

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA KEKUATAN EKSEKUTORIAL PERJANJIAN PENGIKATAN JAMINAN FIDUSIA**

#### **A. Perjanjian Pada Umumnya**

##### **1. Pengertian Perjanjian**

Pengertian Perjanjian dalam arti luas adalah setiap perjanjian yang menimbulkan suatu akibat hukum sebagaimana yang dikehendaki oleh para pihak yang membuat perjanjian. Sedangkan perjanjian dalam arti sempit adalah suatu hubungan hukum dalam ruang lingkup hukum kekayaan sebagaimana yang dimaksud dalam Buku III KUHPerdara. Menurut Pasal 1313 KUHPerdara perjanjian adalah sebuah perbuatan antara satu orang atau lebih yang saling mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih.

Perjanjian dapat didefinisikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, di mana salah satu pihak dianggap berjanji atau berjanji melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak yang lain memiliki hak untuk menuntut pelaksanaan yang telah dijanjikan tersebut (Prodjodikoro, 1991, hal. 11). Berdasarkan definisi yang telah dikemukakan, maka dapat disebutkan bahwa perjanjian (*Verbintenis*) adalah suatu hubungan hukum mengenai kekayaan antara dua orang atau lebih, di mana salah satu pihak memiliki hak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pihak lain untuk melaksanakan suatu prestasi (Harahap, 1986, hal. 6).

Perjanjian secara umum merupakan suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan terhadap suatu peristiwa, di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal (R.Subekti, 2008, hal. 1).

Kesepakatan untuk saling mengikatkan diri, menimbulkan suatu hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang perlu diwujudkan. Hak dan kewajiban yang perlu diwujudkan ini, berupa prestasi yang tersimpul dalam suatu kewajiban untuk memberikan atau menyerahkan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu sebagaimana tercantum pada Pasal 1234 KUHPerdara. Suatu perjanjian adalah persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih yang masing-masing berjanji akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu. Dari peristiwa tersebut terbitlah suatu hubungan hukum antara kedua belah pihak tadi yang dinamakan perikatan. Sehingga perjanjian adalah sumber dari perikatan di samping sumber lain yaitu undang-undang (R.Subekti, 1976, hal. 10). Perjanjian adalah peristiwa nyata dan dapat dilihat wujudnya karena dalam suatu perjanjian kita dapat melihat atau mendengar janji-janji yang diucapkan oleh para pihak yang mengadakan persetujuan atau dapat pula membacanya dalam kalimat yang berisi kata-kata janji yang telah dibuat dan disetujui oleh para pihak dalam suatu perjanjian tertulis.

Perjanjian yang diadakan secara tertulis lebih dikenal dengan nama “kontrak” (R.Subekti, 1976, hal. 11).

Kata “persetujuan” dalam Pasal 1313 KUHPerdato merupakan terjemahan dari perkataan *overeenkomst* dalam bahasa Belanda. Kata *overeenkomst* tersebut lazim diterjemahkan juga dengan kata perjanjian. Sehingga persetujuan dalam Pasal 1313 KUHPerdato tersebut sama artinya dengan perjanjian.

Menurut Herlien Budiono, perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1313 KUHPerdato adalah perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian yang menciptakan, mengisi, mengubah atau menghapuskan perikatan yang menimbulkan hubungan-hubungan hukum diantara para pihak yang membuat perjanjian di bidang harta kekayaan atas dasar mana satu pihak diwajibkan melaksanakan suatu prestasi, sedangkan pihak lainnya berhak menuntut pelaksanaan prestasi tersebut, atau demi kepentingan dan atas beban kedua belah pihak secara timbal balik (Budiono, 2014, hal. 67).

## **2. Syarat Sahnya Perjanjian**

Suatu perjanjian dinyatakan sah apabila telah memenuhi beberapa persyaratan dalam Pasal 1320 KUHPerdato, yaitu diantaranya:

### **a. Kata Sepakat**

Kata sepakat adalah pernyataan suatu kehendak antara kedua belah pihak yang saling mengikatkan dalam perjanjian, sehingga apa yang dikehendaki oleh pihak pertama sama dengan apa yang dikehendaki oleh pihak kedua, dan kedua kehendak tersebut menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Pernyataan

sepakat dari kedua belah pihak dapat diikuti dengan bentuk formal seperti tulisan, pemberian tanda, uang muka dan lain sebagainya atau tanpa diikuti bentuk formal. Apabila kedua belah pihak yang saling mengikat dalam perjanjian telah mencapai kata “sepakat”, maka perjanjian tersebut dapat dikatakan sah dan mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Sutarno, 2005, hal. 143).

b. Cakap untuk membuat perjanjian (bertindak)

Cakap untuk membuat perjanjian yang dimaksud adalah batasan mengenai kewenangan seseorang yang dapat melakukan perbuatan hukum agar mampu mempertanggungjawabkan akibat hukumnya. Cakap untuk membuat perjanjian diatur dalam Pasal 1329 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perjanjian dengan ketentuan oleh undang-undang tidak ditentukan lain yaitu ditentukan sebagai orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian”. Orang yang tidak cakap membuat perjanjian tercantum dalam pasal 1330 KUHPerdara yaitu diantaranya :

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang berada di bawah pengampuan/perwalian (*curatele*);  
dan
- 3) Orang perempuan/isteri dalam hal telah ditetapkan oleh Undang-Undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Seseorang yang belum dewasa dikatakan tidak cakap dalam membuat perjanjian apabila mereka belum mencapai usia genap 21 (dua

puluh satu) tahun dan belum kawin. Apabila perkawinan tersebut dibubarkan, maka kedudukan mereka tidak Kembali menjadi tidak cakap dalam membuat perjanjian, sehingga mereka tetap dapat dikatakan cakap dalam membuat suatu perjanjian (Badruzaman, 2001, hal. 78).

c. Adanya Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu yang dimaksud disini adalah adanya objek tertentu atau suatu hal yang diperjanjikan oleh para pihak. Objek atau hal yang diperjanjikan adalah prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Prestasi tersebut bisa meliputi perbuatan untuk memberikan suatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Berdasarkan keterangan pasal 1333 KUHPerdara menyatakan bahwa “suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.”.

d. Adanya Suatu Sebab atau Kausa yang Halal

Sebab atau kausa yang halal yang dimaksud dalam pasal ini bukanlah sebab yang mendorong atau yang menjadi alasan para pihak melakukan perjanjian. Sebab atau kausa suatu perjanjian merupakan tujuan bersama yang hendak dicapai oleh para pihak (Masjchoen, 2003, hal. 319). Berdasarkan keterangan pasal 1337 KUHPerdara menyatakan bahwa “suatu sebab atau kausa yang halal adalah apabila tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan

kesusilaan”. Perjanjian yang mempunyai sebab yang tidak halal akan berakibat perjanjian itu batal demi hukum.

Syarat pertama dan kedua adalah syarat yang harus dipenuhi oleh subjek suatu perjanjian, oleh karena itu disebut sebagai syarat subjektif. Syarat ketiga dan keempat adalah syarat yang harus dipenuhi oleh objek perjanjian oleh karena itu disebut syarat objektif.

### **3. Asas-Asas Perjanjian**

Asas-asas perjanjian secara umum dibagi menjadi 4 (empat) sebagai berikut :

#### **a. Asas Konsensual**

Suatu perjanjian harus dianggap lahir pada waktu tercapainya suatu kesepakatan antara kedua belah pihak. Orang yang hendak membuat perjanjian harus menyatakan kehendaknya dan kesediaannya untuk mengikat dirinya. Pernyataan kedua belah pihak bertemu dan sepakat (Subekti, 2011, hal. 138).

Asas konsensual dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang menentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Maksud dari asas konsensual ini adalah bahwa suatu perjanjian sudah sah dan mengikat ketika tercapai kata sepakat, tentunya selama syarat-syarat sahnya perjanjian lainnya sudah terpenuhi. Dengan adanya kata sepakat, maka perjanjian tersebut secara prinsip sudah mengikat dan sudah

memiliki akibat hukum, sehingga mulai saat itu juga sudah timbul hak dan kewajiban diantara para pihak (Windari, 2014, hal. 9).

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dijelaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Dalam kata “semua” dapat diartikan bebas membuat perjanjian dalam artian :

- 1) Bebas membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Bebas membuat perjanjian dengan siapapun;
- 3) Bebas menentukan isi perjanjian, pelaksanaannya, dan persyaratannya;
- 4) Bebas menentukan bentuk perjanjian.

c. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas kekuatan mengikat atau asas *pacta sunt servanda* yang berarti bahwa janji itu mengikat. Suatu kontrak yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat para pihak tersebut secara penuh sesuai isi perjanjian tersebut. Mengikat secara penuh suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut oleh hukum kekuatannya sama dengan kekuatan mengikat undang-undang. Jika salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan isi perjanjian yang mereka sepakati maka oleh hukum disediakan ganti rugi atau bahkan pelaksanaan perjanjian secara paksa (Ariyani, 2014, hal. 9).Asas ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara.

d. Asas Itikad Baik

Dalam Pasal 1338 ayat (3) disebutkan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Maksud kalimat tersebut adalah bahwa perjanjian itu harus berdasarkan dan tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan. Dalam melaksanakan haknya, seorang kreditur harus memperhatikan kepentingan debitur dalam situasi tertentu, jika kreditur menuntut haknya pada saat yang paling sulit bagi debitur mungkin kreditur dapat dianggap melaksanakan perjanjian tidak dengan itikad baik (Suharnoko, 2015, hal. 4).

#### **4. Wanprestasi**

Perikatan yang bersifat timbal balik senantiasa menimbulkan sisi aktif dan sisi pasif. Sisi aktif menimbulkan hak bagi kreditur untuk menuntut pemenuhan prestasi, sedangkan sisi pasif menimbulkan beban kewajiban bagi debitur untuk melaksanakan prestasinya. Pada situasi normal antara prestasi dan kontraprestasi akan saling bertukar, namun pada kondisi tertentu pertukaran prestasi tidak berjalan sebagaimana mestinya sehingga muncul peristiwa yang disebut wanprestasi. Pelanggaran hak-hak kontraktual tersebut menimbulkan kewajiban ganti rugi berdasarkan wanprestasi (Hernoko, 2021, hal. 261). Menurut J. Satrio bahwa pada wanprestasi, kreditur tidak memperoleh apa yang dijanjikan pihak lain, debitur tidak melaksanakan kewajiban prestasinya atau tidak melaksanakan sebagaimana mestinya (J.Satrio, 1992, hal. 228). Munir Fuady menyebutkan bahwa wanprestasi adalah tidak dilaksanakan prestasi atau

kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan (Fuady, 2003b, hal. 87).

Perjanjian menentukan bahwa dalam hal terlambatnya salah satu pihak untuk melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan dan dalam jadwal waktu yang telah ditentukan adalah merupakan salah satu bentuk dari wanprestasi. Pelanggaran hak-hak kontraktual tersebut menimbulkan kewajiban ganti rugi berdasarkan wanprestasi.

## **B. Jaminan Fidusia**

### **1. Pengertian Jaminan Fidusia**

Kata fidusia berasal dari bahasa belanda *fiducie* sedangkan dalam bahasa inggris disebut *fiduciary transfer of ownership* yang berarti kepercayaan. Kepercayaan yang dimaksud adalah kepercayaan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai pemindahan milik atau untuk suatu jaminan saja guna keperluan hutang (Salim,HS, 2017, hal. 55). Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda (Undang-Undang No 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia). Sebagai suatu istilah, fidusia mengandung dua pengertian yakni sebagai kata benda dan kata sifat. Fidusia sebagai kata benda, mengandung arti seseorang yang diberi amanah untuk mengurus kepentingan pihak ketiga, dengan itikad baik, penuh ketelitian, bersikap hati-hati, dan terus terang. Sedangkan fidusia sebagai kata sifat, menunjuk

pada pengertian tentang hal yang berhubungan dengan kepercayaan (*trust*) (Rosyadi, 2017, hal. 155).

Jaminan fidusia merupakan 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 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditur lainnya.

Pada prinsipnya, jaminan fidusia adalah suatu jaminan hutang yang bersifat kebendaan (baik hutang yang telah ada maupun hutang yang akan ada), yang memberikan barang bergerak sebagai jaminannya (tetapi dapat juga diperluas terhadap barang-barang tidak bergerak) dengan memberikan penguasaan dan penikmatan atas benda objek jaminan hutang tersebut kepada debitur (dengan jalan pengalihan hak milik atas benda objek jaminan tersebut kepada kreditur), kemudian pihak kreditur menyerahkan kembali penguasaan dan penikmatan atas benda tersebut kepada debiturnya secara kepercayaan (*fiduciary*).

Title kepemilikan atas hutang dengan pembebanan jaminan fidusia akan akan diserahkan kembali oleh kreditur kepada debitur apabila hutang tersebut telah dibayar lunas sesuai yang diperjanjikan. Sebaliknya, apabila hutang tidak terbayar lunas, maka benda objek fidusia tersebut harus dijual,

dan dari harga penjualan itu akan diambil sebesar pelunasan hutang sesuai perjanjian, sedangkan kelebihanannya (jika ada) harus dikembalikan kepada debitur. Apabila dari hasil penjualan benda objek jaminan fidusia ternyata tidak menutupi hutang yang ada, maka debitur masih berkewajiban membayar sisa hutang yang belum terbayarkan tersebut. (Fuady, 2013, hal. 102).

Penerima fidusia maupun pemberi fidusia menurut undang-undang jaminan fidusia sama-sama diberikan perlindungan hukum, perlindungan bagi pemberi fidusia yaitu berupa adanya hak pakai atas benda jaminan, dan wanprestasi pemberi jaminan tidak akan menyebabkan benda jaminan berubah hak kepemilikannya. Undang-Undang Jaminan Fidusia memberikan hak preferen atas piutangnya dan berlakunya asas *droit de suite* atas benda jaminan, bagi pihak ketiga asas publisitas dalam perjanjian jaminan fidusia akan memberikan informasi terhadap benda-benda yang difidusiakan (Akhsin & Mashdurohatun, 2017, hal. 486).

## **2. Dasar Hukum Jaminan Fidusia**

Sebelum berlakunya undang-undang jaminan fidusia, dasar hukum yang digunakan untuk lembaga jaminan fidusia diatur oleh yurisprudensi yaitu (Sutarno, 2005, hal. 201):

- a. *Arrest hooggerechtshof* tanggal 18 Agustus 1932 T. 136 No. 311.
- b. Keputusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 22 Maret 1961 Nomor 18/150 PDT.
- c. Keputusan Mahkamah Agung tanggal 1 September 1971 No. Reg. 372k/SIP/1970.

- d. Dalam perkembangan pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman yang menentukan bahwa rumah-rumah yang dibangun di atas tanah yang dimiliki oleh pihak lain dapat dibebani jaminan fidusia.
- e. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun mengatur mengenai hak milik atas satuan rumah susun yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani fidusia jika tanah hak pakai atas tanah Negara.
- f. Dengan Undang-Undang Jaminan Fidusia ini ketentuan yang mengatur fidusia sebagaimana diatur dalam Undang-Undang butir d dan e di atas tetap berlaku asal tidak bertentangan dengan undang-undang jaminan fidusia ini.

### **3. Asas-Asas Jaminan Fidusia**

Dalam Undang-Undang Jaminan Fidusia, pembentuk undang-undang tidak mencantumkan secara tegas asas-asas hukum jaminan fidusia yang menjadi fundamen dari pembentukan norma hukumnya. Oleh karena itu, sesuai dengan teori dari asas hukum tersebut di atas, maka asas hukum jaminan fidusia dapat ditemukan dengan mencarinya dalam Pasal-Pasal UUJF. Asas-asas hukum jaminan fidusia yang terdapat dalam UUJF adalah (A.A. Andi Prajitno, 2008, hal. 115):

- a. *Droit de preference*, bahwa pihak kreditur memiliki hak yang diutamakan dari pada kreditur lainnya artinya memiliki hak untuk mendahului. Hak ini digunakan pada saat mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi objek jaminan fidusia;
- b. *Droit de suite atau zaaksgevolg*, asas ini menjelaskan bahwa Jaminan fidusia tetap mengikuti benda yang dijadikan objek jaminan dalam

tangan siapapun benda tersebut berada (hak kebendaan bukan hak perorangan). Asas ini baru berlaku sejak tanggal pencatatan jaminan fidusia dalam buku daftar fidusia. Dalam hal perjanjian jaminan fidusia tidak dicatatkan dalam buku daftar fidusia artinya hak jaminan fidusia bukan merupakan hak kebendaan melainkan memiliki karakter hak perorangan, sehingga segala sesuatu peralihan benda jaminan fidusia tidak dapat dilindungi berdasarkan asas *droit de suite* dengan perkataan lain, kreditur pemegang jaminan fidusia berkedudukan sebagai kreditur konkuren bukan kreditur preferen;

- c. Assessor, bahwa keberadaan jaminan fidusia ditentukan oleh perjanjian lain yakni perjanjian pokok. Perjanjian pokok dalam jaminan fidusia adalah adanya suatu perjanjian hutang-piutang yang dijamin dengan jaminan fidusia. Jaminan fidusia merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokok;
- d. Asas objek jaminan fidusia terhadap hutang kontinjen. Jaminan fidusia dapat diletakkan atas hutang yang baru akan ada, artinya pada saat dibuatnya akta jaminan fidusia, hutang tersebut belum ada akan tetapi sudah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah tertentu;
- e. Asas objek jaminan fidusia pada benda yang akan ada, artinya dalam hal ini pada saat dibuatnya suatu perjanjian jaminan benda tersebut belum ada akan tetapi di kemudian hari benda tersebut ada dan benda tersebut haruslah kepunyaan milik debitur;

- f. Asas objek jaminan fidusia di atas tanah kepunyaan milik orang lain, artinya dalam hal ini pihak debitur yang tidak memiliki tanah tetapi mempunyai hak atas bangunan/ rumah dapat menjadikan objek tersebut dibebankan jaminan fidusia;
- g. Asas spesialisitas, merupakan objek jaminan fidusia yang menguraikan lebih detail terhadap subjek dan objek jaminan fidusia. Subjek disini ditujukan pada identitas para pihak, sedangkan objek adalah data dari perjanjian pokok yang dijaminakan, seperti uraian mengenai benda jaminan fidusia, nilai penjaminan dan nilai benda yang menjadi objek jaminan;
- h. Asas pemberi jaminan fidusia harus kompeten, dalam hal ini artinya pihak debitur haruslah orang yang memiliki kewenangan hukum atas objek jaminan fidusia dan kewenangan hukum tersebut harus sudah dimiliki pada saat jaminan fidusia dilakukan pendaftaran ke kantor pendaftaran fidusia;
- i. Asas publikasi, dalam hal ini berarti bahwa perjanjian jaminan fidusia dengan akta otentik harus didaftarkan ke kantor pendaftaran fidusia. Dengan dilakukannya pendaftaran maka menunjukkan bahwa perjanjian jaminan fidusia adalah jaminan kebendaan sehingga dengan berlakunya asas ini melahirkan adanya kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan;
- j. Asas pengakuan, dalam hal ini berarti bahwa benda yang dijadikan sebagai objek pelunasan hutang tidak dapat dimiliki oleh kreditur

sekalipun hal itu diperjanjikan. Asas jaminan fidusia mempunyai hak prioritas, sehingga hak ini berlaku bagi kreditur yang terlebih dahulu mendaftarkan ke kantor fidusia daripada kreditur yang mendaftarkan kemudian;

- k. Asas pemberi fidusia harus beritikad baik, dalam hal ini berarti bahwa pihak debitur wajib memelihara objek jaminan, tidak mengalihkan, menyewakan, maupun menggadaikannya kepada orang lain;
- l. Asas jaminan fidusia mudah dalam pelaksanaan eksekusi, hal ini dikarenakan Sertifikat Jaminan Fidusia memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pada pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

#### **4. Subjek Dan Objek Jaminan Fidusia**

Jaminan fidusia merupakan jenis lain dari bentuk jaminan yang ada selain gadai dan hipotik. Lahirnya jaminan fidusia di Indonesia tidak hanya berdasarkan pada yurisprudensi saja, akan tetapi tertuang dalam sebuah aturan hukum berupa undang-undang. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia menjadi payung hukum bagi para pihak dalam menjalankan praktek fidusia. Apabila dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1 ayat (1) UU No.42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia maka fidusia dimaknai sebagai bentuk pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda. Jaminan fidusia tidak hanya dilekatkan pada benda bergerak baik berwujud maupun tidak

berwujud akan tetapi juga dilekatkan pada benda tidak bergerak khususnya pada bangunan yang tidak dibebani hak tanggungan (Sari, 2016, hal. 294).

Benda yang dapat dijadikan jaminan fidusia adalah benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia (Rosyadi, 2017, hal. 159).

Menurut Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Jaminan Fidusia, objek jaminan fidusia dapat diperinci sebagai berikut:

- a. Benda tersebut harus dapat dimiliki dan dialihkan secara hukum;
- b. Dapat atas benda berwujud;
- c. Dapat atas benda tidak berwujud, termasuk piutang;
- d. Dapat atas benda yang terdaftar;
- e. Dapat atas benda yang tidak terdaftar;
- f. Benda bergerak;
- g. Benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan;
- h. Benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan hipotik

Subjek dari jaminan fidusia adalah “mereka yang dapat mengikatkan diri dalam perjanjian jaminan fidusia, yang terdiri dari atas pihak debitur sebagai pemberi fidusia dan lembaga pembiayaan (kreditur) sebagai penerima fidusia”. Pemberi fidusia adalah “orang perseorangan atau korporasi pemilik benda yang menjadi objek jaminan fidusia”. Sedangkan penerima fidusia adalah “orang perseorangan atau korporasi yang

mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan jaminan fidusia” (Abdullah, 2016, hal. 118).

## 5. Pembebanan Jaminan Fidusia

Pembebanan kebendaan dengan jaminan fidusia dibuat dengan akta notaris dalam bahasa Indonesia yang merupakan Akta Jaminan Fidusia. Dalam akta Jaminan fidusia tersebut selain dicantumkan hari dan tanggal, juga dicantumkan mengenai waktu (jam) pembuatan akta tersebut (Widjaja & Yani, 2007, hal. 135).

Undang-Undang Fidusia mengharuskan Akta Fidusia dibuat dengan Akta Notaris karena menurut keterangan dalam Pasal 1870 KUHPerdara Akta Notaris merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya diantara para pihak beserta para ahli warisnya atau para pengganti haknya.

Menurut Ratnawati W. Prasadja, alasan Undang-Undang menetapkan bentuk perjanjian pembebanan jaminan fidusia dengan akta notaris adalah: *Pertama*, akta notaris adalah akta otentik, sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna; *Kedua*, objek jaminan fidusia umumnya adalah benda bergerak; *Ketiga*, undang-undang melarang adanya fidusia ulang (Kamello, 2014, hal. 131).

Akta notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sesuai asas “*acta publica probant sese ipsa*”, sehingga memiliki fungsi untuk kesempurnaan perbuatan hukum (*formalitas causa*). Dengan demikian, akta notaris mempunyai kekuatan hukum dan kepastian hukum yang lebih besar

dan sempurna dibandingkan akta di bawah tangan (Mertokusumo, 2011, hal. 122).

Akta Jaminan Fidusia sekurang-kurangnya memuat:

- a. Identitas pihak Pemberi dan Penerima Fidusia; Identitas tersebut meliputi nama lengkap, agama, tempat tinggal, atau tempat kedudukan dan tanggal lahir, jenis kelamin, status perkawinan, dan pekerjaan.
- b. Data perjanjian pokok yang dijamin fidusia, yaitu mengenai macam perjanjian dan hutang yang dijamin dengan fidusia.
- c. Uraian mengenai benda yang menjadi objek jaminan fidusia.
- d. Uraian mengenai benda yang menjadi objek Jaminan fidusia merupakan benda dalam persediaan (inventory) yang selalu berubah-ubah dan atau tidak tetap seperti stok bahan baku, barang jadi, atau portfolio efek, maka dalam akta Jaminan fidusia dicantumkan uraian mengenai jenis, merk, kualitas dari benda tersebut.
- e. Nilai penjaminan.
- f. Nilai benda yang menjadi objek Jaminan fidusia.

Hutang yang pelunasannya dijamin dengan Jaminan fidusia dapat berupa (Widjaja & Yani, 2007, hal. 136):

- a. Hutang yang telah ada;
- b. Hutang yang akan timbul di kemudian hari yang telah diperjanjikan dalam jumlah tertentu.
- c. Hutang yang pada saat eksekusi dapat ditentukan jumlahnya berdasarkan perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban memenuhi suatu prestasi. Hutang yang dimaksud adalah hutang bunga atas pinjaman pokok dan biaya lainnya yang jumlahnya dapat ditentukan kemudian.

## 6. Pendaftaran Jaminan Fidusia

Kewajiban untuk mendaftarkan fidusia pada instansi yang berwenang bersumber dari Pasal 11 Undang-Undang No. 42 Tahun 1999. Pendaftaran dilakukan pada Kantor Pendaftaran Fidusia di tempat kedudukan pihak pemberi fidusia. Tempat pendaftaran fidusia adalah di Kantor pendaftaran fidusia yang berada di bawah naungan Departemen Kehakiman RI. Kantor inilah yang akan mengurus administrasi pendaftaran jaminan fidusia. Kantor pendaftaran fidusia akan mencatat jaminan fidusia dalam Buku Daftar Fidusia. Pencatatan tersebut ditanggali dengan tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran. Ketika dilakukan pencatatan dalam Buku Daftar Fidusia, petugas pendaftaran hanya berwenang melakukan pengecekan data saja. Permohonan pendaftaran fidusia disampaikan kepada Kantor Pendaftaran Fidusia dengan melampirkan satu naskah yang disebut dengan “pernyataan Pendaftaran Fidusia” (Fuady, 2003a, hal. 31).

Sebagai bukti bahwa penerima fidusia memiliki hak fidusia tersebut, maka kepadanya diserahkan dokumen yang disebut “Sertifikat Jaminan Fidusia” (Fuady, 2003a, hal. 33). Karena Sertifikat Jaminan Fidusia dikeluarkan oleh instansi yang sah dan berwenang, dalam hal ini Kantor Pendaftaran Fidusia, maka sertifikat tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sebagai suatu akta otentik dan hanya Kantor Pendaftaran Fidusia sebagai satu-satunya yang berwenang mengeluarkan

sertifikat Penjaminan fidusia tersebut. Karena itu pula jika ada alat bukti lain dalam bentuk apapun harus ditolak.

Para pihak dalam perjanjian pengikatan jaminan fidusia tidak cukup hanya membuktikan adanya fidusia dengan mempertunjukkan Akta Jaminan Fidusia yang dibuat oleh notaris sebab menurut pasal 14 ayat 3 Undang-Undang Fidusia No.42 Tahun 1999 jaminan fidusia lahir pada tanggal yang sama dengan tanggal dicatatnya jaminan fidusia dalam Buku Daftar Fidusia. Sehingga dengan tidak didaftarkannya Akta Jaminan Fidusia, maka pengikatan jaminan fidusia dianggap belum lahir.

Ketentuan mengenai pendaftaran Jaminan fidusia dalam Undang-Undang Jaminan Fidusia, diatur pada Bab III, Bagian Kedua Pasal 11 sampai dengan Pasal 18. Dalam Pasal 11 Undang-undang jaminan fidusia disebutkan bahwa : (1) Benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia wajib didaftarkan. (2) Dalam hal benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia berada di luar wilayah negara Republik Indonesia, kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tetap berlaku.

Pendaftaran benda yang dibebani dengan jaminan fidusia dilaksanakan di tempat kedudukan pemberi fidusia, dan pendaftarannya mencakup benda, baik yang berada di dalam maupun di luar wilayah negara Republik Indonesia untuk memenuhi asas publisitas, sekaligus merupakan jaminan kepastian terhadap kreditur lainnya mengenai benda yang telah dibebani jaminan fidusia (Widjaja & Yani, 2003, hal. 139).

Tata cara pendaftaran jaminan fidusia diatur sebagai berikut (Usman, 2013, hal. 291–292) :

- a. Penerima fidusia, kuasa atau wakilnya mengajukan permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia dengan melampirkan pernyataan pendaftaran jaminan fidusia pada Kantor Pendaftaran Fidusia;
- b. Kantor Pendaftaran Fidusia mencatat Jaminan Fidusia dalam Buku Daftar Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran;
- c. Membayar biaya pendaftaran jaminan fidusia sesuai tarif yang ditentukan;
- d. Kantor Pendaftaran Fidusia menerbitkan dan menyerahkan kepada penerima fidusia, yang merupakan salinan dari Buku Daftar Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran;
- e. Jaminan fidusia lahir pada tanggal yang sama dengan tanggal dicatatnya jaminan fidusia dalam Buku Daftar Fidusia.

Tujuan pendaftaran fidusia dimaksudkan untuk memenuhi asas publisitas dengan maksud masyarakat dapat mengakses informasi dan mengetahui adanya dan keadaan benda yang merupakan objek fidusia juga untuk memberikan kepastian terhadap kreditur lainnya mengenai benda yang telah dibebani dengan jaminan fidusia, hal ini mencegah terjadinya fidusia ulang sebagaimana yang dilarang oleh Pasal 17 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan fidusia.

Adapun dalam Sertifikat Jaminan Fidusia dicantumkan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Sertifikat Jaminan Fidusia ini mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Oleh karena itu pula, apabila debitur cidera janji, Penerima fidusia mempunyai hak untuk menjual benda yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaannya sendiri.

Frasa "kekuatan eksekutorial" berarti bahwa eksekusi dapat langsung dilaksanakan (parate eksekusi) tanpa melalui pengadilan dan bersifat final serta mengikat para pihak untuk melaksanakan putusan tersebut. Sertifikat Jaminan Fidusia memberi kemudahan dalam pelaksanaan eksekusi apabila pihak pemberi fidusia cidera janji. Oleh karena itu, dalam Undang-Undang Jaminan Fidusia ini dipandang perlu diatur secara khusus tentang eksekusi Jaminan Fidusia melalui lembaga parate eksekusi.

Penerima fidusia wajib mengajukan permohonan pendaftaran atas perubahan tersebut kepada Kantor Pendaftaran Fidusia. Kantor Pendaftaran Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan perubahan, dan melakukan pencatatan perubahan tersebut dalam buku Daftar, apabila di kemudian hari terjadi perubahan mengenai hal-hal yang tercantum dalam Sertifikat Jaminan Fidusia. Fidusia dan Penerbitan Pernyataan Perubahan merupakan bagian tak terpisahkan dan Sertifikat Jaminan fidusia. Perubahan mengenai hal-hal yang tercantum dalam

Sertifikat Jaminan Fidusia ini, harus diberitahukan kepada para pihak. Perubahan ini sendiri tidak perlu dilakukan dengan akta notaris dalam rangka efisiensi untuk memenuhi kebutuhan dunia usaha.

## **C. Kedudukan Akta Notaris dalam Jaminan Fidusia**

### **1. Jenis-Jenis Akta**

Akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa hukum, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk tujuan pembuktian (Naja, 2012, hal. 1). Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Akta dibagi menjadi dua jenis, diantaranya :

- a. Akta Otentik, berdasarkan keterangan pasal 1868 KUHPerdata menyatakan bahwa “akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat di mana akta dibuat”.
- b. Akta bawah tangan, berdasarkan ketentuan pasal 1874 KUHPerdata, menyatakan “yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah-tangan, surat daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum”. Ketentuan lain mengenai surat di bawah tangan juga disebutkan di dalam KUHPerdata 1878 tentang perikatan hutang sepihak di bawah-tangan dan pasal 932 tentang wasiat olografis.

## 2. Kedudukan Akta Notaris dalam Jaminan Fidusia

Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa: “Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan dalam undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”.

Akta otentik yang digunakan sebagai dasar dalam melakukan suatu perbuatan hukum hendaknya memberikan keyakinan dan rasa aman bagi para pihak dalam melakukan perbuatan hukum tersebut. Dengan kata lain wewenang utama seorang Notaris adalah membuat akta otentik dalam pengertian “*verlijden*”, yaitu membuat akta dalam bentuk yang ditentukan dalam undang-undang, seperti yang dimaksud dalam pasal 1868 KUHPerdara.

Sebagai suatu alat bukti yang otentik untuk para pihak bagi ahli waris dan pihak yang berkepentingan, akta otentik memberikan kepastian hukum. Dikaitkan dengan Jaminan Fidusia, pembuatan Pembebanan kebendaan dengan Jaminan Fidusia dibuat dengan wajib dibuat dengan akta notaris dalam bahasa Indonesia yang merupakan akta Jaminan Fidusia untuk memberikan jaminan hukum dan kepastian hukum bagi para pihak, ahli waris dan pihak yang berkepentingan.

Sebelum dikeluarkannya Undang-Undang No.42 Tahun 1999 perjanjian fidusia dilakukan di bawah tangan dan akta Notaris. Akan tetapi setelah dikeluarkannya Undang-Undang Jaminan Fidusia, berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (1) bentuk perjanjian fidusia harus dibuat dengan

Akta Notaris dalam Bahasa Indonesia dan dilakukan pendaftaran pada Kantor Pendaftaran Fidusia.

## **D. Eksekusi Jaminan Fidusia**

### **1. Pengertian Eksekusi**

Eksekusi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR/Rbg. Pengertian Eksekusi, sama dengan pengertian menjalankan putusan pengadilan, atau melaksanakan isi putusan pengadilan yakni melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum bila pihak yang kalah (Pihak tereksekusi atau pihak tergugat) tidak mau menjalankan secara sukarela (Subekti, 2011, hal. 48).

Eksekusi dalam bahasa Belanda disebut *Executie atau Uitvoering*, dalam kamus hukum diartikan sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan. Eksekusi menurut Pasal 29 Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 adalah Pelaksanaan titel eksekutorial oleh Penerima Fidusia, berarti eksekusi langsung dapat dilaksanakan tanpa melalui pengadilan dan bersifat final serta mengikat para pihak untuk melaksanakan putusan tersebut.

Eksekusi merupakan bagian dari proses penyelesaian sengketa hukum. Menurut pandangan hukum eksekusi, objek eksekusi tidak hanya putusan hakim dan Grosse Akta. Berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa pengertian eksekusi dalam perkara perdata adalah upaya kreditur untuk merealisasikan haknya secara paksa jika debitur tidak secara sukarela memenuhi kewajibannya yang tidak hanya putusan hakim,

tetapi pelaksanaan grosse akta serta pelaksanaan putusan dari institusi yang berwenang atau bahkan Kreditur secara langsung.

## **2. Dasar Hukum Eksekusi**

Eksekusi dalam keseluruhan proses hukum acara perdata berjalan sebagai tindakan berkesinambungan. Eksekusi dapat dipahami sebagai aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara. Dalam artian lain, eksekusi merupakan suatu kesatuan tidak terpisah dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR dan RBG. Pihak yang berkeinginan mengetahui pedoman aturan eksekusi harus merujuk perundang-undangan dalam HIR dan RBG. Sedangkan khusus bagi ketentuan eksekusi jaminan fidusia diatur dalam Bab V Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 (Harahap, 2017, hal. 1).

## **3. Eksekusi Jaminan Fidusia**

Kantor Pendaftaran Fidusia yang telah terbentuk pada Tanggal 30 September 2000 mulai menerima pendaftaran barang-barang dan Akta Pembebanan Fidusia secara efektif pada tanggal 30 September 2000 setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, maka jaminan yang bersifat kebendaan, pelaksanaan eksekusinya sesuai sebagaimana diatur dalam Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia. Pelaksanaan eksekusi terhadap harta benda yang menjadi objek jaminan fidusia, dapat dilakukan dengan cara, yaitu:

- a. Pelaksanaan title eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) 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 harta tertinggi yang menguntungkan para pihak.

Menurut Pasal 29 ayat (2) Pelaksanaan penggunaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau penerima fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan. Pihak kreditur memperoleh kemudahan dalam pelaksanaan eksekusi benda yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaan sendiri jika debitur wanprestasi.

Sertifikat jaminan fidusia mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (1) Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia dicantumkan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", sehingga berdasarkan titel eksekutorial ini penerima fidusia dapat langsung melaksanakan eksekusi melalui pelelangan umum atas objek jaminan fidusia tanpa melalui pengadilan. Undang-Undang Jaminan Fidusia juga

memberi kemudahan dalam melaksanakan eksekusi melalui lembaga parate eksekusi (Widjaya & Yani, 2001, hal. 150).

Berdasarkan Pasal 14 Undang-Undang Jaminan Fidusia, benda jaminan fidusia dapat dieksekusi tanpa harus melalui proses pemeriksaan di pengadilan dan bersifat final serta mengikat pihak untuk melaksanakan putusan sehingga akan menyingkat waktu dan biaya bagi para pihak yang berperkara. Proses eksekusi semacam ini dikenal dengan nama parate eksekusi. Pemberi fidusia wajib menyerahkan benda yang menjadi objek jaminan fidusia dalam butir pelaksanaan eksekusi jaminan fidusia (Pasal 30 Undang-Undang Jaminan Fidusia). Dalam hal benda yang menjadi objek jaminan fidusia terdiri atas benda perdagangan atau efek yang dapat dijual di pasar atau di bursa, penjualannya dapat dilakukan di tempat-tempat tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 31 Undang-Undang Jaminan Fidusia). Menurut Pasal 30 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, pemberi fidusia wajib menyerahkan benda yang 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 (Widjaya & Yani, 2001, hal. 152).