuk memenuhi sebagian persyaratan
Mencapai derajat Sarjana S2**



**Program Studi
Magister Kenotariatan**

**Oleh :
Dra. RIA SUKARIYAH, S.H.
B4B 005 108**

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
S E M A R A N G
2007**

TESIS

**JAMINAN FIDUSIA TERHADAP BANGUNAN YANG
BERDIRI DI ATAS TANAH MILIK ORANG LAIN
PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero)
CABANG PEKALONGAN**

Disusun Oleh
Dra. RIA SUKARIYAH, S.H.
B4B 005 108

Telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji pada :

Tanggal, 28 Mei 2007

Pembimbing Utama

Ketua Program

R. Suharto, SH., M. Hum
NIP. 131 631 844

Mulyadi, SH., MS.
NIP. 130 529 429

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang sepengetahuan saya juga tidak terdapat suatu karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang,

Yang menerangkan,

Dra. RIA SUKARIYAH, S.H.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmaanirrahim,

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadirat Allah SWT dan salam semoga tetap terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW berikut keluarga, para shahabat dan seluruh umat pengikutnya, atas terselesaikannya penulisan Tesis dengan judul **Jaminan Fidusia Terhadap Bangunan yang Berdiri Di Atas Tanah Milik Orang Lain Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pekalongan.**

Terdorong keinginan untuk mengetahui permasalahan-permasalahan yang ada di bidang Hukum Jaminan khususnya mengenai prosedur penjaminan bangunan yang berdiri di atas tanah milik orang lain di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pekalongan dan penyelesaian kredit macet apabila pemberi fidusia tersebut cidera janji serta kendala-kendala berikut penyelesaian kredit macet terhadap bangunan yang difidusiakan dan berada di atas milik orang lain maka penulis ingin mengkaji lebih dalam secara yuridis ke dalam suatu karya ilmiah.

Selain hal tersebut penulisan tesis ini juga merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan dan guna mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan Tesis ini, antara lain :

1. Bapak Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, M.S., Med.,Spd. And. selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;
2. Bapak Mulyadi, S.H., MS. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak R. Suharto, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing yang dengan sabar memberikan bimbingan dan dukungan serta arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini;
4. Bapak A. Kusbiandono, S.H., M.Hum dan Bapak Dwi Purnomo, S.H., M.Hum serta Bapak Yunanto, S.H., M.Hum selaku anggota Tim Review Proposal dan Tim Penguji Tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal dan menguji tesis dalam rangka menyelesaikan studi di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro;
5. Bapak Mulyoto selaku Kepala Bagian Kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pekalongan;
6. Bapak Aminuddin, SH, Notaris & PPAT di Kota Pekalongan yang telah membantu penulis selama penulisan tesis ini;
7. Bapak Joni Hendaka selaku Kepala Bagian Properti PT. Kereta Api Indonesia (KAI);

8. Suami tercinta Bambang Imam Santoso atas dukungan dan doanya serta selalu setia mendampingi penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan, meskipun ditengah musibah yang kita alami, percalayah bahwa setiap cobaan selalu ada hikmah yang Allah SWT berikan kepada kita;
9. Anak-anakku tersayang Maya Puspitasari dan Shinta Andararini serta M. Raihan Akbar W. yang aku cintai dan sayangi serta aku banggakan;
10. Rekan-rekan M.Kn Undip angkatan'05 terima kasih atas persahabatan dan persaudaraan;
11. Serta semua pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan Tesis ini baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat penulis sebutkan secara keseluruhan.

Semoga Tesis yang sederhana ini mampu memberikan sumbangsih pada bidang Hukum Jaminan. Apabila terdapat kesalahan, kekurangan dan ketidaksempurnaan dalam penulisan Tesis ini, maka hal tersebut bukan suatu kesengajaan, melainkan semata-mata karena kekhilafan penulis.

Oleh karena itu kepada seluruh pembaca mohon memaklumi dan hendaknya memberikan kritik dan saran yang membangun.

Semarang, 2007

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI	vii
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT.....	xi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Sistematika Penulisan Tesis	9

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

1. Tinjauan Umum Perjanjian	11
1.1. Pengertian Perjanjian	11
1.2. Unsur-Unsur Perjanjian	12
1.3. Asas-Asas Perjanjian	13

1.4. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian	16
2. Pengertian Jaminan Dalam Pemberian Kredit	17
2.1. Pengertian Jaminan Fidusia	20
2.2. Subyek Jaminan Fidusia	23
2.3. Obyek Jaminan Fidusia	24
2.4. Sertipikat Jaminan Fidusia	27
2.5. Eksekusi Jaminan Fidusia	28
3. Kredit Bermasalah.....	32
3.1. Upaya Penyelamatan Kredit.....	33
3.2. Upaya Penagihan Kredit.....	34
3.3. Proses Litigasi	35
3.4. Penyerahan Penagihan Piutang Negara Kepada Direktorat Jenderal Piutang Dan Lelang Negara (DJPLN).....	35
3.5. Penyerahan Penagihan Kredit Macet Kepada Kejaksaan.....	36
4. Wanprestasi Dan Akibat Hukumnya	37

BAB III METODE PENELITIAN

1. Metode Pendekatan	39
2. Spesifikasi Penelitian	40
3. Populasi.....	40
4. Teknik Penentuan Sampel	41

5. Teknik Pengumpulan Data.....	42
6. Teknik Analisis Data.....	44

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Prosedur Penjaminan Bangunan yang Berdiri Di Atas Tanah Milik orang Lain pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pekalongan	46
2. Penyelesaian Kredit Macet apabila Pemberi Fidusia Tersebut Cidera Janji	53
3. Kendala-Kendala dan Penyelesaian Kredit Macet Terhadap Bangunan yang Difidusiakan yang Berada Di Atas Tanah Milik Orang Lain	68

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	76
B. Saran	78

DAFTAR PUSTAKA.....	81
----------------------------	-----------

LAMPIRAN

ABSTRAK

JAMINAN FIDUSIA TERHADAP BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH MILIK ORANG LAIN PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) CABANG PEKALONGAN

Pihak bank dalam memberikan kredit atau meminjamkan modal tentunya mensyaratkan adanya jaminan bagi pemberian kredit tersebut sebagai pengamanan dan kepastian akan kredit yang diberikan tersebut, karena tanpa adanya pengamanan bank akan sulit menghindari resiko yang terjadi sebagai akibat dari kreditur yang wanprestasi. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui permasalahan-permasalahan yang ada di bidang Hukum Jaminan khususnya mengenai prosedur penjaminan bangunan yang berdiri di atas tanah milik orang lain di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pekalongan dan penyelesaian kredit macet apabila pemberi fidusia tersebut cidera janji serta kendala-kendala berikut penyelesaian kredit macet terhadap bangunan yang difidusiakan dan berada di atas milik orang lain

Penelitian ini dilakukan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pekalongan dengan subyek penelitian meliputi Kepala Bagian Kredit PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Pekalongan dan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) serta Notaris di Wilayah Kota Pekalongan yang telah menangani Perjanjian Fidusia bangunan yang berdiri di atas tanah milik orang lain. Metodologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis Empiris, yaitu penelitian hukum dengan cara pendekatan fakta yang ada dengan jalan mengadakan pengamatan dan penelitian dilapangan kemudian dikaji dan ditelaah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang terkait sebagai acuan untuk memecahkan masalah. Data yang dipergunakan adalah data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari lapangan dengan menggunakan kuisioner dan wawancara, serta data sekunder yang berupa studi kepustakaan. Analisa data yang digunakan adalah analisis kualitatif yang penarikan kesimpulannya secara deduktif.

Hasil penelitian yang diperoleh : 1) Proses penjaminan bangunan yang berdiri di atas tanah milik orang lain pada dasarnya sama dengan proses penjaminan fidusia pada umumnya, yaitu proses pengikatan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, dan pengikatan fidusia sebagai perjanjian accesoir yang melalui beberapa tahapan. 2) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pekalongan dalam penyelesaian kredit macet, khususnya kredit yang dijamin dengan bangunan yang berdiri diatas tanah milik orang lain lebih memilih bentuk penyelesaian dengan menggunakan pranata eksekusi di bawah tangan. Pemilihan pranata eksekusi di bawah tangan didasarkan pada alasan bahwa dengan cara ini dianggap lebih mempercepat proses penyelesaiannya,

dan lebih efisien jika dibandingkan dengan menggunakan cara melalui pelelangan umum, atau melalui gugatan perdata pada Pengadilan. 3) Hambatan yang dihadapi dalam penyelesaian kredit macet melalui eksekusi di bawah tangan yaitu : keberatan debitur terhadap eksekusi rumah dan keberatan debitur terhadap harga jual rumah.

Kata kunci : Perjanjian Kredit, Jaminan Fidusia.

ABSTRACT

FIDUCIARY WARRANTY THROUGH BUILDING STAND UPON OTHER PROPERTY IN PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Limited) OF PEKALONGAN BRANCH

Bank within the giving of the loan or the lending of the fund, requires warranty for the loan giving as the protection and certainty of the credit, in order to avoid the risen risk upon the consequence of the failure creditor. The purpose of the research is to acknowledge the risen obstacles within the Warranty Law particularly, upon the building stand upon other property warranty procedure in PT. Bank Rakyat Indonesia (Limited) Pekalongan Branch and to acknowledge the completion of the non- payable loan if the fiduciary provider reclines and the obstacles and the completion of the non-payable loan through fiduciary building and stand upon others.

The research was upon PT. Bank Rakyat Indonesia (Limited) Pekalongan Branch with the research subject including Loan Affair Head of PT. Bank Rakvat Indonesia Pekalongan Branch and Public Relations of PT. Kereta Api Indonesia (Limited) and Notary in Pekalongan City Area, which handle Fiduciary Agreement of the building stand upon other property. The methodology of the research was juridical empirical, which uses recent factual approach by using field observation and surveillance followed by the study and analyzing based upon the related regulation. The data used was primary data that is collected directly from the research field by using questioner and interview, and secondary data that is literature. The data analysis used was qualitative analysis with deductive concluding.

The research result shows: 1) the process of building stand upon other property warranty, basically, is similar to other fiduciary process, which is the loan agreement execution as the principal agreement, and fiduciary binding as accesoir through several phases.2) PT. Bank Rakyat Indonesia (Limited) Pekalongan Branch upon the nonpayment loan completion, particularly for the loan warranted with building stand upon other property would rather use sub Rosa completing execution than others, with the time of the completing process tie extent, which is considered faster and more efficient if it is compared to auction, or by applying civil charge to the court. 3) the faced obstacles upon the completion of non-payable loan through sub Rosa execution are: the objection of the debtor through the house execution and the debtor objection through the house selling price.

Key words: Loan Agreement, Fiduciary Warranty.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam kehidupan masyarakat sehari-hari tidak dapat dielakkan bahwa tingkat kebutuhan manusia semakin lama akan semakin meningkat. Sebagai upaya meningkatkan taraf dan standar hidupnya, anggota masyarakat akan melakukan berbagai usaha untuk memenuhi kebutuhannya.

Salah satu alternatif dalam pendanaan yang dapat digunakan adalah melalui bank. Pengertian bank seperti yang tercantum dalam Pasal 1 angka 2 (dua) UU No.10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan bahwa :

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Fungsi menghimpun dan menyalurkan dana itu berkaitan erat dengan kepentingan umum, sehingga perbankan wajib menjaga dengan baik dana yang dititipkan masyarakat tersebut. Perbankan harus dapat

menyalurkan dana tersebut ke bidang-bidang yang produktif bagi pencapaian sasaran pembangunan.¹

Kegiatan utama bank sebagai salah satu lembaga intermediasi adalah menyalurkan kredit ke masyarakat dengan membuat perjanjian kredit. Rata-rata jumlah harta bank di banyak negara ekonomi maju dan berkembang yang terikat dalam bentuk kredit yang tersalurkan berkisar antara 60-70%. Kredit merupakan bagian terbesar sumber penghasilan bagi Bank, karena berdasarkan data Statistik Ekonomi dan Keuangan Indonesia (SEKI, diolah) posisi kredit terhadap jumlah harta bank-bank umum di Indonesia periode April 2004 mencapai 41%.

Untuk dapat melaksanakan kegiatan perkreditan secara sehat dan terjaminnya penyaluran kredit, maka bank di dalam menyalurkan kredit harus memenuhi prinsip 5C, yaitu :

1. *Character* (watak)
2. *Capacity* (kemampuan)
3. *Capital* (modal)
4. *Collateral* (jaminan)
5. *Condition of economy* (kondisi ekonomi)

Prinsip-prinsip tersebut di atas merupakan indikator bagi pihak bank dalam menilai calon debiturnya sebelum dibuatnya perjanjian kredit.

¹ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung : Alumni, 1994), hal. 105-106.

Penerapan prinsip ini berlaku umum dalam dunia perbankan dan diterapkan untuk menjamin penyaluran kredit sesuai fungsi dan tujuannya, serta menghindari kerugian bagi pihak bank ataupun munculnya kasus kredit bermasalah.

Dengan semakin meningkatnya pertumbuhan kredit (penyaluran kredit) biasanya disertai pula dengan meningkatnya kredit yang bermasalah, walau prosentase jumlah dan peningkatannya kecil, tetapi kredit bermasalah ini akan dapat mempengaruhi kesehatan perbankan.

Kegiatan menyalurkan kredit mengandung risiko yang dapat mempengaruhi kesehatan dan kelangsungan usaha bank. Likuiditas keuangan, solvabilitas dan profitabilitas bank sangat dipengaruhi oleh keberhasilan mereka dalam mengelola kredit yang dialurkan. Kebanyakan Bank yang bangkrut atau menghadapi kesulitan keuangan yang akut disebabkan terjerat kasus-kasus kredit macet dalam jumlah besar.

Pelaksanaan pemberian kredit pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian. Perjanjian tersebut terdiri dari perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang dan diikuti dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitur.

Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) bentuk jaminan, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Dalam praktek jaminan yang paling sering digunakan adalah jaminan kebendaan yang salah satunya adalah Jaminan Fidusia. Lembaga jaminan tersebut merupakan

lembaga jaminan atas benda bergerak dan telah banyak digunakan oleh masyarakat dalam bisnis.

Dasar hukum pada awalnya diatur menggunakan yurisprudensi karena lembaga jaminan untuk benda bergerak adalah *Gadai (Pand)*, kemudian lembaga tersebut lebih ditegaskan lagi eksistensinya melalui Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Perjanjian kredit dengan jaminan fidusia bukan merupakan hak jaminan yang lahir berdasarkan undang-undang, melainkan lahir karena harus diperjanjikan terlebih dahulu antar bank selaku kreditur dengan nasabah selaku debitur. Oleh karena itu, secara yuridis pengikatan jaminan fidusia lebih bersifat khusus, jika dibandingkan dengan jaminan yang lahir berdasarkan undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata. Fungsi yuridis pengikatan benda jaminan fidusia dalam akta jaminan fidusia merupakan bagian yang terpisahkan dari perjanjian kredit.

Fokus perhatian dalam masalah jaminan fidusia adalah apabila debitur *wanprestasi*. Dalam hukum perjanjian apabila debitur tidak memenuhi isi perjanjian atau tidak melakukan hal-hal yang telah diperjanjikan, maka debitur tersebut telah *wanprestasi* dengan segala akibat hukumnya.

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia tidak mengenal istilah *wanprestasi*, melainkan menggunakan istilah

Cidera Janji.² Istilah *Cidera Janji* dalam perjanjian kredit dapat dikatakan sebagai penyebab kredit macet atau kredit bermasalah.

Kredit bermasalah dalam usaha bank merupakan hal yang lumrah, tetapi bank harus melakukan suatu tindakan demi mencegah timbulnya atau meminimalisir kredit bermasalah. Salah satu ketentuan yang mengatur tentang kredit bermasalah di bank adalah ketentuan dari Bank Indonesia yang menyebutkan bahwa *Non Performing Loan's* (NPL's) tidak boleh lebih dari 5% terhadap total debetnya.

Eksekusi jaminan fidusia merupakan langkah terakhir yang dilakukan kreditur selaku penerima fidusia, apabila debitur selaku pemberi fidusia cidera janji. Pelaksanaan eksekusi diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia adalah merupakan pengembangan dari pola eksekusi Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu dengan mengatur model eksekusi secara variasi sehingga para pihak dapat memilih eksekusi sesuai dengan keinginan mereka.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, pengertian obyek jaminan fidusia diatur pada Pasal 1 ayat (2) adalah sebagai berikut:

“hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan

² Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan yang Didambakan* (Bandung : Alumni, 2004), Hal. 188.

yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia sebagai agunan bagi pelunasan uang tertentu, yang memberi kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya.”

Sehingga obyek jaminan fidusia berdasarkan Undang-Undang 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia adalah benda bergerak dan benda tidak bergerak, khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan. Namun yang menjadi persoalan adalah apabila bangunan tersebut berdiri di atas tanah milik orang lain, kemudian ternyata debiturnya cidera janji.

Hal ini menimbulkan persoalan di dalam eksekusinya baik secara yuridis maupun di dalam praktek perbankan, oleh karena bisa terjadi pemilik tanah menolak penggantian pengurusan (penggantian pemilik bangunan).

Hal tersebut juga terjadi pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pekalongan yang salah satu nasabahnya mengajukan kredit dengan jaminan fidusia, yaitu berupa sebuah bangunan rumah yang berdiri di atas tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (PT. KAI) dengan nilai penjaminan senilai Rp.100.600.000,- untuk menjamin utang senilai Rp.200.000.000,-. Namun dalam kenyataannya nasabah/debitur tersebut cidera janji. Dengan demikian pihak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pekalongan selaku pemegang fidusia, harus melakukan eksekusi

terhadap jaminan fidusia yang ada sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Bertitik tolak dari uraian tersebut di atas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusunnya dalam tesis yang berjudul **“JAMINAN FIDUSIA TERHADAP BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH MILIK ORANG LAIN PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) CABANG PEKALONGAN.**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka permasalahan yang akan diajukan dalam penulisan tesis ini adalah:

1. Bagaimana prosedur penjaminan bangunan yang berdiri di atas tanah milik orang lain pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pekalongan?
2. Bagaimana penyelesaian kredit macet apabila pemberi fidusia tersebut cidera janji ?
3. Bagaimana kendala-kendala dan penyelesaian kredit macet terhadap bangunan yang difidusiakan yang berada di atas tanah milik orang lain ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui prosedur penjaminan bangunan yang berdiri di atas tanah milik orang lain di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pekalongan
2. Untuk mengetahui penyelesaian kredit macet apabila pemberi fidusia tersebut cidera janji
3. Untuk mengetahui kendala-kendala dan penyelesaian kredit macet terhadap bangunan yang difidusiakan dan berada di atas milik orang lain

D. Manfaat Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Perdata, khususnya Hukum Perbankan, mengenai penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit.

2. Kegunaan Praktis

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi pihak bank, agar dapat melayani debitor/nasabah dengan lebih baik dan mendapatkan kualitas kredit yang produktif dalam menyelamatkan kredit macet serta menjadikan

masukannya bagi bank dalam mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi dalam menyelesaikan kredit macet

E. Sistematika Penulisan

Untuk menyusun tesis ini peneliti membahas dan menguraikan masalah, yang dibagi dalam lima bab. Adapun maksud dari pembagian tesis ini ke dalam bab-bab dan sub bab-bab adalah agar untuk menjelaskan dan menguraikan setiap permasalahan yang baik.

Bab I mengenai pendahuluan bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II di dalam bab ini akan menyajikan landasan teori tentang tinjauan umum perjanjian dan disajikan tinjauan umum kredit perbankan serta jaminan kredit khususnya jaminan fidusia yang menguraikan dan kredit bermasalah.

Bab III Metode Penelitian, akan memaparkan metode yang menjadi landasan penulisan, yaitu metode pendekatan, spesifikasi penelitian, metode sample, teknik pengumpulan data dan analisa data.

Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini akan diuraikan, hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya.

Bab V merupakan penutup yang memuat kesimpulan dan saran dari hasil penelitian ini dan akan diakhiri dengan lampiran-lampiran yang terkait dengan hasil penelitian yang ditemukan di lapangan yang dipergunakan sebagai pembahasan atas hasil penelitian.

- Daftar Pustaka
- Lampiran

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1. Tinjauan Umum Perjanjian

1.1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu hal yang sangat penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu hendaknya setiap perjanjian dibuat secara tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat tercapai.

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan bahwa :

“suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Menurut R. Setiawan rumusan Pasal 1313 KUHPerdata tersebut kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan :perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum beliau memberikan definisi sebagai berikut:³

³ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Bandung : Bina Cipta, 1994), hal. 49.

1. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
2. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata.

sehingga menurut beliau perumusannya perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu atau lebih.

Menurut Rutten, rumusan perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata mengandung beberapa kelemahan, karena hanya mengatur perjanjian sepihak dan juga sangat luas karena istilah perbuatan yang dipakai akan mencakup juga perbuatan melawan hukum.⁴ Para sarjana hukum perdata pada umumnya menganggap definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata itu tidak lengkap dan terlalu luas.

1.2. Unsur-Unsur Perjanjian

dari beberapa rumusan pengertian perjanjian seperti tersebut di atas jika disimpulkan maka perjanjian terdiri dari :

1. Ada pihak-pihak

Sedikitnya dua orang pihak ini disebut subyek perjanjian dapat manusia maupun badan hukum dan mempunyai wewenang perbuatan hukum seperti yang ditetapkan undang-undang.

2. Ada persetujuan antara pihak-pihak

Persetujuan antara pihak-pihak tersebut sifatnya tetap bukan merupakan suatu perundingan. Dalam perundingan umumnya

⁴ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-Undang)*, (Bandung : Mandar Maju, 1994), Hal. 46

dibicarakan mengenai syarat-syarat dan obyek perjanjian maka timbullah persetujuan.

3. Ada tujuan yang akan dicapai

Mengenai tujuan para pihak hendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh undang-undang.

4. Ada prestasi yang dilaksanakan

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian, misalnya pembeli berkewajiban untuk membeli harga barang dan penjual berkewajiban menyerahkan barang.

5. Ada bentuk tertentu lisan atau tulisan

Perlunya bentuk tertentu karena ada ketentuan undang-undang yang menyebutkan bahwa dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti kuat.

6. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian

Dari syarat-syarat tertentu dapat diketahui hak dan kewajiban para pihak. Syarat-syarat ini terdiri syarat pokok yang menimbulkan hak dan kewajiban pokok.

1.3. Asas-asas Perjanjian

Asas-asas perjanjian antara lain:

1. Asas kebebasan berkontrak

Maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan.

Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi : “*Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”. Tujuan dari pasal di atas bahwa pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis dan seterusnya.

Jadi berdasarkan pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu Undang-undang. Kebebasan berkontrak dari para pihak untuk membuat perjanjian itu meliputi:

1. Perjanjian yang telah diatur oleh Undang-undang.
 2. Perjanjian-perjanjian baru atau campuran yang belum diatur dalam Undang-undang.
2. Asas konsensualisme

Adalah suatu perjanjian cukup ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal.⁵

⁵ A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta : Liberty, 1985), Hal. 20.

3. Asas itikad baik

Bahwa orang yang akan membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik dalam pengertian subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang yaitu apa yang terletak pada seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus didasarkan pada norma kepatuhan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

4. Asas Pacta Sun Servanda

Merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat mereka yang membuatnya dan perjanjian tersebut berlaku seperti Undang-undang. Dengan demikian para pihak tidak mendapat kerugian karena perbuatan mereka dan juga tidak mendapat keuntungan darinya, kecuali kalau perjanjian perjanjian tersebut dimaksudkan untuk pihak ketiga. Maksud dari asas ini dalam perjanjian tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu.

5. Asas berlakunya suatu perjanjian

Pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga, kecuali yang

telah diatur dalam Undang-undang, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga.⁶ Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi :

“Pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian dari pada untuk dirinya sendiri”.

1.4. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian para pihak harus memenuhi syarat-syarat tersebut di bawah ini:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.

Kedua subjek mengadakan perjanjian, harus bersepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan. Sepakat mengandung arti, bahwa apa yang dikehendaki pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain.

2. Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian

Cakap artinya orang-orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Seorang telah dewasa atau akil balik, sehat jasmani dan rohani dianggap cakap menurut hukum, sehingga dapat membuat suatu perjanjian. Orang-orang yang dianggap tidak cakap menurut hukum ditentukan dalam pasal 1330 KUHPerdata, yaitu : Orang yang belum dewasa dan Orang yang ditaruh di bawah pengampuan.

⁶ *Ibid*, hal. 19.

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal atau objek tertentu artinya dalam membuat perjanjian apa yang diperjanjikan harus jelas, sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan.

4. Suatu sebab yang halal

Suatu perjanjian adalah sah bila tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.⁷

2. Pengertian Jaminan Dalam Pemberian Kredit.

Dalam rangka menyalurkan kredit, maka pihak bank akan mensyaratkan adanya jaminan atau agunan untuk mendapatkan fasilitas kredit tersebut kepada calon debitur yang mengajukannya, sebagaimana penjelasan dari Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10/1998 tentang perbankan. Hal tersebut dilakukan untuk mengantisipasi adanya wanprestasi dari debitur, sehingga jaminan kredit dapat berfungsi sebagai sumber dana untuk melunasi kredit pokok dan tunggakan bunganya.

Pengertian jaminan kredit, adalah suatu bentuk tanggungan atas pelaksanaan suatu prestasi yang berupa pengembalian kredit berdasarkan pada suatu perjanjian kredit. Oleh karena itu perjanjian pengikatan jaminannya bersifat *accessoir*, yaitu perjanjian yang keberadaannya dikaitkan dengan suatu perjanjian pokok, yaitu

⁷ Purwahid Patrik, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, (Semarang : Badan Penerbit UNDIP, 1986), Hal. 3.

perjanjian kredit yang dibuat antara pihak debitur dengan pihak kreditur yang bersangkutan.

Peranan jaminan dalam suatu pemberian kredit, adalah untuk mengurangi risiko yang mungkin timbul dengan tidak dibayarnya kembali kredit yang diberikan. Di dalam bentuk jaminan dikenal ada dua bentuk jaminan yaitu jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan umum, adalah jaminan di mana semua krediturnya mempunyai kedudukan yang sama, terhadap kreditur-kreditur lainnya. Pelunasan utangnya dibagi secara "seimbang" berdasarkan besar kecilnya jumlah tagihan masing-masing kreditur dibandingkan dengan jumlah keseluruhan utang debitur, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Namun dalam praktek, jaminan umum ini jarang dipakai, berhubung tidak menimbulkan rasa aman bagi pihak kreditur, karena kreditur tidak mengetahui secara jelas berapa jumlah harta kekayaan debitur yang ada pada saat sekarang dan yang akan ada di kemudian hari.

Demikian pula apabila ada lebih dari satu kreditur, tidak diketahui juga hak masing-masing kreditur-kreditur tersebut. Oleh karena itu, maka kreditur memerlukan adanya benda-benda tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan piutangnya dan itu hanya berlaku bagi kreditur tertentu.

Jaminan khusus adalah jaminan yang timbul karena adanya perjanjian yang khusus antara kreditur dan debitur. Jadi merupakan jaminan hutang yang bersifat kontraktual, yaitu terbit dari perjanjian tertentu, jadi tidak timbul dengan sendirinya. Jaminan tersebut memberikan perlindungan kepada kreditur, karena lebih jelas perjanjiannya.

Penggolongan atas benda sebagai objek jaminan menurut sistem Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia adalah atas benda bergerak dan tidak bergerak, dengan kriteria sebagai berikut :

- a. Jaminan benda tidak bergerak terdiri dari :
 1. Tanah, dengan atau tanpa bangunan atau tanpa tanaman diatasnya;
 2. Mesin dan peralatan yang melekat pada tanah atau bangunan dan merupakan satu kesatuan;
 3. Kapal laut dengan ukuran 20 meter kubik ke atas dan sudah didaftarkan;
 4. Bangunan rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu didirikan (dalam hal tanahnya berstatus hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai atas tanah Negara, juga benda-benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut);
- b. Jaminan benda bergerak terdiri dari:
 1. Jaminan benda bertubuh, yaitu jaminan yang secara fisik

terlihat bendanya, misalnya kendaraan bermotor, mesin dan peralatan kantor, barang perhiasan dan sebagainya.

2. Jaminan tak bertubuh, yaitu Jaminan yang berupa surat-surat berharga, seperti surat wesel, promes, deposito berjangka, sertifikat deposito, piutang dagang, surat saham, obligasi dan sekuritas lainnya.

Pengikatan terhadap jaminan benda bergerak dapat dilakukan secara gadai atau fidusia. Benda bergerak yang akan digadaikan harus dikuasai oleh pihak kreditur. Sedangkan pengikatan secara fidusia fisik dari benda bergerak tersebut tetap dikuasai oleh debitur, hanya hak kepemilikannya saja yang diserahkan kepada kreditur.

2.1. Pengertian Jaminan Fidusia

Fidusia menurut asal katanya berasal dari kata "*fides*" yang berarti kepercayaan. Sesuai dengan artinya, maka hubungan hukum antara pemberi fidusia (debitur) dan penerima fidusia (kreditur) merupakan hubungan hukum yang berdasarkan kepercayaan. Debitur percaya bahwa kreditur mau mengembalikan hak milik barang yang telah diserahkan, setelah dilunasi utangnya. Sebaliknya kreditur percaya, bahwa debitur tidak akan menyalahgunakan barang jaminan yang berada dalam kekuasaannya.

Pranata jaminan fidusia sudah dikenal dan diberlakukan dalam masyarakat hukum Romawi. Ada dua bentuk jaminan fidusia yaitu, "*fidusia cum creditore*" yang berarti janji kepercayaan yang

dibuat dengan kreditur, bahwa debitur akan mengalihkan kepemilikan atas suatu benda kepada kreditur sebagai jaminan atas utangnya dengan kesepakatan bahwa kreditur akan mengalihkan kembali kepemilikan tersebut kepada debitur apabila utangnya sudah dibayar lunas dan "*fidusia cum amico*". Keduanya timbul dari perjanjian yang disebut yang disebut "*pactum Fudusiae*", yang kemudian diikuti dengan penyerahan hak atau "*in iure cessio*".⁸

Undang-undang yang khusus mengatur hal ini adalah Undang Undang No. 42 Tahun 1999. Istilah fidusia merupakan istilah resmi dalam dunia hukum Indonesia. Namun, dalam bahasa Indonesia untuk fidusia sering pula disebut sebagai "*Penyerahan hak milik secara kepercayaan*".⁹

Pengertian fidusia menurut Undang-undang Fidusia No.42 Tahun 1999 Pasal 1 butir (1) adalah sebagai berikut:

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

Jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap

⁸ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yam, *Jaminan Fidusia*, (Jakarta : Raja Grafindo, 2000), Hal. 119

⁹ Munir Fuady, *Jaminan Fidusia*, Cetakan Kedua Revisi (Bandung : Citra Aditya, 2000), Hal.3

berada dalam penguasaan pemberi fidusia. Sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya.

Berdasarkan definisi di atas dapat dikatakan, bahwa dalam jaminan fidusia terjadi pengalihan hak kepemilikan. Pengalihan itu terjadi atas dasar kepercayaan dengan janji benda yang hak kepemilikannya dialihkan, tetap dalam penguasaan pemilik benda.

Pengalihan hak kepemilikan tersebut dilakukan dengan cara *constitutum possessorium*. Ini berarti pengalihan hak kepemilikan atas suatu benda dengan melanjutkan penguasaan atas benda tersebut dimaksudkan untuk kepentingan penerima fidusia. Bentuk pengalihan seperti ini sebenarnya sudah dikenal luas sejak abad pertengahan di Perancis.¹⁰

Pengalihan hak kepemilikan tersebut dilakukan dengan cara *constitutum possessorium* diatur dalam Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang menyatakan bahwa :

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

¹⁰ Gunawan Wijaya dan Ahmad Yani., *Op. Cit*, Hal.128

Sedangkan menurut Pasal 62 ayat (1) KUHPerdara menentukan bahwa :

"Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada".

Dalam jaminan fidusia, pengalihan hak kepemilikan dimaksudkan semata-mata sebagai jaminan bagi pelunasan utang, bukan untuk seterusnya dimiliki oleh Penerima Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 butir (1) Jika didasarkan pada Pasal 33 Undang-Undang Jaminan Fidusia maka setiap janji yang memberikan kewenangan kepada penerima fidusia untuk memiliki benda yang menjadi objek jaminan fidusia apabila debitur cidera janji, adalah batal demi hukum.

2.2. Subyek Jaminan Fidusia

Subyek jaminan fidusia adalah pihak-pihak yang terlibat dalam pembuatan perjanjian/akta jaminan fidusia, yaitu pemberi fidusia dan penerima fidusia. Pemberi fidusia adalah orang perorangan atau korporasi pemilik benda yang menjadi obyek jaminan fidusia. Pemberi fidusia bisa debitur sendiri atau pihak lain bukan debitur. Korporasi adalah suatu badan usaha yang berbadan hukum atau badan usaha bukan berbadan hukum. Adapun untuk membuktikan bahwa benda yang menjadi obyek jaminan fidusia milik

sah pemberi fidusia maka harus dilihat bukti-bukti kepemilikan benda-benda jaminan tersebut.

Sedangkan Penerima fidusia adalah orang perseorangan atau korporasi sebagai pihak yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan jaminan fidusia. Korporasi di sini adalah badan usaha yang berbadan hukum, yang memiliki usaha di bidang pinjam meminjam uang seperti perbankan.

Jadi penerima fidusia adalah kreditur (pemberi pinjaman), bisa bank sebagai pemberi kredit atau orang-perorangan atau badan hukum yang memberi pinjaman. Penerima fidusia memiliki hak untuk mendapatkan pelunasan utang yang diambil dari nilai obyek fidusia dengan cara menjual sendiri oleh kreditur atau melalui pelelangan umum.

2.3. Objek Jaminan Fidusia

Dalam Pasal 2 Undang-Undang Jaminan Fidusia telah ditentukan batas ruang lingkup untuk fidusia yaitu berlaku untuk setiap perjanjian yang bertujuan untuk membebani benda dengan jaminan fidusia, dan dipertegas dengan rumusan dalam Pasal 3 yang menyatakan dengan tegas bahwa Undang-Undang Fidusia tidak berlaku terhadap :

- a. Hak tanggungan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan sepanjang peraturan perundang-undangan yang berlaku menentukan jaminan atas benda-benda tersebut wajib didaftar.

- b. Hipotek atas kapal yang terdaftar dengan isi kotor berukuran 20 (dua puluh) m³ atau lebih.
- c. Hipotek atas pesawat terbang dan,
- d. Gadai.

Berdasarkan Undang-Undang Jaminan Fidusia, maka yang menjadi objek dari fidusia adalah benda apapun yang dapat dimiliki dan dialihkan kepemilikannya baik berupa benda berwujud maupun tidak berwujud, terdaftar atau tidak terdaftar, bergerak atau tidak bergerak, dengan syarat benda tersebut tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Dalam praktek hanya piutang yang berupa piutang atas nama yang sering menjadi obyek fidusia, penyerahan mengenai hal tersebut dinamakan *cessi* dan dilakukan menurut syarat tertentu. Sehingga dapat disimpulkan bahwa *cessi* sebagai jaminan adalah fidusia atas piutang atas nama, dimana penyerahannya tidak dilakukan dengan *constitutum proressorium* melainkan dengan *cessi*.¹¹

Dalam perkembangannya, obyek fidusia tidak hanya terbatas pada benda-benda selain tanah tetapi juga bangunan-bangunan di atas tanah milik orang lain yaitu tanah hak sewa atau hak pakai dapat

¹¹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fidusia Di Dalam Praktek dan Pelaksanaannya Di Indonesia*. (Yogyakarta : Liberty, 1975), Hal. 32.

difidusiakan. Praktek perbankan di Indonesia ini baik bank pemerintah maupun bank swasta sejak lama telah biasa melaksanakan fidusia atas rumah ataupun bangunan lainnya di atas tanah hak sewa.¹²

Dalam akta penyerahannya kreditur pada saat itu juga menyatakan menyerahkan bangunannya kembali kepada debitur untuk dipinjam pakai. Perjanjian fidusia itu dicantumkan dalam akta fidusia, tetapi prakteknya dalam perjanjian-perjanjian fidusia yang baru klausula tersebut tidak dicantumkan lagi bila dalam akta dan transportnya telah dinyatakan bahwa yang diserahkan oleh debitur kepada kreditur itu hanya penyerahan atas kepercayaan saja.¹³

Praktek lain yang terjadi pada bank adalah bangunannya difidusiakan keapad bank di samping akta fidusia diadakan akta *cessie* untuk Hak Sewa atas tanah dimana bangunan itu didirikan. Dalam akta *cessie* itu dinyatakan bahwa si penyewa dengan persetujuan pemilik tanah memeralihkan dan melanjutkan Hak Sewa tanah dari debitur kepada bank dan menyetujui juga melanjutkan Hak Sewa atas tanah tersebut kepada orang lain, hal ini penting untuk kemungkinan bila nanti bank terpaksa mensita dan melelang bangunannya/menjual kepada orang lain untuk pelunasan hutang debitur maka Hak sewa atas tanah di mana bangunan itu terletak itu beralih. Jika *cessie* itu tidak disetujui oleh pemilik tanah, fidusia atas

¹² Tan Kamelo, *Op. Cit.* Hal 56

¹³ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Hukum Perdata : Hak Jaminan Atas Tanah.* (Yogyakarta : Liberty, 1975), Hal. 82.

bangunan itu dapat juga tetap diadakan hanya saja nilai bangunan untuk jaminan itu hanya dinilai menurut nilai bongkarnya.¹⁴

Oleh sebab itu obyek fidusia atas bangunan yang berdiri di atas tanah milik orang lain hendaknya demi kepastian hukum juga dicatat pada sertipikat hak tanahnya, dengan persetujuan pemilkinya yang dalam hal ini adalah PT. Kereta Api Indonesia.

Dengan demikian demi kepastian hukum mengenai fidusia atas rumah di atas tanah milik orang lain hendaknya dicantumkan dalam akta penjaminan fidusia yang buat oleh notaris yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia dan harus dengan persetujuan dari pemilik tanah.

2.4. Sertifikat Jaminan Fidusia

Dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jaminan Fidusia dicantumkan bahwa dalam sertifikat jaminan fidusia dicantumkan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA-ESA". Irah-irah inilah yang memberikan kekuatan eksekutorial pada sertifikat jaminan fidusia oleh karena itu dipersamakan dengan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Artinya sertifikat jaminan fidusia dapat langsung dieksekusi tanpa melalui proses persidangan maupun pemeriksaan melalui pengadilan dan bersifat final, serta mengikat para pihak untuk melaksanakan putusan tersebut.

¹⁴ Ibid. Hal. 83

Apabila debitur cidera janji, maka penerima fidusia berhak untuk menjual benda yang menjadi objek jaminan atas kekuasaannya sendiri. Ini merupakan salah satu ciri jaminan kebendaan, yaitu adanya kemudahan dalam pelaksanaan eksekusinya. Dalam Undang-Undang Jaminan Fidusia diatur secara khusus tentang eksekusi jaminan fidusia, yaitu melalui *parate eksekusi*.

Parate eksekusi, adalah melakukan sendiri eksekusi tanpa bantuan atau tanpa campur tangan pengadilan. *Parate eksekusi* dalam hukum jaminan semula hanya diberikan kepada kreditur pemegang hipotik pertama dan kepada pemegang gadai (pand).

Dalam berbagai hukum jaminan terdapat beberapa macam *parate eksekusi*. Di antaranya: *parate eksekusi* pemegang hipotik pertama, *parate eksekusi* pemegang hak tanggungan pertama, *parate eksekusi* pemegang gadai, *parate eksekusi* pemegang fidusia, *parate eksekusi* Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) untuk bank Pemerintah.

2.5. Eksekusi Jaminan Fidusia

Undang-Undang Jaminan Fidusia memberikan kemudahan melaksanakan eksekusi melalui lembaga *parate eksekusi*. Kemudahan dalam pelaksanaan eksekusi ini tidak semafa-mata monopoli jaminan fidusia karena dalam gadai pun dikenal lembaga serupa.¹⁵

¹⁵ Ibid, Hal. 150

Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia menyatakan bahwa apabila debitur atau pemberi fidusia cidera janji, eksekusi terhadap benda yang menjadi objek jaminan fidusia dapat dilakukan dengan cara:

- a. Pelaksanaan titel eksekutorial oleh penerima fidusia;
- b. Penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaan penerima fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;
- c. Penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima fidusia, jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak.

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 ataupun penerima fidusia, maka dimungkinkan penjualan di bawah tangan asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi fidusia dan penerima fidusia dan syarat jangka waktu pelaksanaan penjualan tersebut dipenuhi.

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.

Pasal 30 Undang-Undang Jaminan Fidusia mewajibkan pemberi fidusia untuk menyerahkan benda yang menjadi objek jaminan fidusia dalam rangka pelaksanaan eksekusi Jaminan Fidusia. Dalam hal pemberi fidusia tidak menyerahkan benda yang menjadi objek jaminan fidusia pada waktu eksekusi dilaksanakan, penerima fidusia berhak mengambil benda yang menjadi objek jaminan fidusia dan apabila perlu dapat meminta bantuan pihak yang berwenang.

Khusus dalam hal benda yang menjadi objek jaminan fidusia terdiri atas benda perdagangan atau efek yang dapat dijual di pasar atau dibursa, penjualannya dapat dilakukan di tempat-tempat tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 31 Undang-Undang Jaminan Fidusia). Bagi efek yang terdaftar di bursa di Indonesia, maka peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal akan otomatis berlaku.

Ketentuan yang diatur dalam Pasal 29 dan 31 Undang-Undang Jaminan Fidusia sifatnya mengikat dan tidak dapat dikesampingkan atas kemauan para pihak. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi terhadap benda yang menjadi objek jaminan fidusia dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 29 dan Pasal 31, adalah batal demi hukum (Pasal 32 Undang-Undang Fidusia).

Selanjutnya mengingat bahwa jaminan fidusia adalah pranata jaminan dan pengalihan hak kepemilikan dengan cara *constitutum proressorium* adalah dimaksudkan semata-mata untuk memberi agunan dengan hak yang didahulukan kepada penerima fidusia, maka sesuai dengan Pasal 33 Undang-Undang Jaminan Fidusia setiap janji yang memberi kewenangan kepada penerima fidusia untuk memiliki benda yang menjadi objek jaminan "fidusia apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.

Ketentuan tersebut dibuat untuk melindungi pemberi fidusia, teristimewa jika nilai objek jaminan fidusia melebihi besarnya utang yang dijamin. Sesuai dengan Pasal 34 Undang-undang Jaminan Fidusia, dalam hal hasil eksekusi melebihi nilai penjaminan, penerima fidusia wajib mengembalikan kelebihan tersebut kepada pemberi fidusia. Namun demikian apabila hasil eksekusi tidak mencukupi untuk pelunasan utang, debitur tetap bertanggung jawab atas utang yang belum terbayar.

3. Kredit Bermasalah

Dalam setiap pemberian kredit yang dilakukannya, bank mengharapkan pengembalian yang tepat waktu dan sesuai dengan syarat yang telah diperjanjikan bersama dengan debitur. Namun

kadang-kadang, dengan berbagai alasan, debitur belum atau tidak bisa mengembalikan hutangnya pada kreditur (dalam hal ini bank). Hal ini dapat terjadi karena mungkin memang debitur yang bersangkutan mengalami kerugian dalam menjalankan usahanya ataupun mungkin karena memang debitur yang bersangkutan tidak beritikad baik, dalam arti debitur sejak semula memang, bertujuan untuk melakukan penipuan terhadap kreditur.

Bank Indonesia melalui Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR membagi kredit bank ke dalam 4 katagori yang dilakukan berdasarkan kolektibilitasnya, yaitu:

- a. Kredit Lancar;
- b. Kredit Kurang Lancar;
- c. Kredit Diragukan;
- d. Kredit Macet.

Untuk sub b sampai dengan d adalah merupakan kredit bermasalah.

Istilah kredit bermasalah telah digunakan oleh dunia perbankan Indonesia sebagai terjemahan dari *problem loan* yang merupakan istilah yang sudah lazim digunakan dalam dunia perbankan internasional.

Pada dasarnya, kasus kredit bermasalah ini adalah persoalan perdata yang menurut terminologi hukum perdata, hubungan antara debitur dengan kreditur (bank) selaku pemberi kredit merupakan hubungan utang piutang. Hubungan yang bersangkutan lahir dari

perjanjian. Pihak debitur berjanji untuk mengembalikan pinjaman beserta biaya dan bunga, dan pihak kreditur memberikan kreditnya.

Apabila setelah bank berusaha melalui upaya preventif namun akhirnya kredit yang telah dikeluarkannya menjadi kredit yang bermasalah, maka bank akan menggunakan upaya represif. Upaya-upaya represif yang mula-mula akan dilakukan ialah melakukan upaya penyelamatan kredit. Bila ternyata upaya penyelamatan kredit tidak dapat dilakukan atau walaupun sudah dilakukan tetapi tidak membawa hasil, maka bank akan menempuh upaya penagihan kredit.

3.1. Upaya Penyelamatan Kredit

Upaya bank untuk menyelamatkan kredit adalah upaya bank untuk melancarkan kembali kredit yang sudah tergolong dalam kredit “tidak lancar”, “diragukan” atau bahkan telah tergolong dalam “kredit macet” untuk kembali menjadi “kredit lancar” sehingga debitur kembali mempunyai kemampuan untuk membayar kembali kepada bank segala utangnya disertai dengan biaya dan bunga.

Menurut Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/12/BPPP tanggal 28 Pebruari 1991, upaya-upaya penyelamatan kredit yang dapat dilakukan oleh bank adalah sebagai berikut :

- a) Penjadwalan kembali (*Rescheduling*), yaitu dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berhubungan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu

kredit, termasuk *grade period* atau masa tenggang, baik termasuk perubahan besarnya jumlah angsuran atau tidak.

b) Persyaratan kembali (*Reconditioning*), dengan melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit, yang tidak hanya terbatas pada perubahan jadwal angsuran dan atau jangka waktu kredit saja. Namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi perusahaan.

c) Penataan kembali (*Restructuring*) yaitu suatu upaya dari bank yang berupa melakukan perubahan-perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *Rescheduling* dan atau *Reconditioning*.

3.2. Upaya Penagihan Kredit

Apabila menurut pertimbangan bank, kredit yang bermasalah tidak mungkin dapat diselamatkan untuk menjadi lancar kembali melalui upaya-upaya penyelamatan sebagaimana telah diuraikan di atas dan akhirnya kredit yang bersangkutan menjadi kredit macet, maka bank akan melakukan tindakan-tindakan penyelesaian atau penagihan terhadap kredit tersebut. Adapun yang dimaksudkan dengan penyelesaian kredit macet atau penagihan kredit macet adalah upaya

bank untuk memperoleh kembali pembayaran dari debitur atas kredit bank yang telah menjadi macet.

Untuk melakukan penyelesaian atau penagihan atas kredit macet, maka bank dapat melakukan upaya-upaya seperti tersebut di bawah ini:

- a) Eksekusi Grosse akta Pengakuan Hutang
- b) Eksekusi Barang Jaminan

3.3. Proses Litigasi

Selama penagihan kredit macet dapat dilakukan dengan kesepakatan antara bank dengan debitur, maka penagihan melalui proses litigasi di pengadilan tidak akan dilakukan oleh bank. Proses litigasi hanya akan ditempuh apabila debitur tidak beritikad baik dalam arti tidak menunjukkan kemauan untuk melunasi kredit tersebut, sedangkan sebenarnya debitur masih mempunyai harta kekayaan lain, yang tidak dikuasai bank, atau sumber-sumber lain, yang dapat digunakan untuk menyelesaikan kredit macet tersebut.

3.4. Penagihan Piutang Negara kepada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

Berdasarkan Keputusan Presiden No. 177 Tahun 2000 tanggal 15 Desember 2000 tentang Susunan Organisasi dan Tugas Departemen dan Keputusan Menteri Keuangan No. 2/KMK.01/2001 tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Keuangan. Badan ini

dibentuk untuk menyesuaikan tugas dan fungsi Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN).

Badan ini bertugas antara lain untuk mengurus piutang negara yang oleh pemerintah atau badan-badan yang baik secara langsung atau tidak langsung dikuasai negara telah diserahkan pengurusannya kepadanya.

Piutang negara yang diserahkan itu adalah piutang yang sudah ada dan besarnya sudah ditentukan secara pasti oleh hukum, akan tetapi debitor tidak melunasi sebagaimana mestinya. Namun fasilitas ini hanya diberikan kepada bank-bank pemerintah.

3.5. Penyerahan Penagihan Kredit Macet Kepada Kejaksaan

Undang-undang Nomor 5 tahun 1991 tentang Kejaksaan Republik Indonesia Menyediakan Fasilitas Kepada Bank-bank Pemerintah untuk Menangani Penyelesaian Kredit Macet. Fasilitas ini disediakan, karena pihak Kejaksaan Agung Republik Indonesia berkehendak untuk ikut membantu pihak perbankan di Indonesia dalam menanggulangi kredit macet perbankan yang semakin hari semakin besar jumlahnya, yang menurut pihak perbankan tidak dapat di atasi dengan memohon bantuan pengadilan, karena terlalu lamanya proses litigasi.

Dalam melaksanakan tugas dalam bidang perdata yang berupa penagihan kredit macet tersebut, Kejaksaan melakukannya

berdasarkan pemberian kuasa khusus dari lembaga pemerintah yang sewaktu-waktu dapat dicabut kembali.

4. Wanprestasi dan Akibat Hukumnya

Prestasi atau yang dalam Bahasa Inggris disebut juga dengan istilah "*performance*", dalam hukum kontrak dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengingatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan "*term*" dan "*condition*" sebagaimana disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.

Sementara itu, dengan wanprestasi (*default* atau *non fulfilment*, ataupun yang disebutkan juga dengan istilah *breach of contract*), yang dimaksudkan adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang dimaksudkan dalam kontrak yang bersangkutan.¹⁶

Ada berbagai model bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya, walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakan. Model-model wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi;
- b. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi;

¹⁶ Munir Fuady, *Op. Cit*, Hal. 87-88

- c. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi;
- d. Wanprestasi melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.¹⁷

Ada empat akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut:

- a. Perikatan tetap ada
Kreditur masih dapat memenuhi kepada debitur pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Di samping itu, kreditur berhak menuntut ganti kerugian akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya. Hal ini disebabkan kreditur akan mendapat keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasi tepat pada waktunya.
- b. Debitur harus membayar ganti kerugian kepada kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata).
- c. Beban risiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.
- d. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUH Perdata.

¹⁷ Soebekti, *Aneka Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 1992). Hal.45

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedang penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam penelitian.¹⁸

1. Metode Pendekatan Masalah

Untuk memperoleh suatu pembahasan sesuai dengan apa yang terdapat di dalam tujuan penyusunan bahan analisis, maka dalam penulisan tesis ini menggunakan suatu metode pendekatan secara Yuridis Empiris, yaitu melihat bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat dalam menyelesaikan suatu masalah yang direalisasikan pada penelitian terhadap efektifitas hukum yang sedang berlaku.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam penulisan tesis ini berupa penelitian deskriptif analitis. Deskriptif dalam arti bahwa dalam penelitian ini penulis

¹⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 1986), Hal. 6.

bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan penyelesaian kredit macet yang dilakukan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pekalongan selaku Pemegang Fidusia, sedangkan analitis berarti mengelompokkan, menghubungkan dan memberi tanda pada bagaimana penyelesaian kredit macet yang dilakukan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pekalongan selaku Pemegang Fidusia.

3. Populasi

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti.¹⁹

Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak yang terkait dengan penyelesaian kredit macet yang dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pekalongan, yaitu :

1. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pekalongan;
2. PT. Kereta Api Indonesia (Persero);
3. Notaris di Wilayah Kota Pekalongan.

4. Teknik Penentuan Sampel

Penarikan sampel merupakan suatu proses dalam memilih suatu bagian dari suatu populasi yang berguna untuk menentukan bagian-

¹⁹ Rony Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), Hal. 44

bagian dari obyek yang akan diteliti. Untuk itu, untuk memilih sampel yang representatif diperlukan teknik sampling.

Dalam penelitian ini, teknik penarikan sampel yang dipergunakan oleh penulis adalah teknik purposive (non random sampling) dan maksud digunakan teknik ini agar diperoleh subyek-subyek yang ditunjuk sesuai dengan tujuan penelitian.

Berdasarkan hal tersebut, maka sample penelitian adalah PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Pekalongan selaku Pemegang Fidusia dan Notaris serta PT. Kereta Api Indonesia (Persero). Oleh karena itu, berdasarkan sample tersebut di atas maka yang menjadi responden dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- (1) Kepala Bagian Kredit PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pekalongan;
- (2) Bagian Properti PT. Kereta Api Indonesia (Persero);
- (3) Notaris di Wilayah Kota Pekalongan yang telah menangani Perjanjian Fidusia bangunan yang berdiri di atas tanah milik orang lain di Kredit PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pekalongan;

5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini

akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan.

Berkaitan dengan hal tersebut penulis memperoleh data primer melalui wawancara secara langsung dengan pihak-pihak yang berwenang dan mengetahui serta terkait dengan pelaksanaan penyelesaian kredit macet yang dilakukan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pekalongan selaku Pemegang Fidusia.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut :

1. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung di lapangan yang dalam hal ini diperoleh dengan :

- a. Wawancara, yaitu cara memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada pihak-pihak yang diwawancarai terutama orang-orang yang berwenang, mengetahui dan terkait dengan penyelesaian kredit macet yang dilakukan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pekalongan selaku Pemegang Fidusia.

Sistem wawancara yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan

daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.²⁰

b. Daftar Pertanyaan

Daftar Pertanyaan, yaitu daftar pertanyaan yang diajukan kepada semua pihak yang terkait dengan jaminan fidusia bangunan di atas tanah milik orang lain untuk memperoleh jawaban secara tertulis.

Dalam pengumpulan data primer tersebut, pertanyaan-pertanyaan yang diberikan antara lain adalah sebagai berikut :

1. Untuk pihak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pekalongan berkaitan dengan alasan pemberian kredit dengan jaminan fidusia di atas tanah milik orang lain;
2. Untuk pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero) berkaitan dengan alasan pemberian ijin tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) untuk dijadikan jaminan;
3. Untuk pihak Notaris berkaitan dengan akta-akta fidusia yang dibuat dihadapannya.

²⁰ Soetrisno Hadi, *Metodolog Reseach Jilid II*, (Yogyakarta : Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, 1985). Hal. 26

2. Data Sekunder

Data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer, yang terdiri dari :

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
- c. Literatur-literatur yang berkaitan dengan perjanjian jaminan fidusia;
- d. Dokumen-dokumen perjanjian jaminan fidusia serta dokumen yang lain yang berkaitan dengan penelitian ini.
- e. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

6. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik

kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.²¹

Dalam penarikan kesimpulan, penulis menggunakan metode deduktif. Metode Deduktif, adalah suatu metode penarikan kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

²¹ Soeryono Soekanto, *Op. Cit.* Hal. 10

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Prosedur penjaminan bangunan yang berdiri di atas tanah milik orang lain pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pekalongan

Berdasarkan hasil penelitian, proses penjaminan bangunan yang berdiri di atas tanah milik orang lain pada dasarnya sama dengan proses penjaminan fidusia pada umumnya, yaitu proses pengikatan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, dan pengikatan fidusia sebagai perjanjian *accessoir*.²²

a. Tahap Persetujuan dan Pengikatan

Dari hasil penelitian ditemukan bahwa pihak bank memiliki standar dan prosedur pengikatan perjanjian kredit dan pengikatan fidusia yang relatif sama yaitu diawali dengan dikeluarkannya Surat Persetujuan Kredit (SPK) yang merupakan pemberitahuan bank kepada pemohon bahwa permohonan kreditnya telah disetujui. Isi dari surat persetujuan pada intinya mengandung pemberitahuan tentang

²² Mulyoto, *Wawancara*, Kepala Bagian Kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pekalongan, tanggal 1 Maret 2007

hal-hal pokok yang disetujui bank sehubungan dengan kredit tersebut sebagai berikut:

1. Jumlah plafond kredit;
2. Jangka waktu kredit;
3. Suku bunga kredit;
4. Provisi;
5. Biaya Administrasi;
6. Biaya asuransi;
7. Biaya pengikatan;
8. Jumlah angsuran pokok ditambah bunga setiap bulan;
9. Cadangan 1 (satu) kali angsuran pokok dan bunga;
10. Bentuk pengikatan kredit dan jaminan (secara notaril atau secara di bawah tangan).

Bilamana pemohon kredit menyetujui kondisi, persyaratan, dan kewajiban yang telah dituangkan dalam Surat Persetujuan Kredit maka kepada pemohon diminta untuk menandatangani surat tersebut di atas meterai yang cukup, sebagai bukti tanda persetujuannya, dimana suami/istri dari pemohon juga turut menandatangani surat persetujuan tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian, dalam surat tersebut juga ditetapkan masa berlakunya antara 7 (tujuh) sampai dengan 14

(empat belas) hari. Hal ini dimaksudkan memberikan kesempatan kepada pemohon untuk mempelajari isi surat persetujuan tersebut.

Bagi pihak bank jangka waktu ini dianggap cukup bagi pemohon untuk mempelajari dan mempertimbangkan isi surat persetujuan dan akibat hukum yang timbul jika, menandatangani surat tersebut. Jika melebihi jangka waktu tersebut pemohon kredit tidak memberikan persetujuan maka surat persetujuan dapat ditarik/dibatalkan oleh bank.²³

Bilamana pemohon menyetujui (yang dibuktikan dengan ditandatanganinya surat persetujuan tersebut), maka, selanjutnya dilakukan pengikatan antara pihak bank dengan pemohon berupa pengikatan perjanjian kredit. Pihak bank menetapkan 2 (dua) bentuk akta yang harus ditandatangani oleh pemohon yaitu:

- a. Akta Perjanjian Kredit;
- b. Akta Jaminan Fidusia.

Selain itu juga ditandatangani surat kuasa pendaftaran jaminan fidusia, hal ini ditempuh untuk memberikan keringanan biaya kepada debitur. Surat kuasa tersebut baru efektif digunakan bilamana debitur mulai mengalarni masalah dalam pinjamannya (*problem loan*).

²³ Mulyoto, *Wawancara*, Kepala Bagian Kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pekalongan, tanggal 1 Maret 2007

Berikut dijelaskan fungsi dan tujuan dari kedua jenis akta yang disebutkan di atas, sebagai berikut:²⁴

1. *Akta Perjanjian Kredit*

Bentuk dan isi perjanjian kredit telah distandarisir (perjanjian kredit standard), sehingga tidak ada kesempatan dan peluang yang diberikan kepada pemohon kredit untuk melakukan peninjauan atau perubahan terhadap isi perjanjian kredit.

Pada dasarnya pokok-pokok penting yang tertera dalam surat persetujuan kredit dituangkan kembali dalam perjanjian kredit. Mengenai hal ini, standarisasi perjanjian kredit dimaksudkan untuk mempercepat pelayanan kepada nasabah. Apa yang telah dicantumkan dalam perjanjian kredit telah mewakili kepentingan bank dan debitur secara seimbang baik hak dan kewajiban dan tidak ada yang dirugikan. Bilamana debitur tidak setuju dengan isi dari perjanjian kredit maka debitur berhak untuk tidak menandatangani perjanjian kredit tersebut.

2. *Akta Jaminan Fidusia*

Penandatanganan akta jaminan fidusia segera setelah

²⁴ Aminuddin, *Wawancara*, Notaris Kota Pekalongan, tanggal 3 Maret 2007

penandatanganan akta perjanjian kredit. Akta jaminan fidusia merupakan bentuk penjaminan atas rumah yang berdiri diatas tanah milik orang lain, jadi yang dijaminakan dalam hal ini adalah bangunan yang berdiri di atas tanah milik orang lain yaitu PT KAI. Dengan penjaminan secara fidusia tersebut berarti pemilik rumah melakukan tindakan hukum pengalihan hak kepemilikan kepada bank selaku kreditur (selanjutnya disebut penerima fidusia) dan karena bank berhak atas obyek fidusia tersebut semata-mata dan selama kredit yang diterima debitur belum dilunasi. Dengan perkataan lain, selama debitur belum melunasi kewajiban kreditnya maka bank masih berhak atas kepemilikan obyek fidusia tersebut.

Oleh karena penyerahan hak kepemilikan obyek fidusia tersebut tidak disertai dengan penyerahan fisik (*constitutum proressorium*) atau penguasaan fisik obyek fidusia masih tetap dibawah kekuasaan pemberi fidusia maka dengan demikian pemberi fidusia hanya berstatus sebagai peminjam pakai. Hal ini secara tegas diatur dalam pasal 1 Akta Jaminan Fidusia sebagai berikut:

"Pembebanan jaminan fidusia atas obyek jaminan fidusia telah dilakukan ditempat dimana obyek jaminan fidusia berada dan telah menjadi miliknya penerima fidusia, sedangkan obyek jaminan fidusia tetap berada pada dan dalam kekuasaan pemberi fidusia selaku peminjam pakai."

b. Pendaftaran Fidusia

Atas dasar akta jaminan fidusia maka bank melalui notaris yang telah ditunjuk melakukan pendaftaran akta jaminan fidusia pada Kantor Pendaftaran Fidusia setempat di bawah Departemen Kehakiman untuk mendapatkan Sertifikat Jaminan Fidusia dan melengkapi salinan akta yang dibuat secara notaris.²⁵ (Pasal 2 ayat 2 Peraturan Pemerintah No.86 Tahun 2000).

Menurut Pasal 15, Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999, Sertifikat Jaminan Fidusia mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena Sertifikat Jaminan Fidusia bertitel eksekutorial yang mencantumkan irah-irah "*DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHAESA*". Dalam Sertifikat Jaminan Fidusia tercantum beberapa hal yaitu:

- 1) Identitas pihak pemberi fidusia dan penerima fidusia;
- 2) Tanggal, nomor akta jaminan fidusia, nama dan tempat

²⁵ Aminuddin, *Wawancara*, Notaris & PPAT Wilayah Kota Pekalongan, 3 Maret 2007)

kedudukan notaris yang membuat akta jaminan fidusia;

- 3) Data perjanjian pokok yang dijamin fidusia;
- 4) Uraian mengenai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia;
- 5) Nilai penjaminan;
- 6) Nilai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

Menurut Sri Soedewi ada pengecualian dalam proses penjaminan bangunan yang berdiri di atas tanah milik orang lain dengan cara menggunakan *Cessi* harus memenuhi beberapa syarat, yaitu :²⁶

1. Adanya perjanjian yang *Zakelijk*;
2. Adanya titel untuk peralihak hak;
3. Kewenangan untuk menguasai bendanya dari orang yang menyerahkan;
4. Adanya cara tertentu untuk penyerahan, yaitu secara *constitutum possessorium* bagi benda benda bergerak berwujud dan secara *cessie* untuk piutang.

Oleh sebab itu obyek fidusia atas bangunan yang berdiri di atas tanah milik orang lain hendaknya demi kepastian hukum juga dicatat pada sertipikat hak tanahnya, dengan persetujuan pemiliknya yang dalam hal ini adalah PT. Kereta Api Indonesia.

²⁶ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fidusia Di Dalam Praktek dan Pelaksanaannya Di Indonesia*. (Yogyakarta : Liberty, 1975), Hal. 26-27

Apabila bangunan yang berdiri di atas tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (PT. KAI) akan dijaminkan, maka harus mendapatkan ijin dari pihak PT. KAI terlebih dahulu dengan mengajukan permohonan dan mengisi formulir yang telah disediakan yang selanjutnya pihak PT. KAI akan memberikan rekomendasi bangunan tersebut boleh dijaminkan dan hal tersebut selalu dicantumkan dalam klausula perjanjian kredit.²⁷

Dengan demikian demi kepastian hukum mengenai fidusia atas rumah di atas tanah milik orang lain hendaknya dicantumkan dalam akta penjaminan fidusia yang buat oleh notaris yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia dan harus dengan persetujuan dari pemilik tanah.

2. Penyelesaian kredit macet apabila pemberi fidusia tersebut cidera janji

Apabila menurut pertimbangan bank, kredit yang bermasalah tidak mungkin dapat diselamatkan untuk menjadi lancar kembali melalui upaya-upaya penyelamatan sebagaimana telah diuraikan di atas dan akhirnya kredit yang bersangkutan menjadi kredit macet, maka bank akan melakukan tindakan-tindakan penyelesaian atau penagihan terhadap kredit tersebut.

²⁷ Joni Handeka, *Wawancara*, Bagian Properti PT. Kereta Api Indonesia (Persero), tanggal 2 April 2007

Adapun yang dimaksudkan dengan penyelesaian kredit macet atau penagihan kredit macet adalah upaya bank untuk memperoleh kembali pembayaran dari debitur atas kredit bank yang telah menjadi macet. Untuk melakukan penyelesaian atau penagihan atas kredit macet, maka bank dapat melakukan upaya-upaya seperti tersebut di bawah ini:

- a) Eksekusi Grosse akta Pengakuan Hutang
- b) Eksekusi Barang Jaminan

Dalam penyelesaian kredit macet apabila pemberi fidusia (debitur) cidera janji secara umum ada beberapa cara yang dapat ditempuh oleh pihak bank untuk menyelesaikannya, yaitu :²⁸

1. Meminta bantuan pengacara untuk diberikan peringatan (*somasi*);
2. Meminta debitur mengalihkan pinjaman ke lembaga pembiayaan lain yang lebih sesuai dengan keinginan debitur (*take over*);
3. Meminta bantuan penagihan kepada pihak lain (*outside collector*);
4. Meminta kepada debitur untuk menjual sendiri jaminan (*internal conversion*);
5. Meminta secara sukarela kepada debitur untuk menyerahkari secara sukarela kepada bank jaminan untuk dilakukan penjualan oleh bank (*setoff solution*);

²⁸ Mulyoto, *Wawancara*, Kepala Bagian Kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pekalongan, tanggal 1 Maret 2007

6. Menempuh langkah penyelesaian melalui jalur Pengadilan atau gugatan perdata (*litigation process*).

Namun demikian berdasarkan hasil penelitian dalam menyelesaikan kredit macet apabila pemberi fidusia tersebut cidera janji, pihak PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Pekalongan bank melakukan penjualan dibawah tangan dengan meminta kepada debitur untuk melakukan penjualan sendiri jaminannya secara sukarela, untuk selanjutnya hasilnya diserahkan kepada bank untuk melunasi kredit tersebut.²⁹

Terkait dengan eksekusi di bawah tangan maka dalam akta jaminan fidusia telah diatur ketentuan mengenai hak bank selaku penerima fidusia untuk menjual obyek fidusia atas dasar titel eksekutorial, melalui pelelangan di muka umum, atau melalui penjualan di bawah tangan. Hal ini secara tegas dicantumkan dalam Pasal 7 Akta Fidusia yang mengatur bahwa :

"Dalam hal debitur lalai memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam perjanjian kredit, kelalaian mana dibuktikan dengan lewatnya waktu yang ditentukan maka penerima fidusia atas dasar kekuasaan yang dimilikinya berhak untuk menjual obyek jaminan fidusia tersebut atas dasar titel eksekutorial; atau melalui pelelangan di muka umum atau melalui penjualan dibawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi fidusia dan penerima fidusia jika

²⁹ Mulyoto, *Wawancara*, Kepala Bagian Kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pekalongan, tanggal 1 Maret 2007

dengan cara demikian diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak."

Atas dasar pasal ini maka dalam prakteknya bank diberikan kemudahan untuk melaksanakan eksekusi sendiri atas dasar kekuasaan yang dimilikinya.

Menurut pihak bank, dengan adanya pasal ini maka bank dimudahkan dalam menyelesaikan kredit bermasalah khususnya jaminan fidusia, karena prosedur hukum yang ditempuh menjadi lebih singkat. Hal ini disebabkan karena apabila pihak bank menggunakan penyelesaian melalui pelelangan umum (*parate eksekusi*), maka prosedur yang ditempuh cukup panjang dan menggunakan biaya yang besar.

Undang-undang telah memberikan landasan hukum yang kuat untuk melakukan eksekusi jaminan berdasarkan *parate eksekusi*, tetapi dalam hal pelaksanaannya Kantor Lelang tidak bersedia melakukan lelang berdasarkan *parate eksekusi*.

Hal ini karena khawatir adanya gugatan dari termohon eksekusi atau alasan lainnya sehingga kantor lelang negara tetap meminta adanya fiat eksekusi dari Pengadilan yang berupa penetapan dari pengadilan.

Adapun langkah-langkah untuk melakukan *Parate Eksekusi* melalui pelelangan yaitu:

1. Kreditur atau kuasanya selaku pemohon eksekusi mengajukan surat permohonan untuk eksekusi secara tertulis kepada ketua pengadilan negeri yang bersangkutan. Dalam praktek, pemohon eksekusi sewaktu mengajukan permohonan eksekusi harus melampirkan dokumen-dokumen yang menyertai permohonan eksekusi tersebut. Dokumen-dokumen antara lain :
 - a. Salinan atau foto copy perjanjian kredit;
 - b. Salinan atau foto copy Sertifikat Jaminan fidusia dan akta jaminan fidusia;
 - c. Salinan atau foto copy bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditur;
 - d. Surat pernyataan dari kreditur yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun tuntutan pidana.
 - e. Salinan atau foto copy bukti kepemilikan hak.
2. Setelah adanya permohonan eksekusi dari pihak kreditur maka Ketua Pengadilan negeri membuat surat peneguran (*aanmaning*) kepada pihak debitur yang oleh juru sita pihak-pihak tersebut dipanggil untuk menghadap Ketua Pengadilan Negeri sesuai dengan tanggal peneguran tersebut.

Apabila pihak-pihak tersebut tidak menghadap Ketua Pengadilan Negeri didampingi Panitera membuat berita acara peneguran.

3. Pihak pemohon eksekusi mengajukan permohonan sita eksekusi. Sita eksekusi ini dilaksanakan setelah dilampaui tenggang masa peneguran (*aanmaning*) terlebih dahulu ini dilakukan sampai tiga kali peneguran (*aanmaning*) dan adapun biaya sekali *aanmaning* adalah sebesar Rp, 500.000,- (*lima ratus ribu rupiah*).

Jika debitur tidak mengindahkannya tanpa alasan yang sah dan patut atau bila debitur tidak mau menjalankan pemenuhan pembayaran hutangnya selama masa peringatan, maka ketua pengadilan dapat memerintahkan tindakan sita eksekusi dengan mengeluarkan penetapan sita eksekusi terhadap rumah debitur yang telah dijamin dalam sertifikat jaminan fidusia. memperhatikan ketentuan pasal 208 ayat (1) RBg dan pasal 215 ayat (1) RBg disimpulkan bahwa : "*Sita eksekusi ialah penyitaan harta kekayaan tergugat/termohon setelah dilampaui tenggang masa peneguran.*"

4. Penyitaan eksekusi yang dimaksud untuk menjamin sejumlah uang yang mesti dibayarkan kepada pihak pemohon eksekusi dan cara untuk melunasi pembayaran sejumlah uang

tersebut dengan jalan menjual lelang harta kekayaan debitur yang telah disita tersebut. Apabila debitur tidak mau menjalankan secara sukarela pembayaran hutangnya kepada kreditur maka ketua pengadilan mengeluarkan surat perintah sita eksekusi yang berbentuk penetapan yang ditujukan kepada panitera/juru sita, dimana juru sita dibantu (dua) orang saksi dari pengadilan negeri setempat yang dituangkan dalam berita acara yang ditandatangani pejabat palaksana dan kedua saksi. Ditetapkan biaya oleh pengadilan setempat sebesar Rp. 750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) per obyek jaminan.

5. Apabila debitur tetap tidak ada upaya-upaya untuk melakukan penyelesaian atas kewajibannya terhadap kreditur, maka Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan penetapan pelelangan agar terhadap barang-barang Jaminan fidusia yang telah disita tersebut dapat dilelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dan adapun biaya penetapan lelang sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).
6. Pengadilan mengajukan permintaan jadwal lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dengan adanya jadwal lelang tersebut maka akan di umumkan di koran setempat selama 2 x 15 hari dan biayanya sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah).

Pada saat pelaksanaan lelang, Ketua Pengadilan Negeri menetapkan harga limit atau hilai jual dari obyek lelang tersebut dan juga mengeluarkan perincian hutang debitur karena dari hasil pelelangan digunakan untuk membayar kewajiban dan sisanya setelah dikurangi dengan biayabiaya pelaksanaan lelang dikembalikan kepada debitur. Adapun biaya yang dikeluarkan khusus untuk pelaksanaan lelang ini sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), sehingga total biaya eksekusi yang akan dibebankan kepada debitur yaitu sebesar Rp 7.250.000,- (tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah). Biaya tersebut diluar dari jumlah utang debitur yang harus dibayar.

Tindakan tersebut dilakukan bilamana debitur tidak menunjukkan itikad baiknya untuk menyelesaikan tunggakan kredit, meskipun telah diberikan peringatan secara berulang kali baik secara lisan maupun melalui surat.³⁰

Dalam proses perikatan kredit yang dijamin dengan bangunan yang berdiri di atas tanah milik orang lain tersebut diikat dengan secara fidusia sebagaimana telah diatur dalam Undang-undang No. 42 tentang Jaminan Fidusia Pasal 1 undang-undang ini memberikan

³⁰ Mulyoto, *Wawancara*, Kepala Bagian Kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pekalongan, tanggal 1 Maret 2007

pengertian bahwa fidusia adalah *pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan yang mana hak kepemilikan dari benda tersebut tetap berada pada penguasaan pemilik benda tersebut.*

Sifat jaminan fidusia sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1 butir 2

Undang-undang Jaminan Fidusia menyatakan bahwa :

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

Ini berarti bahwa Undang-undang Jaminan Fidusia secara tegas menyatakan Jaminan Fidusia adalah agunan atas kebendaan atau jaminan kebendaan (*zakelijke zekerheid*) yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia.

Sebagaimana prinsip jaminan kebendaan dimana lahirnya adalah dalam rangka menjamin suatu hutang tertentu yang telah disepakati dalam perjanjian kredit (sebagai perjanjian pokok) maka Akta Jaminan fidusia yang ditandatangani setelah penandatanganan akta Perjanjian Kredit menunjukkan bahwa perikatan fidusia adalah perikatan aksesoir. Ini artinya bahwa sebagai perjanjian aksesoir perjanjian jaminan fidusia memiliki sifat sebagai berikut:

- a. Sifat ketergantungan pada perjanjian pokok;
- b. Keabsahannya semata-mata ditentukan oleh sah tidaknya perjanjian pokok;
- c. Sebagai perjanjian bersyarat, maka hanya dapat dilaksanakan jika ketentuan yang disyaratkan dalam perjanjian pokok telah atau tidak dipenuhi;

Pengertian tersebut, bank dalam pemberian fasilitas kredit mempercayakan kepada debitur untuk tetap menempati rumah tersebut untuk digunakan sesuai dengan fungsinya. Selama menempati rumah tersebut debitur diwajibkan memelihara rumah tersebut dengan sebaik-baiknya. Selain itu debitur dilarang untuk mengalihkan rumah kepada pihak lain dengan cara apapun, termasuk menjaminkan kembali tanpa persetujuan bank.

Dalam jaminan fidusia pengalihan hak kepemilikan dimaksudkan semata-mata sebagai jaminan bagi pelunasan utang, bukan untuk seterusnya dimiliki oleh penerima fidusia. Ini merupakan inti dari pengertian jaminan fidusia yang dimaksudkan dalam Pasal 1 butir 1. Bahkan sesuai dengan pasal 33 Undang-Undang Jaminan Fidusia, setiap janji yang memberikan kewenangan kepada penerima fidusia untuk memiliki benda yang menjadi obyek jaminan fidusia bilamana debitur cidera janji, akan batal demi hukum.

Lembaga jaminan fidusia sebagaimana diketahui menjadi pilihan bagi bank karena salah satu kelebihanannya yang telah ditetapkan oleh undang-undang fidusia adalah sifat melekat terhadap obyek fidusia sebagaimana dimiliki juga oleh hak tanggungan. Sifat melekat (*droit de suite*) memungkinkan jaminan fidusia melekat dan mengikuti obyek jaminan fidusia dalam tangan siapapun benda tersebut berada, kecuali pengalihan atas obyek fidusia berupa persediaan (Pasal 21 Undang-undang Jaminan Fidusia).

Sifat lain yang dimiliki oleh lembaga jaminan fidusia adalah sifat mendahului (*droit de preference*). Menurut Pasal 28 Undang-undang Jaminan Fidusia, prinsip ini berlaku sejak tanggal pendaftaran Akta Jaminan Fidusia pada Kantor Pendaftaran Fidusia. Dengan kata lain sifat ini baru dimiliki jika telah diterbitkan Sertifikat Jaminan Fidusia yang memiliki kekuatan eksekutor.

Hak yang didahulukan sebagaimana tersebut di atas dimaksudkan sebagai hak penerima fidusia untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi benda fidusia yang menjadi obyek jaminan fidusia. Bahkan sekalipun pemberi fidusia dinyatakan pailit atau dilikuidasi maka hak untuk mengambil pelunasan piutang dari penerima fidusia tetap dilindungi, dan diutamakan karena undang-undang secara tegas menyatakan

bahwa obyek fidusia tidak termasuk dalam harta pailit pemberi fidusia.

Dalam pemberian kredit bank akan senantiasa berhadapan dengan faktor risiko kredit bermasalah atau kredit macet. Dalam proses sebelum suatu permohonan kredit disetujui, bank telah menetapkan standar dan prosedur (*SOP = Standar Operation and Procedure*) yang ketat untuk mengevaluasi kelayakan permohonan kredit. Prinsip dasar yang dianut oleh hampir semua bank dalam menilai kelayakan kredit adalah dengan berlandaskan pada prinsip *5C (The Five's of C)* atau dalam dunia perbankan dikenal juga sebagai *The Five's Credit Principle*.

Prinsip itu meliputi evaluasi terhadap karakter (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), kondisi ekonomi (*condition of economy*), dan jaminan (*collateral*). Prinsip ini kemudian dikaitkan dengan ketentuan yang mewajibkan setiap pengelola bank (pemilik, direksi, dan karyawan) senantiasa berpedoman pada prinsip kehati-hatian (*prudential principles*).

Meskipun telah melewati proses evaluasi yang cukup ketat, dalam kenyataannya kredit bermasalah (*non performing loan*), masih saja terjadi. Faktor-faktor yang menjadi penyebab munculnya kredit macet dapat disebabkan oleh faktor intern bank atau

faktor ekstern. Faktor intern dapat berupa analisis kredit yang kurang mendalam, campur tangan pemilik bank, perikatan atau dokumentasi kredit yang kurang sempurna. Sedangkan faktor ekstern dapat berupa karakter debitur yang tidak baik, kondisi ekonomi yang berubah, atau karena bencana alam.

Undang-undang Fidusia memang menyatakan bahwa selama menjadi jaminan kredit, maka hak kepemilikan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia telah beralih menjadi milik kreditur (penerima fidusia), sehingga bank selaku kreditur dapat bertindak untuk mengeksekusi obyek jaminan fidusia. tersebut untuk pelunasan hutang debitur. Namun demikian dalam pelaksanaannya di lapangan cara-cara eksekusi secara paksa oleh bank dapat menimbulkan implikasi hukum yang baru jika debitur keberatan dan mengadukan bank dengan pasal-pasal pidana antara lain perbuatan tidak menyenangkan atau perbuatan perampasan.

Namun sampai saat ini belum ada debitur yang menggunakan jalur hukum atas ketidaksetujuannya dilakukan eksekusi di bawah tangan. Sejauh ini debitur hanya menyampaikan keberatannya langsung kepada pihak bank, dimana bank dalam menyelesaikan keberatan, tersebut memberikan kompensasi

waktu untuk melunasi angsuran kreditnya.³¹ Apabila dalam jangka waktu tersebut debitur tidak menyelesaikan kewajibannya tersebut maka bank mengambil langkah selanjutnya, yaitu melakukan penjualan terhadap rumah untuk melunasi hutang debitur tersebut.

Dalam penyelesaian kredit yang macet pihak bank memiliki pola penyelesaian yang menggunakan unit khusus yang bertugas melakukan monitoring dan penagihan terhadap kredit bermasalah maupun yang macet. Ketika seorang debitur mengalami tunggakan kredit maka tahap-tahap yang umumnya dilalui oleh bank adalah dengan menyampaikan secara lisan kepada debitur (*desk call*), kemudian disusul dengan surat peringatan secara tertulis jika debitur tidak juga menyelesaikan kewajibannya.

Namun demikian berdasarkan hasil penelitian dalam menyelesaikan kredit macet apabila pemberi fidusia tersebut cidera janji, pihak PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Pekalongan bank melakukan penjualan dibawah tangan dengan meminta kepada debitur di dalam melakukan penjualan sendiri jaminannya secara sukarela, untuk selanjutnya hasilnya diserahkan kepada bank

³¹ Mulyoto, *Wawancara*, Kepala Bagian Kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pekalongan, tanggal 1 Maret 2007

untuk melunasi kredit tersebut.³² Pelaksanaan kewenangan eksekusi di bawah tangan yang dimilikinya sebagaimana tertuang dalam Akta Jaminan Fidusia dan Pasal 29 ayat (1) huruf C Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yang mengatur tentang penjualan di bawah tangan.

Hal ini dipilih oleh bank karena dianggap cukup cepat dalam proses penyelesaiannya, efektif, dan lebih efisien, jika dibandingkan dengan melakukan penyelesaian melalui lembaga Pengadilan.³³

Selain itu pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero) tidak mengizinkan eksekusi melalui lelang karena biasanya setelah masa Hak Pakai/Hak Sewa atas tanahnya habis, maka bangunan tersebut menjadi milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero). Sehingga dalam pelaksanaan eksekusi di bawah tangan oleh bank terdapat suatu proses yang perlu diperhatikan oleh bank, karena bangunan yang dijadikan jaminan fidusia berada/berdiri diatas tanah milik orang lain yang dalam hal ini tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (PT.KAI).³⁴

Penjualan di bawah tangan obyek jaminan fidusia yang berupa bangunan secara sukarela oleh debitur maka telah

³² Mulyoto, *Wawancara*, Kepala Bagian Kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pekalongan, tanggal 1 Maret 2007

³³ Mulyoto, *Wawancara*, Kepala Bagian Kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pekalongan, tanggal 1 Maret 2007

³⁴ Joni Handeka, *Wawancara*, Bagian Properti PT. Kereta Api Indonesia (Persero), tanggal 2 April 2007

terjadi pemindahan hak kepada pihak lain, dalam hal yang demikian debitur harus mendapatkan ijin dari PT. Kereta Api Indonesia (Persero) selaku pemilik tanah, dalam praktek pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero) selaku pemilik tanah selalu memberikan ijin untuk hal tersebut. Namun demikian dalam pelaksanaannya banyak pemilik bangunan tidak mengajukan permohonan ijin kepada pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero) selaku pemilik tanah untuk menfidusiakan bangunan tersebut untuk menjamin hutangnya di bank.³⁵

3. Kendala-kendala dan penyelesaian kredit macet terhadap bangunan yang difidusiakan yang berdiri di atas tanah milik orang lain

Dalam menyelesaikan penyelesaian kredit macet terhadap bangunan yang difidusiakan yang berada di atas tanah milik orang lain yang macet dengan instrumen eksekusi di bawah tangan, ditemukan beberapa kendala sehingga memperlambat dalam penyelesaian kreditnya. Kendala-kendala yang muncul adalah sebagai berikut :

a. Keberatan debitur terhadap eksekusi rumah

Berdasarkan hasil penelitian, dalam melakukan eksekusi rumah seringkali ditemui kendala perlawanan dari debitur yang

³⁵ Joni Handeka, *Wawancara*, Bagian Properti PT. Kereta Api Indonesia (Persero), tanggal 2 April 2007

keberatan rumahnya ditarik. Alasan yang dikemukakan oleh debitur antara lain, debitur menganggap bahwa bank terlalu cepat mengambil tindakan eksekusi tanpa memberikan kesempatan kepada debitur untuk melunasi tunggakannya, padahal debitur menganggap bahwa tunggakannya baru satu atau dua bulan.

Mengenai hal ini bank senantiasa mengajukan klausula yang tercantum dalam Surat Persetujuan Kredit atau Akta Perjanjian Kredit yang menyatakan bahwa bilamana debitur menunggak melebihi 1 (satu) bulan maka rumahnya akan dieksekusi oleh bank. Berdasarkan hasil penelitian, eksekusi rumah oleh bank dilakukan sebagai alternatif terakhir dalam penyelesaian kredit macet bilamana debitur telah menunjukkan performa kredit yang buruk.

Hal ini ditandai dengan tidak patuhnya debitur dalam menyelesaikan tunggakan kreditnya, tidak mengindahkan peringatan bank, atau menunjukkan itikad tidak baik atau kehendak tidak mau bekerjasama dengan bank.

b. Keberatan harga jual rumah

Permasalahan berikut yang dihadapi oleh bank adalah keberatan debitur terhadap harga jual rumah. Permasalahan ini dijumpai oleh bank akan melakukan tindakan penjualan. Tahap penjualan ini bank melaksanakan kekuasaan yang dimilikinya sebagaimana diatur dalam Akta Jaminan Fidusia serta Sertifikat Jaminan Fidusia.

Sebagaimana diketahui bahwa Sertifikat Jaminan Fidusia yang mempunyai kekuatan eksekutorial memberikan kekuasaan kepada bank untuk dapat menjual sendiri (eksekusi di bawah tangan) obyek fidusia yang hasilnya digunakan untuk menyelesaikan hutang debitur.

Berdasarkan hasil penelitian dilapangan, dalam pelaksanaannya penjualan rumah senantiasa mengikuti proses sebagai berikut:

1. Debitur akan disurati untuk diberikan kesempatan terakhir melunasi seluruh hutang berikut bunga, denda, dan kewajiban lain yang tertunggak, seketika dan lunas agar dapat memiliki kembali rumah. Kesempatan ini diberikan kepada debitur paling cepat 7 (tujuh) hari sampai dengan paling lama 30 (tiga puluh) hari.
2. Bilamana debitur tidak dapat memenuhi permintaan dari bank sebagaimana tersebut di atas maka bank akan segera mencari pembeli yang berminat sesuai harga yang dianggap paling menguntungkan. Untuk memperoleh harga minimum (*floor price*)

- yang paling menguntungkan maka bank melakukan survey pasar dengan melakukan perbandingan harga atas rumah sejenis.
3. Setelah mendapatkan harga yang menguntungkan maka bank membuka penawaran secara terbuka kepada masyarakat. Bilamana telah ada penawaran maka akan dicari penawar dengan harga penawaran tertinggi, selanjutnya dilakukan transaksi jual-beli.
 4. Seluruh hasil penjualan yang diterima dari pembeli akan digunakan bank untuk menyelesaikan kewajiban debitur yang tertunggak pada bank. Bilamana terdapat kelebihan maka kelebihannya itu dikembalikan kepada debitur, sedangkan bilamana harga yang diperoleh di bawah jumlah kewajiban debitur maka kepada debitur tetap ditagihkan untuk menyelesaikan sisa tunggakannya.
 5. Kondisi yang krusial adalah kondisi ketika harga yang diperoleh berada di bawah kewajiban kredit. Jika ini yang terjadi maka seringkali terjadi konflik dengan debitur dimana debitur merasa bahwa harga yang diberikan oleh bank terlalu rendah. Jika ini terjadi maka bank memberikan keterangan seluas-luasnya kepada debitur mengenai mekanisme penjualan dan penetapan harga yang telah dilalui. Jika debitur masih tetap keberatan maka kepada debitur diberikan kesempatan untuk mengajukan

gugatan ke pengadilan.

Berdasarkan hasil penelitian tersebut di atas terlihat bahwa bank selaku penerima fidusia dalam hal terjadi kredit macet, lebih memilih penyelesaian dengan cara penjualan di bawah tangan melalui mekanisme eksekusi di bawah tangan. Biasanya proses pelelangan mengalami kendala berupa lamanya proses pelelangan dari mulai pendaftaran lelang pada Kantor Lelang, pengumuman lelang, sampai dengan pelaksanaan lelang. Selain prosesnya yang lama juga bank diharuskan mengeluarkan biaya yang tentu tidak kecil dan pada akhirnya akan menambah beban biaya bagi bank.

Selain kendala proses dan biaya tersebut di atas, kendala yang dihadapi jika obyek jaminan fidusia dilelang melalui pelelangan umum akan berakibat pada rendahnya harga lelang. Hal ini akan memberatkan bagi bank, karena jika harga lelang di bawah jumlah kewajiban kredit debitur maka selisihnya akan menjadi tanggungan bank, meskipun diakui bahwa sisa hutang masih menjadi kewajiban dari si yang berhutang (debitur).

Pasal 29 huruf c memberikan peluang kepada kreditur untuk melakukan penjualan di bawah tangan jika dengan cara tersebut

dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak, akan tetapi pelaksanaan penjualan baru dapat dilakukan setelah melewati 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.

Dalam pelaksanaannya ternyata ketentuan menunggu masa 1 (satu) bulan dan pengumuman di surat kabar tersebut dijalankan oleh bank. Kendala yang dihadapi oleh bank ternyata terletak pada kepentingan bank yang terkait dengan kewajiban bank untuk memelihara tingkat kelancaran debitur (kolektibilitas) sebagaimana disyaratkan oleh Bank Indonesia.

Semakin lama seorang debitur tercatat mengalami tunggakan maka akan menurunkan tingkat kesehatan bank yang bersangkutan, dan tentunya akan mempengaruhi penilaian kinerja bank tersebut oleh Bank Indonesia. Selain itu kewajiban pengumuman di surat kabar akan menimbulkan dampak biaya bagi bank sehingga akan mempengaruhi tingkat pendapatan (*profit*) bank.

Berkaitan dengan kewajiban debitur untuk menyerahkan

rumah yang menjadi obyek jaminan fidusia dalam rangka pelaksanaan eksekusi jaminan fidusia, maka kendala yang dihadapi oleh bank adalah jika debitur dengan berbagai alasan tidak menyerahkan rumah yang menjadi obyek jaminan fidusia ini. Pasal 30 Undang-undang Jaminan Fidusia memang memberi hak kepada bank selaku kreditur untuk mengambil benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dan apabila perlu dapat meminta bantuan pihak yang berwenang.

Dalam pelaksanaannya eksekusi jaminan fidusia oleh bank mengalami kendala dalam hal debitur tidak memberikan kesempatan dengan berbagai alasan. Bank senantiasa melakukan tindakan eksekusi sendiri atau dengan bantuan pihak berwenang untuk mengeksekusi rumah. Penggunaan kewenangan ini oleh bank di lapangan sering mendapatkan perlawanan dari pihak debitur / pemberi fidusia.

Dalam beberapa kasus bank dilaporkan ke pihak berwenang dengan alasan bank melakukan tindakan perbuatan tidak menyenangkan. Bilamana hal ini terjadi maka pelaksanaan eksekusi akan mengalami hambatan karena proses pengaduan pidana oleh pihak debitur / pemberi fidusia harus diselesaikan

lebih dulu.

Berdasarkan hasil penelitian, dalam pemberian kredit oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pekalongan untuk bangunan yang berdiri di atas tanah milik PT. KAI debitor tidak meminta ijin kepada pemilik tanah yaitu PT. Kereta Api Indonesia (PT. KAI), sehingga menjadi permasalahan apabila terjadi debitor wanprestasi dan bangunannya akan dipindahtangankan kepada orang lain.

Walaupun demikian apabila bangunan akan dipindahtangankan kepada orang lain, maka pihak PT. KAI selalu memberikan ijin untuk hal itu selama ketentuan dalam perjanjian kredit tetap berlaku, yaitu sampai berakhirnya Hak Sewa / Hak Pakai terhadap tanah milik PT.KAI itu berakhir.

BAB V PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan dapat disimpulkan sebagai berikut :

- a. Pelaksanaan pendaftaran tanah yang berasal dari pewarisan di Kecamatan Talang, Kabupaten Tegal yaitu masyarakat di Kecamatan Talang mengikuti sistem parental dalam pembagian warisan, di mana yang mendapat bagian warisan anak laki-laki dan atau anak perempuan.
- b. Hambatan yang timbul dalam proses pendaftaran pewarisan hak atas tanah di Kecamatan Talang, Kabupaten Tegal yaitu masyarakat belum banyak yang mengetahui tentang peraturan yang mengatur tentang pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan, adanya ketidaktahuan masyarakat bahwa sebenarnya ada pembebasan biaya pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan, sebagaimana tercantum dalam Pasal 61 ayat 3 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, tidak adanya sanksi yang tegas terhadap pelanggaran baik dalam Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 maupun dalam Peraturan Pemerintah

No. 24 tahun 1997. Hal ini mengakibatkan masyarakat yang seharusnya melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah banyak yang tidak melakukannya, pelaksanaannya berjalan kurang efektif. Upaya-upaya dalam mengatasinya adalah adanya koordinasi antara Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal dengan Camat Talang dan para kepala desa yang masyarakatnya masih banyak memiliki tanahnya belum bersertipikat. Karena Camat dan Kepala Desa sebagai pemimpin masyarakat yang tentu mempunyai kedekatan dengan masyarakat untuk memberikan penyuluhan pentingnya pendaftaran /pensertipikatan tanah yang berasal dari pewarisan agar dibuat dengan akta PPAT yang berwenang dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan agar tercipta kepastian hukum bagi masyarakat.

Peran camat sebagai kepala wilayah banyak membantu dengan mengadakan program sosialisasi di wilayah kecamatannya, sedangkan PPAT hanya melakukan bimbingan, nasehat dan bantuan kepada masyarakat yang menghadap kepadanya untuk kepentingan pembuatan akta tanahnya serta mendaftarkan akta tersebut sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

5.2.Saran-saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut di atas dapat diajukan saran- saran sebagai berikut :

- a. Perlu adanya peningkatan pengadaan penyuluhan-penyuluhan hukum khususnya mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan pada masyarakat oleh Kantor Pertanahan yang bekerja sama dengan aparat tingkat desa dan kecamatan.
- b. Perlu adanya peraturan yang tegas mengenai batas waktu pendaftaran peralihan hak atas tanah dan sanksi bagi yang tidak melaksanakannya (pihak ahli waris).

DAFTAR PUSTAKA

1. Literatur

- Adjie, Habib. 2000. *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Mandar Maju. Bandung.
- Badruzaman, Mariam Darus. 1994. *Aneka Hukum Bisnis*. Alumni. Bandung.
- Djumhana, Muhammad. 1993. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Fuady, Munir. 2001. *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Hadi, Sutrisno. 2000. *Metodologi Research Jilid I*. ANDI. Yogyakarta.
- Kamelo, Tan, 2006. *Hukum Jaminan Fidusia, Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*. PT. Alumni : Bandung.
- Kantor Bank Indonesia Semarang. 2004. *Penanganan Kredit Bermasalah*. Bank Indonesia. Semarang.
- Muhammad, Abdul Kadir. 1992. *Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- _____. 1993. *Jaminan dan Fungsinya*. Gema Insani Pers. Bandung.
- Meliala, A. Qiram Syamsudin. 1985. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Liberty. Yogyakarta.
- Moleong, Lexy J. 2000. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. PT. Remaja Rosda Karya. Bandung.

- Masjchoen Sofwan, Sri Soedewi. 1975. *Hukum Perdata : Hak Jaminan Atas Tanah*. Liberty. Yogyakarta.
- Patrik, Purwahid. 1994. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-Undang)*. Mandar Maju. Bandung.
- _____. 1986. *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*. Badan Penerbit UNDIP.Semarang.
- Projodikoro, R. Wiryono. 1993. *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Sumur. Bandung.
- Rahman, Hasanuddin. 1995. *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Satrio, J. 1996. *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Pribadi*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Setiawan, R. 1994. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bina Cipta. Bandung.
- Sinungan, Muchdarsyah. 1990. *Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya*. Tograf. Yogyakarta.
- Sutarno. 2003. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*. Alfabeta. Bandung.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. PT. Intermedia. Jakarta.
- _____. 1987. *Hukum Perjanjian*, Intermedia. Jakarta.
- _____. 1986. *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Alumni. Bandung.
- Suyatno, Thomas. 1990. *Dasar-dasar Perkreditan*. Gramedia. Jakarta.
- Sjahdeini, Sutan Remy. 1993. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*. Tograf. Yogyakarta.

Syakir, Imam dan Soedarjanto. 1983. *Dasar-dasar Moneter dan Perbankan Bagian 2*. Surabaya.

Soemitro, Ronny Hanitijo. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Ghalia Indonesia. Jakarta.

Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press. Jakarta.

The Aman, Edy Putra. 1989. *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*. Liberty. Yogyakarta.

Widjanarto, 1993. *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*. PT. Balai Pustaka Utama Grafiti. Jakarta.

2. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;