

BAB III

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit

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 sesuatu kekuatan hukum, sehingga tujuan akan adanya kepastian hukum dapat tercapai.

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata dinyatakan bahwa:

“suatu perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih”¹

Menurut R. Setiawan, rumusan pasal 1313 KUH Perdata tersebut masih kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan di pergunakannya kata perbuatan tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum, sehingga beliau memberikan definisi sebagai berikut:²

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
- b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam pasal 1313 KUH Perdata.

¹Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

²R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 1994), h. 49

Sehingga menurut beliau rumusan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana 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 saja dan juga sangat luas, sebab istilah perbuatan yang dipakai akan mencakup juga perbuatan melawan hukum.³

Berdasarkan beberapa rumusan mengenai pengertian perjanjian seperti tersebut diatas, jika disimpulkan maka perjanjian itu mempunyai unsure-unsur yang terdiri dari:⁴

- a. Adanya pihak-pihak
- b. Adanya persetujuan pihak-pihak
- c. Adanya tujuan yang akan dicapai
- d. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan
- e. Adanya bentuk tertentu yaitu lisan atau tertulis
- f. Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian

2. Syarat-syarat Sah Perjanjian

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, untuk syarat sahnya suatu perjanjian adalah bahwa para pihak harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri

h.46 ³Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994),

⁴Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), h.79

Kedua belah pihak yang 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 pihak yang lain.

b. Kecakapan para pihak yang membuat suatu perjanjian

Cakap artinya bahwa orang-orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Seseorang yang telah dewasa, sehat jasmani serta rohani dianggap cakap oleh hukum, sehingga dapat membuat suatu perjanjian. Orang yang tidak cakap menurut hukum ditentukan dalam pasal 1330 KUH Perdata, yaitu:

- 1) Orang yang belum dewasa
- 2) Orang yang dibawah pengampuan

c. Suatu hal tertentu

Suatu perjanjian harus secara jelas mengenai suatu hal atau objek tertentu, artinya dalam membuat perjanjian objek terdiri dari perjanjian harus disebutkan dengan jelas, sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan.

d. Suatu sebab yang halal

Suatu perjanjian adalah dianggap sah apabila tidak bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

3. Asas-asas perjanjian

Menurut ketentuan hukum yang berlaku, asas-asas penting dalam

suatu perjanjian adalah sebagai berikut: ⁵

a. Asas-asas kebebasan berkontrak

Asas ini dapat disimpulkan dari pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi:

“Semua persetujuan yang dibuat merupakan Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya⁶

Tujuan dari pasal diatas adalah bahwa pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas untuk membuat atau tidak mmembuat perjanjian, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syaratnya, bebas untuk menentukan bentuknya yaitu tertulis atau tidak tertulis dan seterusnya.

Jadi berdasarkan ketentuan pasal tersebut dapat disimpulkan, bahwa masyarakat diperbolehkan untuk membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja dan perjanjian itu mengikuti mereka yang membuatnya, 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 dari sesuatu yang belum diatur dalam Undang-Undang

b. Asas konsesualisme

Adalah suatu perjanjian yang dianggap telah cukup jika

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

⁶Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

terdapat kata sepakat dari mereka”yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang berisi format.

c. Asas itikad baik

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

d. Asas Pacta sun Servenda

Merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat abadi mereka yang membuat perjanjian tersebut berlaku seperti Undang-undang. Dengan demikian para pihak tidak mendapat kerugian karena perbuatan mereka dan juga tidak mendapatkan keuntungan darinya, kecuali jika 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.

e. Asas berlakunya suatu perjanjian

Pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang

membuatnya, tidak ada pengaruhnya bagi pihak lain (pihak ketiga), kecuali yang telah diatur dalam Undang-Undang, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga. Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam pasal 1315 KUH Perdata, yang berbunyi:

“Pada umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian daripada dirinya sendiri”⁷

4. Pengertian Kredit

Pengertian kredit sendiri sebenarnya berasal dari bahasa Romawi yaitu *Credere* yang berarti percaya atau *credo* atau *creditum* yang berarti saya percaya. Jadi seseorang yang telah menyatakan kepercayaan dari kreditur.⁸

Kredit juga berarti meminjamkan uang atau pemindahan pembayaran, apabila seorang menyatakan membeli secara kredit maka hal ini berarti si pembeli tidak harus membayarnya pada saat itu juga.⁹

Kredit menurut ketentuan Undang-undang perbankan yaitu Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana yang diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, Pasal 1 angka 11 menyatakan: “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan

⁷Pasal 1315 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

⁸Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: Alumni, 1983), h.4

⁹Budi Untung, *Kredit Perbankan Indonesia*, (Yogyakarta: Andi, 2000), h. 1

pemberian bunga¹⁰

Apabila diartikan secara ekonomi, kredit berarti “penundaan pembayaran” artinya uang atau barang yang diterima sekarang akan dikembalikan pada masayang akan datang. Bisa 1 minggu 1 bulan bahkan beberapa tahun. Oleh karena itu dalam pemberian kredit selalu terkandung resiko, yaitu resiko bagi pemberi kredit bahwa uang atau barang yang telah diberikan kepada penerima kredit tidak kembali sepenuhnya. Dalam ruang lingkup kredit maka kontra prestasi yang akan diterima kreditur berupa sejumlah nilai ekonomi tertentu yang dapat berupa uang, barang, dan sebagainya. Dengan kondisi demikian maka tidak berlebihan apabila dari konteks ekonomi kredit mempunyai pengertian sebagai suatu penundaan pembayaran dari prestasi yang diberikan sekarang dimana prestasi yang diberikan sekarang, dimana prestasi tersebut pada dasarnya akan berbentuk nilai uang.¹¹

Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena penghasilan terbesar dari suatu usaha bank berasal dari pendapatan usaha kredit yaitu berupa bunga dan provisi.

Kewajiban adanya pedoman perkreditan pada setiap bank dilandasi oleh dasar hukum yang kuat, yaitu Pasal 29 Ayat 3 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang berbunyi:

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh

¹⁰Pasal I Ayat 11 Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

¹¹Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), h.368

cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya pada bank¹²

Ketentuan tersebut berakar dari adanya rasa saling percaya diantara kedua belah pihak, yaitu antara pihak bank dan nasabahnya. Bank sebagai pengeloladana dari pihak ketiga harus menjaga kinerja dan kesehatan bank agar kepentingan dan kepercayaan masyarakat tetap terjaga.

B. Pengertian dan Pengaturan Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana dua orang atau dua pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal atau suatu persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.

Perjanjian kredit merupakan perikatan antara dua pihak atau lebih yang menggunakan uang sebagai obyek dari perjanjian, jadi dalam perjanjian kredit ini titik beratnya adalah pemenuhan prestasi antara pihak yang menggunakan uang sebagai obyek atau sesuatu yang dipersamakan dengan uang.

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagaimana perjanjian-perjanjian prinsipil maka perjanjian jaminan adalah *accessoir* nya. Ada atau berakhimya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil ialah bahwa perjanjian kredit ditentukan

¹²Pasal 29 Ayat 3 Undang-undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah kreditur.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan tidak mengenal istilah perjanjian kredit. Istilah perjanjian kredit ditemukan dalam Instruksi Presiden Kabinet Nomor 15/EK/10 tanggal 3 Oktober 1966 dan Surat Edaran Bank Indonesia Unit I Nomor 2/539/UPK/Pemb tanggal 8 Oktober 1966 yang mengintruksikan kepada masyarakat perbankan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun bank-bank wajib mempergunakan perjanjian kredit.

Dalam setiap pembuatan perjanjian kredit terdapat beberapa judul, dan dalam praktek perbankan tidak sama antara bank yang satu dengan bank yang lain. Ada yang menggunakan judul perjanjian kredit, akad kredit, persetujuan pinjam uang, persetujuan membuka kredit dan lain sebagainya. Walaupun judul dari perjanjian tersebut berbeda-beda tetapi secara yuridis isi perjanjian pada umumnya sama, yaitu memberikan pinjaman berbentuk uang.

2. Pengaturan Perjanjian Kredit

Dalam penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan dijelaskan bahwa adanya kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah. Kredit atau pembiayaan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperlihatkan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah

dalam arti keyakinan atas kemampuan atau kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan dan merupakan faktor yang penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitur.

C. Jaminan Dalam Perjanjian Kredit

Jaminan berasal dari kata jamin yang berarti tanggung, sehingga jaminan dapat diartikan sebagai tanggung. Dalam hal ini yang dimaksud adalah tanggung atas segala perikatan dari seseorang. Tanggung atas segala perikatan seseorang disebut sebagai jaminan secara umum sedangkan tanggung atas perikatan tertentu dari seseorang disebut jaminan secara khusus.

Jaminan fidusia merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi.¹³

Dengan adanya pemberian jaminan oleh pihak debitur kepada kreditur dimaksudkan dapat memberikan keyakinan bahwa kredit akan dilunasi sesuai dengan perjanjian. Untuk dapat memberikan keyakinan tersebut maka sesuatu yang menjadi jaminan harus memenuhi persyaratan baik secara hukum maupun secara ekonomis. Syarat-syarat hukum meliputi:¹⁴

¹³Undang-undang fidusia, UU RI No. 42 Th 1999 (Jakarta: sinar grafika, 1999), h. 5

¹⁴H. Malayu SP. Hasibuan, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2001), h. 88-90

1. Jaminan harus mempunyai wujud nyata
2. Jaminan harus merupakan milik debitur dengan bukti surat-surat autentiknya
3. Jika jaminan berupa barang yang dikuasakan pemiliknya harus ikut menandatangani akad kredit
4. Jaminan tidak sedang dalam proses pengadilan
5. Jaminan bukan sedang dalam sengketa
6. Jaminan bukan yang terkena proyek pemerintah

Setiap pemberian kredit mengandung resiko tidak lancarnya pembayaran kembali terhadap kredit yang telah disalurkan, untuk itu perlu diantisipasi dengan pemberian jaminan yang cukup aman. Oleh karena jaminan ini bertujuan untuk menjamin pelaksanaan perjanjian kredit, maka sifat dari perjanjian ini adalah *accessoir* yaitu perjanjian yang mengikuti perjanjian pokok.

D. Pengertian Fidusia dan Jaminan Fidusia

1. Pengertian Fidusia

Fidusia menurut asal katanya berasal dari bahasa romawi “*fides*” yang berarti kepercayaan. Fidusia merupakan istilah yang sudah lama dikenal dalam bahasa Indonesia. Begitu pula istilah ini digunakan dalam Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. Dalam terminologi belanda istilah ini sering disebut secara lengkap yaitu *fiduciare eigendom overdracht* yaitu penyerahan hak milik secara kepercayaan. Sedangkan dalam istilah bahasa inggris disebut *Fiduciary*

Transfer of Ownership. Pengertian fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik benda.

Dari perumusan diatas, dapat diketahui unsur-unsur fidusia yaitu:

- a. Pengalihan hak kepemilikan suatu benda;
- b. Dilakukan atas dasar kepercayaan;
- c. Kebendaanya tetap dalam penguasaan pemilik benda.

Dengan demikian, artinya bahwa dalam Fidusia telah terjadi penyerahan dan pemindahan dalam kepemilikan atas suatu benda yang dilakukan atas dasar Fiduciair dengan syarat bahwa benda yang hak kepemilikannya tersebut diserahkan dan dipindahkan kepada penerima fidusia tetap dalam penguasaan pemilik benda (pendiri fidusia). Dalam hal ini yang diserahkan dan dipindahkan itu dari pemiliknya kepada kreditor (penerima fidusia) adalah hak kepemilikan atas suatu benda yang dijadikan sebagai jaminan, sehingga hak kepemilikan secara yuridis atas benda yang ijamin beralih kepada kreditor (penerima fidusia). Sementara itu hak kepemilikan secara ekonomis atas benda yang dijaminakan tersebut tetap berada ditangan atau dalam penguasaan pemiliknya.¹⁵

Sedangkan menurut Dr. A Hamzah dan Senjun Manulang mengartikan fidusia adalah suatu cara pengoperan hak milik dari pemiliknya (debitur), berdasarkan adanya perjanjian pokok (perjanjian

¹⁵Rachmadi Usman, *ibid*, hlm 152.

utang piutang) kepada kreditur, akan tetapi yang diserahkan hanya haknya saja secara yuridise-levering dan hanya dimiliki oleh kreditur secara kepercayaan saja (sebagai jaminan utang debitur), sedangkan barangnya tetap dikuasai oleh debitur, tetapi bukan lagi sebagai eigenaar maupun bezitter, melainkan hanya sebagai detentor atau houder dan atas nama kreditur-eigenaar.¹⁶

Dari pengertian tentang fidusia yang dibahas diatas maka dapat dikatakan bahwa adanya perbedaan antara fidusia, leasing dan gadai. Menurut Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Lembaga Pembiayaan, Pasal 1 ayat 5 disebutkan bahwa Sewa guna usaha atau Leasing kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi (Finance Lease) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (Operating Lease) untuk digunakan oleh penyewa guna usaha (Lessee) selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara angsuran. Sedangkan gadai adalah suatu hak yang diperoleh kreditur (si berpiutang) atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh debitur (si berutang), atau oleh seorang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada kreditur itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada kreditur kreditur lainnya, dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan, biaya mana harus didahulukan.

¹⁶A. Hamzah dan Senjun Manulang, *Lembaga Fidusia dan Penerapannya Di Indonesia*, (Jakarta: Indonesia Hill Co, 1987), h. 8

2. Pengertian Jaminan Fidusia

Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-undang No.42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia pengertian Jaminan Fidusia adalah “hak jaminan atas benda yang bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditor lainnya”.

Berdasarkan perumusan ketentuan dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Jaminan Fidusia, unsur-unsur dari jaminan fidusia yaitu:

- a. Sebagai lembaga hak jaminan kebendaan dan hak yang diutamakan;
- b. Kebendaan bergerak sebagai objeknya;
- c. Kebendaan tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dibebani dengan hak tanggungan juga menjadi objek jaminan fidusia;
- d. Kebendaan menjadi objek jaminan fidusia tersebut dimaksudkan sebagai agunan;
- e. Untuk pelunasan suatu utang tertentu;
- f. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditor lainnya.

Dari definisi di atas berarti fidusia merupakan suatu proses

pengalihan hak kepemilikan sedangkan jaminan fidusia merupakan jaminan yang diberikan dalam bentuk fidusia.

Dalam pengaturan jaminan fidusia suatu jaminan fidusia dapat dihapuskan. Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia, disebutkan dalam Pasal 16 ayat 1 yang berbunyi “Jaminan fidusia dapat hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan fidusia, pelepasan hak atas jaminan fidusia oleh penerima fidusia atau musnahnya benda yang menjadi objek jaminan fidusia.

E. Objek dan Subjek Jaminan Fidusia

1. Objek Jaminan Fidusia

Sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, yang menjadi objek jaminan fidusia adalah benda bergerak yang terdiri dari benda dalam persediaan, benda dalam dagangan, piutang, peralatan, mesin dan kendaraan bermotor. Namun dengan berlakunya Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999, yang dapat menjadi objek jaminan fidusia diatur dalam Pasal ayat (4), Pasal 9, Pasal 10 dan Pasal 20 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999, benda-benda yang menjadi objek jaminan fidusia adalah:¹⁷

- a. Benda yang dapat dimiliki dan dialihkan secara hukum

¹⁷Munir Fuady, *Jaminan Fidusia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), h.23

- b. Dapat berupa benda berwujud
- c. Benda berwujud termasuk piutang
- d. Benda bergerak
- e. Benda tidak bergerak yang tidak dapat diikat dengan Hak Tanggungan ataupun hipotek
- f. Baik benda yang ada atau ataupun akan diperoleh kemudian
- g. Dapat atas satu satuan jenis benda
- h. Dapat juga atas lebih dari satu satuan jenis benda
- i. Termasuk hasil dari benda yang menjadi objek jaminan fidusia
- j. Benda persediaan

Yang dimaksud dengan bangunan yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan disini dalam kaitannya dengan rumah susun sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah susun.

Uraian mengenai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia harus disebut dengan jelas dalam akta jaminan fidusia, baik identifikasi benda tersebut maupun penjelasan surat bukti kepemilikannya dan bagi benda inventory yang selalu berubah-ubah dan atau tetap harus dijelaskan jenis benda dan kualitasnya.

2. Subjek Jaminan Fidusia

Subjek jaminan fidusia adalah pihak-pihak yang terlibat dalam pembuatan perjanjian/akta jaminan fidusia, yaitu pemberi fidusia dan

penerima fidusia.¹⁸

Pemberi fidusia adalah orang perorangan atau korporasi pemilik benda yang menjadi objek jaminan fidusia. Pemberi fidusia bisa debitur sendiri atau pihak lain yang bukan debitur. Korporasi adalah suatu badan usaha yang berbadanhukum atau bukan badan usaha yang berbadan hukum. Untuk membuktikan bahwa benda yang menjadi objek jaminan fidusia milik sah dari pemberi fidusia, maka harus dilihat bukti-bukti kepemilikan benda-benda jaminan tersebut.

Sedangkan penerima fidusia adalah orang perorangan atau korporasi sebagai pihak yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan jaminan fidusia. Korporasi disini adalah badan usaha yang berbadan hukum yang memiliki usaha dibidang pinjam meminjam uang seperti perbankan.

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

Berikut ini hak dan kewajiban pemberi fidusia:

Hak pemberi fidusia:

- a. Menguasai benda fidusia dan dapat mengalihkan benda persediaan
- b. Menerima sisa hasil penjualan benda fidusia
- c. Menerima kembali hak milik atas benda fidusia, jika telah melunasi

¹⁸Purwahid Patrik dan Kushadi, *Hukum Jaminan*, (Semarang: Undip Press, 1993), h.40

utangnya.

Kewajiban pemberi fidusia:

- a. Menjaga dan merawat benda fidusia agar tidak turun nilainya
- b. Melaporkan keadaan benda fidusia kepada penerima fidusia
- c. Melunasi hutangnya.

Hak penerima fidusia:

- a. Mengawasi dan mengontrol benda fidusia
- b. Menjual benda fidusia jika debitur cidera janji
- c. Mengambil piutangnya dari hasil penjualan benda fidusia
- d. Memindahkan benda fidusia, jika benda fidusia tidak dirawat pemilik fidusia.

Kewajiban penerima fidusia:

- a. Melaksanakan pendaftaran akta jaminan fidusia ke kantor pendaftaran fidusia
- b. Memberikan kekuasaan kepada pemberi fidusia atau benda fidusia secara pinjam pakai
- c. Menyerahkan kelebihanannya kepada pemberi fidusia
- d. Menyerahkan kembali hak milik atas benda fidusia kepada pemberi fidusia, jika piutangnya telah dilunasi oleh debitur.¹⁹

¹⁹Munir Fuady, *Op. Cit*, h.57

F. Cidera janji Dalam Fidusia

Istilah cidera janji berasal dari bahasa Belanda yang mempunyai arti sebagai prestasi yang buruk atau cidera janji. Dalam suatu perjanjian apabila salah satu pihak tidak dapat memenuhi atau melaksanakan secara sempurna apa yang diperjanjikannya, maka yang melanggar perjanjian tersebut dinyatakan telah melakukan cidera janji. Akan tetapi apabila tidak dipenuhi secara sempurna prestasi tersebut oleh salah satu bukan semata-mata disebabkan karena kesalahannya, misalnya karena terjadi *force majeure* (*Overmacht*), maka tidak dapat dikatakan cidera janji.

Suatu keadaan tidak terduga, tidak sengaja, dan tidak dapat dipertanggung jawabkan oleh debitur, dimana debitur tidak dapat melakukan prestasinya kepada kreditur dan dengan terpaksa peraturan hukum juga tidak diindahkan sebagaimana mestinya, hal ini disebabkan adanya kejadian yang berada diluar kekuasaannya dan alasan itu tidak dapat dijadikan alasan untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti kerugian.

G. Eksekusi Jaminan Fidusia

Salah satu ciri dari jaminan hutang kebendaan yang baik adalah manakala jaminan tersebut dapat dieksekusi secara cepat dengan proses yang sederhana, efisien dan mengandung kepastian hukum. Tentu saja fidusia sebagai salah satu jenis jaminan hutang juga harus memiliki unsure-unsur cepat, murah dan pasti tersebut. Karena selama ini tidak ada kejelasan

mengenai bagaimana caranya mengeksekusi fidusia.²⁰

Eksekusi ini dapat pula diartikan “menjalankan putusan” pengadilan yang melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankannya secara sukarela. Eksekusi dapat dilakukan apabila telah mempunyai kekuatan hukum tetap.²¹

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.

Pengamanan terhadap objek jaminan fidusia dapat dilaksanakan dengan persyaratan yang diatur oleh Peraturan Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2011 Tentang Pengamanan Eksekusi Jaminan Fidusia pada Pasal 6, yaitu:

1. Ada permintaan dari pemohon
2. Memiliki akta jaminan fidusia
3. Jaminan fidusia terdaftar pada kantor pendaftaran fidusia
4. Memiliki sertifikat jaminan fidusia, dan
5. Jaminan fidusia berada di wilayah negara indonesia

Pasal 29 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia menyatakan bahwa apabila debitur atau pemberi fidusia cidera janji, eksekusi terhadap benda yang menjadi objek jaminan fidusia dapat

²⁰Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Seri Hukum Bisnis Jaminan Fidusia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2000), h.149-150

²¹Munir Fuady, *Op. Cit*, h.57

dilakukan dengan cara pelaksanaan title eksekutorial oleh penerima fidusia.

Menurut Peraturan Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2011 Tentang Pengawasan Eksekusi Jaminan Fidusia, pasal 1 ayat 12 menjelaskan bahwa pengamanan eksekusi adalah tindakan kepolisian dalam rangka memberi pengamanan dan perlindungan terhadap pelaksana eksekusi, pemohon eksekusi, termohon eksekusi (tereksekusi) pada saat eksekusi dilaksanakan.

Dalam Undang-undang Jaminan Fidusia diatur secara khusus tentang eksekusi jaminan fidusia yaitu melakukan parate eksekusi. Parate eksekusi adalah melakukan sendiri eksekusi tanpa bantuan atau campur tangan pengadilan. Parate eksekusi dalam hukum jaminan semula hanya diberikan kepada kreditur penerima hipotik dan kepada penerima gadai.

Dalam berbagai hukum jaminan terdapat beberapa macam parate eksekusi diantaranya parate eksekusi penerima hipotek pertama, parate eksekusi penerima hak tanggungan pertama, parate eksekusi penerima gadai, parate eksekusi penerima fidusia dan parate eksekusi panitia urusan piutang negara untuk bank pemerintah.