

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kegiatan pinjam meminjam telah dilakukan sejak lama dalam kehidupan masyarakat yang telah mengenal uang sebagai alat pembayaran. Dapat diketahui bahwa hampir semua masyarakat menjadikan kegiatan pinjam-meminjam uang sebagai sesuatu yang sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomiannya dan untuk meningkatkan taraf kehidupannya. Pihak pemberi pinjaman yang mempunyai kelebihan uang bersedia memberikan pinjaman uang kepada yang memerlukannya. Sebaliknya, pihak peminjam berdasarkan keperluan atau tujuan tertentu melakukan peminjaman uang tersebut.

Kredit perbankan merupakan sektor ekonomi yang sangat penting dalam menunjang pembangunan nasional. Hal ini berkenaan dengan dibutuhkan fasilitas dana yang efektif bagi pembangunan dari lembaga keuangan, khususnya bank yang berfungsi sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (Pasal 1 Angka 2 UU No. 10 tahun 1998). Salah satu kegiatan usaha bank adalah menyalurkan kredit kepada masyarakat.¹

Kegiatan pinjam meminjam yang memerlukan pinjaman dana besar akan melihat perbankan sebagai sebuah solusi untuk mendapatkan pinjaman dalam bentuk kredit.

¹ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2010), hlm.1

Lembaga perbankan dalam menjalankan perannya, bertindak sebagai salah satu bentuk lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa-jasa perbankan lainnya. Salah satu sumber pendanaan yang sangat penting adalah berasal dari lembaga perbankan yang salah satu kegiatannya adalah menghimpun dana masyarakat dan menyalurkannya kembali ke masyarakat dalam bentuk pemberian kredit.

Salah satu persyaratan untuk mengambil kredit di bank adalah dengan adanya jaminan yang pada umumnya berbentuk sertifikat tanah dan atau bangunannya. Di dalam hukum jaminan, bentuk jaminan yang menjaminkan sertifikat tanah dan atau bangunannya dikenal dengan istilah Hak Tanggungan. Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping pertanggungjawaban umum debitur terhadap barang-barangnya. Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan.

Istilah agunan dapat di baca dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Agunan adalah : “Jaminan tambahan yang di serahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah”. Tujuan agunan adalah untuk mendapatkan fasilitas dari bank. Jaminan ini diserahkan oleh debitur kepada bank.

Salah satu jenis jaminan yang sering di sertakan dalam suatu pemberian kredit adalah jaminan fidusia. Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak

kepemilikannya di alihkan tetap berada dalam penguasaan pemilik benda. Sebagai hak kebendaan, jaminan fidusia mempunyai hak di dahulukan dari kreditur lain. Hak kebendaan ini lahir sejak dilakukan nya pendaftaran pada kantor pendaftaran fidusia dan telah diterbitkan nya sertifikat jaminan fidusia sebagai buktinya.

Pendaftaran jaminan fidusia sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 11 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia adalah wajib dilakukan untuk melindungi kepentingan kreditor, namun dalam praktik pemberian kredit masih banyak terjadi kreditor tidak melakukan pendaftaran yang dimaksud dengan alasan memakan waktu dan banyak biaya, jumlah plafon kredit kecil, jangka waktu kredit yang pendek dan kreditor telah mengenal debitor sehingga merasa yakin bahwa debitor nya mampu mengembalikan kredit yang telah diberikan. Dalam hal jaminan fidusia yang tidak didaftarkan, jika terjadi wanprestasi, eksekusi yang dapat dilakukan adalah dengan cara penjualan objek jaminan fidusia secara lelang di bawah tangan. Cara ini sesuai dengan Pasal 29 Ayat (1) Undang-Undang No.42 tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia yang menyatakan bahwa eksekusi terhadap jaminan fidusia dapat dilakukan dengan cara eksekusi objek jaminan lewat pelelangan secara di bawah tangan.

Lelang adalah proses jual beli barang atau jasa yang kemudian di jual pada penawar dengan harga tertinggi. Terdapat beberapa macam variasi lelang yang bergantung pada batas minimum penawaran, durasi lelang, hingga cara penentuan pemenang dari lelang ini. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau

lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang di dahului dengan Pengumuman Lelang.²

Biasa nya lelang di lakukan dengan datang ke tempat lelang, melakukan proses administrasi, dan mengikuti lelang di lokasi dengan mengacungkan tangan atau menunjukkan nomor peserta lelang. Seiring dengan perkembangan teknologi, kini lelang juga bisa dilakukan secara digital.

Lelang memiliki 2 fungsi, yaitu :

Fungsi Privat. Fungsi privat terbentuk karena lelang mempertemukan pembeli dan penjual. Hubungan antara pembeli dan penjual hanya terkait dalam kegiatan ekonomi ini.

Fungsi Publik. Fungsi publik ini terbentuk ketika lelang menjadi instrumen dalam tugas umum pemerintahan oleh aparaturnegara. Fungsi publik lelang menyangkut :

Penanganan aset negara dalam usaha peningkatan efisiensi dan mewujudkan administrasi yang tertib.

Pelayanan penjualan barang dengan aman, cepat, tertib, dan pada harga yang wajar.

Memperoleh pendapatan negara dari bea lelang.

² <https://kamus.tokopedia.com/lelang/> , di akses pada tanggal 9 April 2021, pada pukul 09.00.

Berdasarkan hukum, lelang terbagi menjadi :

1. Lelang Eksekusi

Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang di persamakan dengan itu, dan melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

2. Lelang Non-Eksekusi Wajib

Lelang Non-Eksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan di haruskan di jual secara lelang. Dalam pelaksanaan lelang Non Eksekusi Wajib ini, balai lelang hanya sebatas jasa pra lelang dan atau jasa pasca lelang, bukan sebagai pemohon maupun kuasa pemohon lelang. Pemilik barang adalah pemohon lelang dan permohonan lelang di mohonkan kepada kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang berwenang.

3. Lelang Non-Eksekusi Sukarela

Lelang Non-Eksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, Orang, Badan hukum / badan usaha yang di lelang secara sukarela. Berdasarkan cara penawarannya, lelang terbagi menjadi:

A. Lelang Konvensional.

Jenis lelang ini di lakukan secara langsung di hadapan para pejabat lelang.

B. Lelang *Online*.

Lelang *online* di lakukan di situs tertentu dan peserta lelang bisa mengikutinya secara *online*.³

³ <http://www.balindo.com> > sukarela-baru > jenislelang/, di akses pada tanggal 12 April 2021, pada pukul 10.00.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka penulis tertarik untuk mengkaji penelitian mengenai : “ **Pelaksanaan Lelang Di Bawah Tangan Terhadap Objek Jaminan Fidusia Yang Tidak Di Daftarkan (Studi Di Badan Perkereditan Rakyat (BPR) Solider JL.Veteran No.79 Pasar x, Desa Manuggal Labuhan Deli Kab.Deli Serdang**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat di rumuskan permasalahan yang dapat di uraikan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan lelang di bawah tangan terhadap objek jaminan fidusia yang tidak di daftarkan (Studi Di BPR Solider)?
2. Mengapa lelang di bawah tangan bisa terjadi tanpa di ketahui pihak fidusia (Studi Di BPR Solider)?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan pembahasan dalam skripsi ini berdasarkan uraian latar belakang di atas adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan lelang di bawah tangan terhadap objek jaminan fidusia yang tidak di daftarkan.
2. Untuk mengetahui penyebab lelang di bawah tangan tanpa di ketahui pihak fidusia.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian yang di lakukan mempunyai hasil yang bermanfaat. Adapun manfaat yang ingin di dapat dalam penelitian ini antara lain :

1. Manfaat Teoritis

- a. Menerapkan teori-teori yang di peroleh selama perkuliahaan dan menghubungkan nya dengan praktik di lapangan.
- b. Melatih kemampuan untuk melakukan penelitian secara ilmiah dan merumuskan hasil-hasil penelitian tersebut kedalam bentuk tulisan.
- c. Untuk memperoleh manfaat ilmu pengetahuan dibidang hukum pada umum nya.

Maupun di bidang hukum bisnis pada khusus nya dalam hal pelaksanaan lelang di bawah tangan terhadap objek jaminan fidusia yang tidak di daftarkan di tinjau dari Undang-Undang No.42 tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia yang menyatakan bahwa eksekusi terhadap jaminan fidusia dapat di lakukan dengan cara eksekusi objek jaminan lewat pelelangan secara di bawah tangan.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini di harapkan dapat memberikan sebuah masukan bagi perkembangan ilmu hukum tentang Pelaksanaan Lelang Di Bawah Tangan Terhadap Objek Jaminan Fidusia Yang Tidak Di Daftarkan ditinjau dari Undang-Undang No.42 tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia yang menyatakan bahwa eksekusi terhadap jaminan fidusia dapat di lakukan dengan cara eksekusi objek jaminan lewat pelelangan secara di bawah tangan.

3. Manfaat Bagi Penulis

Sebagai syarat kelulusan penulisan sebagai mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen Medan Jurusan Hukum Bisnis. Selain itu juga untuk mengerti bagaimana **Pelaksanaan Lelang Di Bawah Tangan Terhadap Objek Jaminan Fidusia Yang Tidak Di Daftarkan.**

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Kredit

1. Pengertian Kredit dan Perjanjian Kredit

Menurut pasal 1 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang di maksud dengan Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat di persamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.⁴

Menurut Pasal 1 angka 11 UU Perbankan, kredit di artikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat di persamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.⁵

Menurut Muljono: Kredit adalah kemampuan untuk menjalankan pembelian atau melaksanakan suatu pinjaman dengan perjanjian untuk membayar di waktu yang telah di tentukan.⁶ Dengan demikian perjanjian kredit (*credit/loan agreement*) merupakan salah satu perjanjian yang di lakukan antara bank dengan pihak ketiga, yang dalam hal ini adalah nasabahnya.

⁴ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, hlm. 4

⁵ <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5d9b211828b1e/yuk-pahami-hukum-jaminan-dan-perjanjian-kredit-di-indonesia/>, di akses pada tanggal 11 April 2021, pada pukul 11.00.

⁶ <https://www.gurupendidikan.co.id/kredit/>, di akses pada tanggal 10 April 2021, pada pukul 13.00.

Perjanjian kredit sebenarnya dapat di persamakan dengan perjanjian utang-piutang. Perbedaan nya, istilah perjanjian kredit umum nya di pakai oleh bank sebagai kreditur, sedangkan perjanjian utang-piutang umum nya di pakai oleh masyarakat dan tidak terkait dengan bank. Dari pengertian kredit yang di kemukakan di atas maka dapat di simpulkan bahwa kredit adalah suatu pinjaman yang akan di bayar sesuai waktu yang ditentukan.

2. Unsur – Unsur Kredit

Unsur-unsur yang mempengaruhi kredit yaitu :⁷

a. Kepercayaan

Dalam proses pemberian kredit ini tidak selama nya dapat di katakan mudah ataupun sulit. Umum nya bank dalam memberikan kredit kepada nasabah tidak di lakukan dengan sembarangan, tergantung dengan kondisi layak atau tidak nya nasabah tersebut untuk menerima kredit. Proses dalam memberikan pinjaman yang umum nya di lakukan oleh bank adalah melakukan pemeriksaan riwayat nasabah misal nya riwayat transaksi, memperhitungkan aset nasabah yang dapat di jadikan dasar dalam penilaian bank.

Apabila seorang nasabah di nyatakan mempunyai kelayakan untuk menerima dana kredit, maka dalam proses pemberian kredit kepada nasabah tersebut akan berjalan lancar. Namun dalam pemberian kredit ini perlu di dasari oleh rasa kepercayaan bersama dalam mengolah dan mengembalikan kewajiban yang telah di tanggung oleh nasabah. Bank memiliki keyakinan bahwa nasabah sanggup di sepakati.

⁷ <https://www.akuntansilengkap.com/keuangan/5-unsur-unsur-kredit-perbankan> , di akses pada tanggal 13 April 2021, pada pukul 12.00.

b. Kesepakatan

Dalam kesepakatan perjanjian berisi tentang segala hal mengenai peraturan dalam pinjaman kredit dan kewajiban yang di miliki nasabah kepada bank di mana sifat nya terikat serta ada nya kekuatan hukum. Bank merupakan lembaga keuangan negara yang sah maka dalam melakukan aktivitas nya diwajibkan untuk mengikuti peraturan dari bank pusat, hal ini bertujuan agar bank tersebut memiliki perlindungan hukum apabila terjadi nya masalah. Kesepakatan perjanjian ini memiliki keuntungan untuk kedua belah pihak, hal ini di karenakan bersifat mudah dan pasti. Nasabah dapat di nyatakan layak untuk menerima pinjaman dana apabila mentaati kewajiban yang bertanggung pada bank dan selanjut nya bank akan meyakinkan nasabah bahwa bank akan menjalankan peran dan kewajiban nya sesuai dengan perjanjian yang telah di sepakati. Kesepakatan perjanjian ini memiliki tujuan yaitu untuk memberikan rasa aman bagi kedua pihak, karena kedua pihak ini saling terhubung dalam suatu komitmen untuk memberikan jaminan terhadap semua peran, dimana untuk lancer nya mekanisme berjalan nya kredit.

c. Jangka Waktu

Setiap kredit yang di berikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah di sepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek (di bawah 1 tahun), jangka menengah (di atas 3 tahun). Jangka waktu merupakan batas waktu pengembalian angsuran kredit yang sudah di sepakati kedua belah pihak. Untuk kondisi tertentu jangka waktu ini dapat di perpanjang sesuai kebutuhan.

d. Risiko

Akibat adanya tenggang waktu, maka pengembalian kredit akan memungkinkan suatu risiko tidak tertagihnya atau macet pemberian kredit. Semakin panjang suatu jangka waktu kredit, maka semakin besar risikonya, demikian pula sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan bank, baik risiko yang disengaja oleh nasabah, maupun risiko yang tidak disengaja, tanpa ada unsur kesengajaan lainnya, sehingga nasabah tidak mampu lagi melunasi kredit yang diperolehnya.

e. Balas Jasa

Dalam perkreditan juga terdapat balas jasa yaitu antara nasabah dan bank, misalnya seperti keuntungan yang diperoleh bank atas pemberian pinjaman berupa dana kepada nasabah. Umumnya di bank konvensional balas jasa didapatkan dari bunga dana pinjaman nasabah, sedangkan di bank syariah balas jasa didapatkan dengan menggunakan sistem bagi hasil. Saat bank konvensional memberikan kredit dalam jumlah tertentu kepada nasabah yang dinyatakan layak menerima pinjaman tersebut, maka nasabah akan memiliki kewajiban yaitu untuk mengembalikan jumlah dana yang bertanggung, dalam mengembalikan dana pinjaman ini terdiri dari dana pokok dan bunga dari pinjaman tersebut. Hal ini terdapat di dalam perjanjian yang telah disepakati bersama. Dalam penentuan besar kecilnya bunga tergantung dari program kredit yang diambil, namun pada umumnya apabila bunga rata-rata dilihat secara keseluruhannya di bawah 12%.

3. Fungsi Kredit

Pemberian kredit juga mempunyai fungsi yang mendukung agar tercapainya sebuah tujuan yaitu:⁸

1. Kredit Dapat Meningkatkan Daya Guna Uang

Debitur dapat menghasilkan barang atau jasa. Kreditur mendapat penghasilan tambahan.

2. Kredit Dapat Meningkatkan Peredaran Dan Lalu Lintas Uang

Terdapat penambahan uang dalam setiap wilayah atau daerah melalui fasilitas kredit yang di berikan.

3. Kredit Dapat Meningkatkan Daya Guna Barang Dan Peredaran Barang

Debitur dapat mengolah kembali barang yang kurang berguna menjadi lebih efisien dan tepat guna.

4. Kredit Sebagai Alat Stabilitas Ekonomi

Pengendalian inflasi, peningkatan ekspor, dan pemenuhan kebutuhan pokok.

5. Kredit Dapat Meningkatkan Pemerataan Pendapatan

Peningkatan proyek atau usaha baru tentunya memberikan peluang bagi masyarakat dan mengurangi pengangguran, yang disertai pula dengan pemberian gaji pada setiap karyawan.

6. Kredit Dapat Meningkatkan Hubungan Internasional

Penerima dan atau pemberi kredit dari negara lain dapat meningkatkan hubungan kerjasama di bidang lain, guna mencapai tujuan perdamaian dunia.

⁸ <http://eprints.perbanas.ac.id/2514/4/BAB%20II.pdf> , di akses pada tanggal 15 April 2021, pada pukul 14.00.

7. Kredit Dapat Meningkatkan Kegairahan Berusaha.

Setiap orang yang berusaha selalu ingin meningkatkan usaha tersebut, namun ada kalanya dibatasi oleh kemampuan di bidang permodalan. Bantuan kredit yang diberikan oleh bank akan dapat mengatasi kekurangan kemampuan para pengusaha di bidang permodalan tersebut, sehingga para pengusaha di bidang permodalan tersebut, sehingga para pengusaha akan meningkatkan usahanya.

4. Macam – Macam Kredit

Pada umumnya, kredit juga dianggap sebagai salah satu solusi keuangan bagi mereka yang tidak memiliki kemampuan secara finansial untuk memenuhi kebutuhannya. Namun sebelum kredit diberikan, biasanya bank terlebih dulu melakukan penilaian terhadap kemampuan nasabah dalam membayar angsuran dan bunga setiap bulannya. Ada beberapa jenis kredit yaitu:

1. Macam-Macam Kredit Berdasarkan Kelembagaan

a. Kredit Perbankan

Jenis Kredit ini diberikan oleh Bank Milik Negara, atau Bank Swasta kepada masyarakat untuk kegiatan usaha, dan konsumsi. Kredit ini diberikan kepada dunia usaha untuk ikut membiayai sebagian kebutuhan permodalan, dan atau kepada individu untuk membiayai pembelian kebutuhan hidup yang berupa barang maupun jasa.

b. Kredit Likuiditas

Jenis kredit ini diberikan oleh Bank Sentral kepada bank-bank, baik dalam rangka pemberian kredit oleh bank yang bersangkutan kepada nasabahnya maupun untuk mengatasi kesulitan likuiditas dalam keadaan darurat, dan untuk pembiayaan

lain nya. Namun demikian Bank Indonesia dalam memberikan bantuan likuiditas tersebut hanya tertuju kepada bank yang memenuhi persyaratan, misal nya secara nyata berdasarkan informasi yang di peroleh Bank Indonesia bahwa bank yang bersangkutan mengalami kesulitan likuiditas jangka pendek, memiliki agunan yang cukup dan apabila di perlukan akan di lakukan pemeriksaan lebih lanjut terhadap kondisi bank tersebut.

c. Kredit Langsung

Jenis kredit ini di berikan oleh Bank Indonesia kepada lembaga pemerintah atau semi pemerintah kredit program, misal nya Bank Indonesia memberikan kredit langsung kepada Bulog dalam rangka pelaksanaan program pengadaan pangan, atau pemberian kredit langsung kepada Pertamina, atau pihak ketiga lain nya. Model kredit seperti ini berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia, tidak dapat di lakukan lagi sebagaimana di tentukan oleh Pasal 56 ayat 1 yaitu Bank Indonesia di larang memberikan kredit kepada Pemerintah. Apabila terjadi suatu perjanjian pemberian kredit dari Bank Indonesia kepada Pemerintah, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

d. Kredit Pinjaman Antar Bank

Jenis kredit yang di berikan oleh bank yang kelebihan dana kepada bank yang kurang dana. Pelaksanaan nya dapat menggunakan surat, sarana telekomunikasi maupun dengan wesel unjuk, cek, *promes promissory note* atau sarana lain nya.⁹

⁹ <https://text-id.123dok.com/document/6zkw06k1z-jenis-kredit-menurut-kelembagaan.html> , di akses pada tanggal 14 April 2021, pada pukul 11.00.

Dalam transaksi ini terkait bank pemberi pinjaman lending bank yakni bank yang kelebihan dana over cash ratio, dan *borrowing* (pinjaman) bank yang membutuhkan dana.

2. Macam-Macam Kredit Berdasarkan Jangka Waktu

a. Kredit Jangka Pendek (*Short term loan*)

Jenis kredit yang berjangka waktu maksimum satu tahun. Bentuknya yang berupa kredit di rekening koran, kredit penjualan, kredit wesel, dan kredit pembeli serta pada kredit modal kerja.

b. Kredit Jangka Menengah (*Medium term loan*)

Jenis kredit yang jangka waktu antara satu tahun sampai dengan tiga tahun, kecuali kredit di pergunakan untuk tanaman maksimal tersebut.

c. Kredit Jangka Panjang

Jenis kredit yang mempunyai waktu lebih dari tiga tahun. Umumnya yang berupa kredit investasi yang didirikan dengan tujuan untuk menambah modal perusahaan dalam jangka untuk melakukan rehabilitasi, *ekspansi* (perluasan), dan pendirian proyek baru.

3. Macam-Macam Kredit Berdasarkan Tujuan Atau Penggunaannya

a. Kredit Konsumtif

Jenis kredit yang digunakan dalam pemenuhan kebutuhan sendiri dan dengan keluarganya, dalam kehidupan sehari – hari, misalnya pada kredit mobil, dan rumah untuk dirinya dan keluarganya. Kredit yang satu ini sangat tidak produktif.

b. Kredit Modal Kerja

Jenis kredit yang di gunakan untuk menambah suatu modal usaha debitur. Kredit ini mempunyai sasaran untuk membiayai biaya operasional usaha nasabah. Kredit ini biasa nya di gunakan untuk membeli bahan – bahan antara lain : membeli bahan dasar, alat bantu maupun biaya – biaya lain nya.

c. Kredit Investasi

Jenis kredit yang di gunakan dalam investasi produktif, tetapi baru mendapat kan hasil nya dalam jangka waktu yang relatif lama. Kredit yang biasa nya di berikan *grace period*, misal nya seperti kredit perkebunan kelapa sawit dan lain sebagai nya.¹⁰

4. Macam-Macam Kredit Berdasarkan Aktivitas Perputaran Usaha

a. Kredit Kecil

Jenis kredit yang di berikan kepada pengusaha kecil, misal nya pada KUK (Kredit usaha kecil).

b. Kredit Menengah

Salah satu jenis kredit yang di berikan kepada pengusaha dengan aset yang melebihi dari penguasa kecil.

c. Kredit Besar

Jenis kredit yang pada dasar nya di tinjau dari segi jumlah kredit yang di terima oleh debitur.

¹⁰ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, (Jakarta:Rineka Cipta, 2009), hlm.

5. Macam-Macam Kredit Berdasarkan Jaminannya

a. Kredit Tanpa Jaminan Atau Kredit Blanko (*Unsecured Down*)

Salah satu jenis kredit yang pemberian kredit dengan tanpa jaminan materil (agunan fisik), pemberian sangat selektif yang di arahkan untuk nasabah besar yang sudah teruji bonafiditas, kejujuran, dan ketaatan nya, baik dalam transaksi perbankan ataupun oleh suatu kegiatan usaha yang di jalani nya.

b. Kredit Jaminan

Jenis kredit untuk debitur yang di dasarkan dari sebuah keyakinan atas kemampuan debitur dan ada nya agunan atau jaminan yang berupa fisik (*collateral*) sebagai jaminan tambahan.

6. Macam-Macam Kredit Berdasarkan Macamnya

a. Kredit Aksep

Jenis kredit untuk bank yang berupa suatu pinjaman uang, misal nya seperti plafond kredit (L3 atau BMPK)-nya.

b. Kredit Penjual

Jenis kredit untuk penjual dan pembeli, yang arti nya barang yang sudah di terima pembayaran kemudian. Contoh nya pada *Usanse L/C*.

c. Kredit Pembeli

Jenis pembayaran sudah di lakukan penjual, tapi barang nya di terima belakangan atau pembelian dengan uang muka, misal nya seperti *Red Clause L/C*.

7. Macam-Macam Kredit Berdasarkan Sektor Perekonomiannya

a. Kredit Pertanian

Ditujukan untuk kegiatan pertanian, perkebunan, peternakan, dan

perikanan. Para pelaku ekonomi di bidang pertanian terbantu dengan adanya kredit ini sehingga kebutuhan pangan dalam negeri diharapkan bisa mencukupi.

b. Kredit Pertambangan

Ditujukan untuk kegiatan pertambangan yang rata-rata jangka waktunya terbilang lama, misalnya pertambangan batu bara atau minyak.

c. Kredit Ekspor-Import

Ditujukan untuk kegiatan ekspor impor. Kegiatan ekspor impor membutuhkan biaya yang tidak sedikit apalagi kalau permintaan sedang tinggi. Untuk itu, kredit ini disediakan untuk membantu pelaku kegiatan ekspor impor.

d. Kredit Koperasi

Ditujukan untuk kegiatan yang terkait dengan koperasi. Dalam koperasi, ada manfaat pinjaman dana kepada anggota. Makin banyak permintaan pinjaman, dana yang dibutuhkan makin besar. Karena itu, kredit ini ada untuk membantu para anggota koperasi.

e. Kredit Profesi

Kredit jenis ini ditujukan untuk orang-orang yang memiliki profesi seperti guru, dokter, wartawan, ataupun karyawan.

f. Kredit Perindustrian

Ditujukan untuk kegiatan industri, mulai dari kecil, menengah, hingga besar.

Dengan adanya kredit ini, kegiatan industri terus maju dan berkembang.¹¹

¹¹ https://www.pricebook.co.id/article/market_issue/2017/08/11/7199/macam-macam-kredit-berdasarkan-jenis-pengelompokannya, di akses pada tanggal 15 April 2021, pada pukul 15.00.

8. Macam-Macam Kredit Berdasarkan Penarikan dan Pelunasan

a. Kredit Rekening Koran

Jenis kredit yang bisa di tarik dan di lunasi setiap saat, besar nya sesuai dengan suatu kebutuhan yang penarikan nya dengan cek, bilyet, giro atau pemindah bukuan, pelunasan dengan melakukan setoran-setoran tersebut.

b. Kredit Berjangka

Kredit yang penarikan nya sekaligus sebesar plafond nya. Pelunasan kredit nya dengan cara sesudah jangka waktu nya habis yang bisa di lakukan dengan mencicil atau perjanjian.

9. Macam – Macam Kredit Berdasarkan Cara Pemakaian nya

a. Kredit Rekening Koran Bebas

Jenis kredit yang debitur menerima semua dari kredit nya dengan bentuk rekening koran kepada nya yang di berikan cek belangko dan rekening koran nya pinjaman nya di isi dengan berdasarkan besar nya kredit yang di berikan, debitur bebas untuk melakukan penarikan selama kredit berjalan.

b. Kredit Rekening Koran Terbatas

Jenis kredit dengan ada nya sebuah pembatasan tertentu bagi nasabah dalam melakukan penarikan uang rekening nya. Seperti pemberian kredit dengan uang giral dan perubahan nya menjadi uang cartal yang di lakukan berangsur-angsur.

c. Kredit Rekening Koran *Aflop*

Salah satu jenis kredit penarikan kredit nya yang di lakukan dengan arti maksimum kredit di waktu penarikan pertambah sepenuh nya dengan di gunakan oleh _____ nasabah.

d. *Revolving* Kredit

Salah satu jenis kredit yang satu ini sistem penarikan kredit nya sama saja dengan cara rekening koran bebas dengan masa penggunaan satu tahun, akan tetapi cara pemakaiannya yang berbeda.

e. *Term Loans*

Salah satu jenis kredit yang satu ini sistem penggunaan dan pemakaian kredit nya yang fleksibel artinya nasabah bisa bebas menggunakan uang kredit untuk penggunaan apa saja dan bank tidak mau tahu tentang hal itu.¹²

5. Prinsip – Pemberian Kredit

Dalam mendapatkan kredit, terdapat macam-macam prosedur yang harus dilwati yang ditentukan oleh bank atau lembaga keuangan agar berjalan dengan baik dan sehat terdapat sebutan 6 C yang merupakan prinsip-prinsip kredit antara lain sebagai berikut:¹³

a. *Character* (Kepribadian/Watak).

Sifat atau watak pribadi dari debitur untuk mendapatkan kredit, seperti kejujuran, sikap motivasi usaha, dan lain sebagainya.

b. *Capacity* (Kemampuan)

Kemampuan modal yang dimiliki untuk memenuhi kewajiban tepat pada waktunya, khususnya dalam likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, dan soliditasnya.

c. *Capital* (Modal)

Kemampuan debitur dalam melaksanakan kegiatan usaha atau menggunakan kredit dan mengembalikannya.

¹² <https://www.gurupendidikan.co.id/kredit/>, di akses pada tanggal 10 April 2021, pada pukul 13.00.

¹³ Ibid

d. *Collateral* (Jaminan)

Jaminan yang harus di sediakan untuk pertanggung jawaban jika debitur tidak dapat melunasi utang nya.

e. *Condition of Economic* (Kondisi Ekonomi)

Keadaan ekonomi suatu negara secara menyeluruh dan memberikan dampak kebijakan pemerintah di bidang moneter, terutama berhubungan dengan kredit perbankan.

f. *Constrain* (Batasan Atau Hambatan)

Penilaian debitur yang di pengaruhi oleh hambatan yang tidak memungkinkan seseorang untuk usaha di suatu tempat.

Walaupun terdapat prinsip-prinsip kredit yang di kenal dengan 6 C, terdapat juga prinsip-prinsip kredit yang di kenal dengan 4 P antara lain sebagai berikut:

a. *Personality*

Penilaian bank mengenai kepribadian peminjam, misal nya riwayat hidup, hobi nya, keadaan keluarga (istri atau anak), *social standing* (pergaulan di masyarakat) serta bagaimana masyarakat mengenai diri si peminjam dan sebagai nya.

b. *Purpose*

Bank menilai peminjam mencari dana mengenai tujuan atau keperluan dalam penggunaan kredit, dan apakah tujuan dari penggunaan kredit itu sesuai dengan *line of business* kredit hak bersangkutan.

c. *Payment*

Untuk mengetahui kemampuan dari debitur mengenai pengembalian

pinjaman yang di peroleh dari prospek kelancaran penjualan dan pendapatan sehingga di perkirakan kemampuan pengembalian pinjaman dapat di tinjau waktu jumlah nya.

d. *Prospect*

Harapan usaha di masa yang akan datang dari calon debitur.

6. Jaminan Kredit

Untuk melindungi uang yang di kucurkan lewat kredit dari risiko kerugian, maka pihak perbankan membuat pagar pengamanan. Pagar pengaman yang di buat biasa nya berupa jaminan yang harus di sediakan debitur. Tujuan Jaminan adalah untuk melindungi kredit dari risiko kerugian, baik yang di sengaja maupun yang tidak di sengaja. Kredit tanpa jaminan sangat membahayakan posisi bank, mengingat jika nasabah mengalami suatu kemecetan, maka akan sulit untuk menutupi kerugian terhadap kredit yang di salurkan.

a. Kredit Dengan Jaminan

Kredit dengan jaminan terdiri atas:

- a.1 Jaminan Benda Terwujud yaitu: Tanah, bangunan, kendaraan bermotor, mesin – mesin/ peralatan, barang dagangan, tanaman/ kebun / sawah.
- a.2 Jaminan Benda Tidak Berwujud yaitu: Sertifikat Saham, Sertifikat Obligasi, Sertifikat Tanah, Sertifikat Deposito, Rekening Tabungan yang di beku kan, Rekening Giro yang di beku kan, Wesel.
- a.3 Jaminan yang di berikan oleh seseorang yang menyatakan kesanggupan untuk menanggung segala resiko apabila kredit tersebut macet. Dengan kata lain,

orang yang memberikan jaminan itu lah yang akan menggantikan kredit yang tidak mampu di bayar oleh nasabah.

b. Kredit Tanpa Jaminan

Kredit tanpa jaminan maksud nya adalah bahwa kredit yang di berikan bukan dengan jaminan barang tertentu. Biasa nya karena ini di berikan untuk perusahaan yang memang benar – benar bonafid dan professional, sehingga kemungkinan kredit tersebut macet sangat kecil. Kredit tanpa jaminan hanya mengandalkan kepada penilaian terhadap prospek usaha nya atau dengan pertimbangan untuk pengusaha – pengusaha yang memiliki loyalitas yang tinggi.¹⁴

B. Tinjauan Tentang Jaminan Fidusia

1. Pengertian Jaminan Fidusia

Menurut pasal Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia yang di maksud dengan Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khusus nya bangunan yang tidak dapat di bebani 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lain nya.¹⁵

2. Pengertian Perjanjian Jaminan Fidusia

Perjanjian yang berisi kesepakatan antara Pemberi Fidusia dengan Penerima

¹⁴ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Depok: Raja Grafindo Persada, 2018), hlm. 123

¹⁵ Undang-undang Republik Indonesia Nomor. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, hlm. 1

Fidusia, bahwa suatu benda tertentu di serahkan/akan di serahkan hak miliknya secara kepercayaan, dari Pemberi Fidusia kepada Penerima Fidusia, guna menjamin pembayaran hutang debitur dalam suatu perjanjian pokok tertentu, yang bisa berupa hutang/kewajiban atas pembayaran sejumlah uang, atau pun kewajiban (prestasi) lain. Yang penting, atas kewajiban prestasi tersebut, nantinya bisa dijabarkan dalam nilai sejumlah uang.¹⁶

3. Unsur – Unsur Perjanjian Jaminan Fidusia

Unsur-unsur fidusia adalah :

1) Pengalihan Hak Kepemilikan Suatu Benda¹⁷

Yang diartikan dengan pengalihan hak kepemilikan adalah pemindahan hak kepemilikan dari pemberi fidusia kepada penerima fidusia atas dasar kepercayaan, dengan syarat bahwa benda yang menjadi objeknya tetap berada di tangan pemberi fidusia.¹⁸ Dalam hal ini yang di serahkan dan di pindahkan itu dari pemiliknya (pemberi fidusia) kepada penerima fidusia adalah hak kepemilikan atas suatu benda yang di jadikan sebagai jaminan, sehingga hak kepemilikan secara yuridis atas benda yang di jaminkan beralih kepada penerima fidusia.

Sementara itu secara ekonomis atas benda yang di jaminkan tersebut tetap berada di tangan atau dalam penguasaan pemiliknya (pemberi fidusia).¹⁹

¹⁶<https://pn-lembata.go.id/page/content/588/akibat-hukum-perjanjian-jaminan-fidusia-terhadap-benda-yang-dijaminkan>, di akses pada tanggal 21 April 2021, pada pukul 10.00.

¹⁷Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 152

¹⁸Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2019), hlm. 56

¹⁹Rachmadi Usman, *Op. Cit*, hlm. 152

2) Di Lakukan Atas Dasar Kepercayaan

Kepercayaan arti nya mengakui akan kejujuran dan kemampuan seseorang benar-benar dapat memenuhi harapan. Oleh karena itu, arti kepercayaan sangat sentral dalam kehidupan ini, dia menjadi alat ukur dan urat nadi kehidupan. Kalau orang percaya atas kemampuan dan kejujuran kita barulah orang mau mempercayakan jabatan tertentu kepada kita. Maka modal kepercayaan akan lebih tinggi di banding yang lain nya.²⁰

3) Kebendaannya Tetap Dalam Penguasaan Pemilik Benda

Hak kebendaan adalah hak mutlak atas suatu benda dan merupakan hak perdata. Hak ini memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat di pertahankan terhadap siapapun juga. Hak kebendaan dapat di bedakan menjadi dua yaitu : hak kebendaan yang sifat nya memberikan jaminan antara lain gadai, hak tanggungan, fidusia dan hak kebendaan yang sifat nya memberikan kenikmatan antara lain hak milik.²¹

Di samping istilah fidusia, di kenal juga istilah jaminan fidusia. Unsur-unsur jaminan fidusia adalah :²²

1. Ada nya hak jaminan.
2. Ada nya objek.

Benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda bergerak dan benda tidak bergerak, khusus nya bangunan yang tidak di bebani hak tanggungan (pembebanan jaminan rumah susun).

²⁰ <https://uin-suska.ac.id/2016/09/19/arti-sebuah-kepercayaan-prof-dr-syamruddin-nasution/>, di akses pada tanggal 21 April 2021, pada pukul 20.00

²¹ Trisadini usanti, *lahirnya hak kebendaan*, Fakultas Hukum Universitas Erlangga, Surabaya, hlm. 44

²² Salim HS, *Op. Cit*, hlm, 57

3. Benda menjadi objek jaminan tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia.
4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur.

4. Syarat - Syarat Sah nya Perjanjian Jaminan Fidusia

Menurut Pasal 1320 KUHPdata, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi empat syarat sebagai berikut :

a. Sepakat Mereka Mengikatkan Diri Nya

Bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang di adakan itu. Apa yang di kehendaki oleh pihak yang satu, juga di kehendaki oleh orang lain.

b. Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian

Kecakapan atau kemampuan kedua belah pihak adalah orang dewasa berumur 21 tahun atau sudah menikah, sedangkan orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum menurut Pasal 1330 KUHPdata, meliputi: anak di bawah umur, orang dalam pengampuan, orang-orang perempuan atau istri dalam hal-hal lain yang di tetapkan undang-undang telah di larang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

c. Suatu Hal Tertentu (*Een Bepaald Onderwerp*)

Barang yang menjadi obyek suatu perjanjian. Menurut dalam Pasal 1332 KUHPdata terdapat ketentuan bahwa barang-barang yang dapat di jadikan obyek perjanjian hanyalah barang-barang yang dapat di perdagangan, yaitu barang-barang yang dapat di digunakan untuk kepentingan umum, di anggap sebagai barang-barang di luar perdagangan sehingga tidak dapat di jadikan obyek perjanjian.

d. Suatu Sebab Yang Hal

Bukan hal yang menyebabkan perjanjian, tetapi perjanjian itu sendiri. Dalam Pasal 1320 KUHPerdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal, tetapi hanya disebutkan sebab yang terlarang (Pasal 1337 KUHPerdata) yaitu apabila bertentangan dengan undang-undang dan kesusilaan, dan ketertiban umum. Butir 1 dan 2 di atas disebut syarat subyektif, karena menyangkut subyeknya atau para pihak yang mengadakan perjanjian.²³

5. Asas – Asas Jaminan Fidusia

Asas-asas jaminan fidusia tidak dicantumkan secara tegas dalam UUJF. Oleh karena itu, maka asas hukum jaminan fidusia dapat ditemukan dalam Pasal-Pasal yang tersirat di dalam UUJF yaitu :

1. Asas *Assesoir*

Asas bahwa jaminan fidusia merupakan perjanjian ikutan yang mengandung arti bahwa keberadaan jaminan fidusia adalah ditentukan oleh perjanjian lain yaitu perjanjian utang piutang yang melahirkan utang yang dijamin dengan jaminan fidusia. Beberapa ketentuan undang-undang yang memberikan makna bahwa perjanjian jaminan merupakan perjanjian *assesoir*, antara lain:

- a. Pasal 1821 KUH Perdata : “ tiada penanggungan bila tiada perikatan yang sah menurut undang-undang,, ”
- b. Pasal 1822 KUH Perdata: “ seorang penanggung tidak dapat mengikatkan diri dalam perjanjian atau dengan syarat-syarat yang lebih berat dari perikatan yang di buat oleh debitor”.

²³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2008), hlm.17

c. Pasal 4 UUFJ “Jaminan Fidusia merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokok nya yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi”.²⁴

2. Asas *Preferensi*

Jaminan fidusia memberikan kedudukan kreditur penerima fidusia sebagai kreditur yang di utamakan dari kreditur-kreditur lain nya. Asas tersebut dapat di temukan dalam Pasal 1 angka (2) dan Pasal 27 UUFJ. Dalam ilmu hukum asas ini di sebut juga *droit de preference*.

3. Asas *Droit De Suite*

Bahwa jaminan fidusia tetap mengikuti benda yang menjadi objek jaminan fidusia dalam tangan siapa pun benda tersebut berada.

Asas ini menunjukkan bahwa jaminan fidusia merupakan hak kebendaan (*zakelijkrecht*) dan bukan lah hak perorangan (*person lijkrecht*), karena hak perorangan tidak memiliki karakter *droit de suite*.²⁵

4. Asas *Spesialitas*

Dalam objek jaminan fidusia memiliki bahwa objek yang di bebaskan menjadi jaminan oleh debitur di tentukan secara spesifik (khusus) berdasarkan jenis ukuran dan sifat nya hal ini untuk dapat memudahkan pihak kreditur dalam melakukan identifikasi pada saat melakukan penjualan secara lelang.²⁶

²⁴ DY.Witanto, *Hukum Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen*, (Bandung: Mandar Maju, 2018), hlm. 106

²⁵ A.A. Andi Prajitno, *Hukum Fidusia*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2009), hlm 177

²⁶ Gunawan widjaja & Amad Yani, *Jaminan Fidusia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2003), hlm. 122

5. Asas *Publitas*

Bahwa setiap pembebanan jaminan di lakukan secara terbuka dan tegas, tidak di lakukan secara diam-diam dan tersembunyi, serta setiap pembebanan nya wajib di daftarkan di tempat di mana undang-undang telah menunjuk tempat pendaftaran tersebut.²⁷

6. Asas Pemisahan Horizontal

Dapat di temui ketentuan nya dalam penjelasan Pasal3 huruf (a) UUFJ, bahwa jaminan fidusia dapat di bebaskan terhadap bangunan atau rumah yang terdapat di atas tanah milik orang lain. Berbeda dengan hukum *Anglo Saxon* yang menganut asas *vertical* sebagaimana di nyatakan dalam sebuah maxim: “*cuius est solumn eius est usque ad coelom et usque ad inferos (possession of the land extends pwards to infinity and down wards to the center of the earth)*”.

Arti nya bahwa kepemilikan atas tanah meliputi permukaan ke atas sampai tak berhingga dan ke bawah sampai ke pusat bumi (di terjemahkan secara bebas oleh penulis).²⁸

7. Asas Bahwa Jaminan Fidusia Dapat Di Letakkan Utang Yang Baru Akan Ada (Kontinjen).

Ketentuan asas ini terdapat dalam Pasal 7 UUFJ yang menentukan bahwa objek jaminan fidusia dapat di bebaskan kepada utang telah ada dan yang akan ada.²⁹

²⁷ DY.Witanto, *Op. Cit*, hlm. 116-117

²⁸ A.A. Andi Prajitno, *Op. Cit*, hlm. 179

²⁹ Tan Kamello, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan yang didambakan*, (Bandung: PT. Alumni,2014), hlm. 165

8. Asas bahwa jaminan fidusia dapat di bebaskan terhadap benda yang akan ada.

Ketentuan asas ini terdapat dalam Pasal 9 UUJF yang menentukan bahwa objek jaminan fidusia dapat di berikan pada suatu atau lebih atau jenis benda, termasuk piutang, baik yang telah ada pada saat jaminan di berikan, maupun yang akan di peroleh kemudian. Asas ini adalah salah satu yang membedakan jaminan fidusia dengan jaminan hipotek. Pada jaminan hipotek, pembebanan atas benda yang akan ada di kemudiam hari adalah batal.³⁰

9. Asas bahwa pemberi jaminan fidusia harus orang yang memiliki kewenangan hukum atas objek jaminan fidusia.

Kewenangan hukum tersebut harus ada pada saat jaminan fidusia di daftarkan ke KPF.³¹

10. Asas pemilikan / pendakuan bahwa benda yang di jadikan objek jaminan fidusia tidak dapat di miliki oleh kreditur penerimaan jaminan fidusia sekalipun hal itu di perjanjikan.

Hal ini di tentukan dalam Pasal 1 ayat (3) dan Pasal33 UUJF.³²

11. Asas bahwa pemberi jaminan fidusia yang tetap menguasai benda jaminan harus mempunyai iktikad baik (*te goeder trouw, in good faith*).

Asas ini memiliki nilai subjektif sebagai kejujuran untuk membedakan dalam pengertian objektif sebagai kepatutan hukum perjanjian.

12. Asas bahwa jaminan fidusia mudah di eksekusi sebagaimana yang di tentukan dalam Pasal 15 UUJF.

³⁰ Tan Kamello, *Op. Cit*, hlm. 166-168

³¹ A.A. Andi Prajitno, *Op. Cit*, hlm. 180

³² Tan Kamello, *Op. Cit*, hlm. 169

Kemudahan pelaksanaan eksekusi tersebut di fasilitasi dengan mencantumkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” pada sertifikat jaminan fidusia. Dengan titel eksekutorial tersebut menimbulkan konsekuensi yuridis bahwa jaminan fidusia, selain melalui eksekutorial, juga dapat di lakukan dengan cara melelang secara umum dan di bawah tangan sebagaimana yang di tentukan dalam Pasal 29 UUF.³³

6. Subjek Dan Objek Jaminan Fidusia

a. Subjek Jaminan Fidusia

Subjek dari Jaminan Fidusia adalah pemberi dan penerima fidusia. Pemberi fidusia adalah orang perorangan atau korporasi pemilik benda yang menjadi objek jaminan fidusia.

Penerima Fidusia adalah orang perorangan atau korporasi yang mempunyai piutang yang pembayarannya di jamin dengan jaminan fidusia.³⁴ Pengertian yang di berikan Pasal 1 angka (5) UUJF diatas menunjuk kan bahwa pemberi fidusia tidak harus debitor sendiri, dapat juga di lakukan oleh pihak lain yang bertindak sebagai penjamin pihak ketiga. Pihak lain dalam hal ini adalah pemilik objek jaminan fidusia yang menyerahkan benda miliknya untuk di jadikan sebagai jaminan fidusia. Dalam fidusia yang terpenting adalah pemberi fidusia harus memiliki hak kepemilikan atas benda yang di bebankan menjadi objek jaminan fidusia, pada saat usaha yang berbadan hukum atau badan usaha yang sudah umum

³³ Ibid, hlm. 170

³⁴ Salim HS, *Op. Cit*, hlm.64

di terima, dapat mempunyai hak milik atas suatu benda , meskipun badan usaha tersebut bukan badan hukum.³⁵

Pengertian penerima fidusia sebagaimana yang di sebutkan Pasal 1 angka (6) UUJF, yang di maksud korporasi dalam hal ini dapat dimaknai sebagai badan hukum yang memiliki usaha di bidang pinjaman-meminjam uang seperti perbankan atau badan usaha lain nya yang dapat memberikan utang kepada pemberi fidusia. UUJF tidak memberikan pengaturan yang jelas atau persyaratan khusus mengenai penerima fidusia, penerima fidusia dapat di lakukan oleh warga negara Indonesia atau pihak asing, baik yang berkedudukan di dalam maupun di luar negeri, sepanjang di pergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Indonesia.³⁶

Maka, penerima fidusia adalah kreditur (pemberi pinjaman) baik itu bank sebagai pemberi kredit, orang perorangan maupun badan hukum yang memberi pinjaman. Penerima fidusia memiliki hak untuk mendapatkan pelunasan utang yang di ambil dari penjualan objek fidusia baik dengan cara menjual sendiri atau melalui pelelangan umum.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan yang diatur UUJF, maka terdapat beberapa hak dan kewajiban subjek jaminan fidusia, yaitu:

1. Hak Dan Kewajiban Pemberi Fidusia.

a. Hak yang di peroleh pemberi fidusia sebagai berikut :

- 1) Berhak untuk mendapatkan pinjaman uang sebagai perjanjian pokok yang di ikat dengan jaminan fidusia.

³⁵ Rachmadi Usman, *Op. Cit*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 185

³⁶ *Ibid*, hlm. 186-187

2) Berhak untuk tetap menguasai benda yang menjadi objek jaminan fidusia (Pasal 1 angka 2 UUFJ)

3) Berhak memperdagangkan objek jaminan fidusia yang berupa barang dagangan (*inventory*) (Pasal 21 UUFJ).

b. Kewajiban yang harus di lakukan oleh pemberi fidusia sebagai berikut:

1) Berkewajiban untuk membuat akta pembebasan jaminan fidusia.

2) Berkewajiban untuk melakukan pelunasan piutang kreditur.

3) Berkewajiban untuk mendahulukan penerima fidusia dalam melakukan pelunasan utang.

4) Berkewajiban mengganti objek jaminan fidusia yang berupa barang (*inventory*) dengan benda yang memiliki jenis dan kualitas yang sama jika objek jaminan fidusia tersebut dijual (Pasal 21 UUFJ).

5) Dilarang memfidusiakan ulang objek jaminan fidusia yang sudah terdaftar (Pasal 17 UUFJ).

6) Berkewajiban menyerahkan objek jaminan fidusia yang akan di eksekusi oleh penerima fidusia sebagai akibat dari tindakan wanprestasi nya debitur (Pasal30 UUFJ).

7) Pemberi fidusia di larang untuk mengalihkan, menggadaikan, ataupun menyewakan kepada pihak lain, benda yang telah menjadi objek dari jaminan fidusia yang tidak merupakan benda persediaan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahul dari penerima fidusia (Pasal23 ayat (2) UUFJ).

8) Pemberi fidusia berkewajiban membayar kekurangan utang yang belum

terbayarkan jika hasil eksekusi jaminan fidusia tidak mencukupi untuk melunasi utang (Pasal 34 UUF).

2. Hak Dan Kewajiban Penerima Fidusia

a) Hak yang di peroleh penerima fidusia adalah :

- 1) Berhak untuk memperoleh hak jaminan fidusia atas benda objek jaminan fidusia sebagai agunan atas piutang diri nya (Pasal1 angka 2 UUF).
- 2) Berhak untuk mendapatkan kedudukan yang di utamakan sebagai kreditur preferen.
- 3) Berhak untuk di dahulukan untuk menerima pelunasan piutang di bandingkan kreditur lain nya berdasarkan objek jaminan fidusia.
- 4) Berhak menerima pembayaran sebagai pelunasan utang debitur.
- 5) Berhak menerima dan menguasai sertifikat jaminan fidusia.
- 6) Berhak melakukan eksekusi terhadap objek jaminan fidusia jika debitur wanprestasi.
- 7) Berhak menjual objek jaminan fidusia yang di eksekusi atas kekuasaan nya sendiri.
- 8) Berhak untuk mengalihkan piutang yang di jamin dengan jaminan fidusia dengan memberitahukan pengalihan piutang tersebut kepada pemberi fidusia
- 9) Penerima fidusia tidak menanggung kewajiban atas akibat yang timbul karena tindakan atau kelalaian yang di sebabkan pemberi fidusia baik yang timbul dari hubungan kontraktual atau pun karena perbuatan melanggar hukum sehubungan dengan penggunaan dan pengalihan benda yang menjadi objek jaminan fidusia.

b) Kewajiban yang harus di lakukan oleh penerima fidusia adalah :

- 1) Berkewajiban untuk membuat akta pembebanan jaminan fidusia.
- 2) Berkewajiban mendaftarkan jaminan fidusia beserta perubahannya (Pasal 11 UUJF).
- 3) Berkewajiban memberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam hal ini KPF jika jaminan fidusia tersebut telah hapus.
- 4) Penerima fidusia memberikan penguasaan atas objek jaminan fidusia kepada pemberi fidusia.
- 5) Berkewajiban membayar biaya pendaftaran jaminan fidusia.
- 6) Berkewajiban mengembalikan kepada pemberi fidusia kelebihan hasil eksekusi objek jaminan fidusia jika hasil eksekusi lebih besar dari jumlah piutang (Pasal 34 UUJF).
- 7) Dilarang memperjanjikan bahwa penerima fidusia akan menjadi pemilik objek jaminan fidusia jika pemberi fidusia wanprestasi (Pasal 33 UUJF).³⁷

b. Objek Jaminan Fidusia

Menurut H. Salim HS, berdasarkan Undang-undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia tersebut, objek Jaminan Fidusia dibagi 2 (dua) macam yaitu :

1. Benda bergerak, baik berwujud maupun tidak berwujud.
2. Benda tidak bergerak, khusus nya bangunan yang di bebani hak tanggungan.
3. Benda bergerak, baik berwujud maupun tidak berwujud.
4. Benda tidak bergerak, khusus nya bangunan yang di bebani hak tanggungan.³⁸

³⁷ Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: UII Pers, 2017), hlm. 155-157

³⁸ Salim HS, *Op. Cit.*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2019), hlm.64

Berdasarkan uraian tentang objek jaminan fidusia di atas, maka dapat kita simpulkan bahwa objek jaminan fidusia dengan objek jaminan pada gadai ada perbedaannya. Untuk melihat perbedaan tersebut, perlu diuraikan tentang benda menurut KUH Perdata sebagai berikut :³⁹

1. Menurut Pasal 503 KUH Perdata benda itu dapat di bagi dalam :
 - 1.a Benda yang berwujud, ialah segala sesuatu yang dapat di raba oleh panca indera, seperti : rumah, mobil, buku.
 - 1.b Benda yang tak berwujud, ialah segala macam hak, seperti : hak cipta, hak merek perdagangan.
2. Menurut Pasal 504 KUH Perdata benda itu dapat juga dibagi atas :
 - a) Benda bergerak, dapat di bagi menjadi:
 - a.1 Benda bergerak menurut sifat nya ialah benda yang dapat di pindahkan (Pasal 509 KUH Perdata), seperti : kursi, meja, buku.
 - a.2 Benda bergerak menurut ketentuan undang-undang ialah hak-hak yang melekat atas benda bergerak (Pasal 511 KUHPerdata), seperti : hak memungut hasil atas benda bergerak, saham-saham perusahaan, piutang - piutang.
 - b) Benda tidak bergerak, dapat di bagi menjadi :
 - b.1 Benda tidak bergerak menurut sifat nya ialah benda yang tidak dapat di pindah-pindahkan (Pasal 506 KUHPerdata), seperti : tanah dan segala yang melekat diatasnya, rumah, gedung, pepohonan.

³⁹ R Subekti, RTijtrosudibio, Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

b.2 Benda tidak bergerak karena tujuannya ialah benda yang di lekatkan pada benda tidak bergerak sebagai benda pokok untuk tujuan tertentu (Pasal 507 KUH Perdata), seperti : mesin-mesin yang di pasang di suatu pabrik.

b.3 Benda tidak bergerak karena ketentuan undang-undang ialah hak-hak yang melekat atas benda tidak bergerak (Pasal 508 KUH Perdata), seperti : hipotik, hak memungut hasil atas benda tidak bergerak.

Untuk masing-masing kelompok benda tersebut KUH Perdata telah memberikan lembaga jaminannya sendiri-sendiri, yaitu untuk barang bergerak di sebut dengan gadai, sedangkan untuk benda tetap disebut dengan hipotik. Dalam Pasal 1150 jo. Pasal 1152 KUH Perdata menyatakan, yang dapat di jadikan objek dari hak gadai ialah semua benda bergerak. Selanjutnya Pasal 1167 KUH Perdata mempertegas lagi dengan menyatakan, bahwa barang-barang bergerak tidak dapat di hipotikkan.

7. Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Jaminan Fidusia

Berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian antara kedua belah pihak, hal ini erat kaitannya bagaimana pengaturan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Sebagaimana di atur dalam kontrak atau di dalam perjanjian bahwa masing-masing pihak memiliki hak dan kewajibannya.

Untuk lebih sistematisnya penelitian dan pembahasan ini, penulis melakukan pembagian-pembagian yaitu hak dan kewajiban yaitu :⁴⁰

1. Hak Dan Kewajiban (Kreditur)

Berbicara mengenai hak dan kewajiban dalam suatu perjanjian, berarti berbicara

⁴⁰ Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1980), hlm. 102

juga mengenai pelaksanaan dalam suatu perjanjian. Pelaksanaan di sini adalah reslisasi atau pemenuhan hak dan kewajiban yang telah di perjanjikan oleh para-para pihak, agar perjanjian tersebut tercapai tujuannya. Tujuan tidak akan terwujud tanpa adanya pelaksanaan dari perjanjian tersebut.

Mengenai pelaksanaan hak dan kewajiban antara lain :

- a. Hak dan kewajiban pihak kreditur, mempunyai hak untuk menagih pembayaran dari tiap-tiap peminjam sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam surat perjanjian kredit.
- b. Pihak kreditur, mempunyai kewajiban untuk memberikan pinjaman kepada peminjam sesuai dengan kesepakatan bersama dalam bentuk uang atau modal usaha.

2. Hak Dan Kewajiban Nasabah (Debitur)

Mengenai hak dan kewajiban dalam pelaksanaan perjanjian antara pihak kreditur dengan pihak nasabah (debitur), di mana tidak hanya pihak kreditur yang mempunyai hak dan kewajiban tetapi, hak dan kewajiban tersebut juga di berlakukan kepada pihak nasabah (debitur). Mengenai pelaksanaan hak dan kewajiban dari pihak nasabah (debitur) yang melakukan perjanjian pada kreditur antara lain :

- a. Nasabah mempunyai hak atas sejumlah uang atau modal usaha dari kreditur sesuai dengan kesepakatan di dalam surat perjanjian kredit.
- b. Nasabah mempunyai kewajiban mengembalikan uang pinjaman tersebut sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.

Dalam pelaksanaan perjanjian pinjaman oleh nasabah pada kreditur ini mempunyai tujuan khusus yaitu berguna untuk melayani anggota nasabah dalam menjalani usaha nya. Sebelum terlaksana nya perjanjian kredit dengan jaminan fidusia pada kreditur antara pihak debitur dan kreditur harus melewati tahap awal sebelum di nyatakan sah menjadi debitur pada kreditur. Tahap awal yang di maksud adalah melengkapi beberapa dokumen milik debitur yang di antara nya adalah :

1. Mengisi Dan Menandatangani Formulir Permohonan Pinjaman
2. Fotocopy KTP (Suami Istri)
3. Fotocopy KK Dan Akte Nikah
4. Fotocopy Legalitas Usaha Berupa : SIUP,SITU,Surat Keterangan Dari Dinas Pasar Atau Kelurahan
5. Fotocopy Jaminan Berupa BPKB Kendaraan Dan STNK Atau Surat Tanah
6. Melampirkan Bukti-Bukti Pendukung Usaha Lainnya
7. Pas Poto Calon Debitur Suami Isteri

Mengenai kewajiban dari peminjam dalam pelaksanaan pemberian pinjaman ini di atur dalam Pasal 1763 KUHPerduta. Menurut Pasal 1763 KUHPerduta siapa yang menerima pinjaman sesuatu di wajibkan mengembalikan nya dalam jumlah dan keadaan yang sama, dan pada waktu yang di tentukan.⁴¹

⁴¹ R. Subekti, R, Tjitrosudibio, Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

C. Prosedur Lelang

1. Pengertian Lelang

Menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan yang di maksud dengan lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang di dahului dengan Pengumuman Lelang.⁴²

Menurut Richard L. Hirshberg menyatakan bahwa lelang (auction) merupakan penjualan umum dari properti bagi penawar yang tertinggi, di mana pejabat lelang bertindak terutama sebagai perantara dari penjual.⁴³ Biasa nya lelang di lakukan dengan datang ke tempat lelang yang di laksanakan oleh kreditur, melakukan proses administrasi, dan mengikuti lelang di lokasi dengan mengacungkan tangan atau menunjukkan nomor peserta lelang. Seiring dengan perkembangan teknologi, kini lelang juga bisa dilakukan secara digital.

Lelang memiliki 2 fungsi, yaitu :⁴⁴

a. Privat Fungsi.

Terbentuk karena lelang mempertemukan pembeli dan penjual. Hubungan antara pembeli dan penjual hanya terkait dalam kegiatan ekonomi ini.

⁴² Peraturan menteri Keuangan republik indonesia nomor 27 /pmk.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang

⁴³ Rachmadi Usman, *Op. Cit*, hlm. 21

⁴⁴ <https://kamus.tokopedia.com/l/lelang/>, di akses pada tanggal 9 April 2021, pada pukul 09.00.

b. Fungsi Publik.

Terbentuk ketika lelang menjadi instrumen dalam tugas umum oleh aparatur negara. Fungsi publik lelang menyangkut:

- 1b. Penanganan aset negara dalam usaha peningkatan efisiensi dan mewujudkan administrasi yang tertib.
- 2b. Pelayanan penjualan barang dengan aman, cepat, tertib, dan pada harga yang wajar.
- 3b. Memperoleh pendapatan negara dari bea lelang.

2. Tujuan Lelang

Tujuan lelang adalah untuk menjual barang secepat mungkin tanpa memperhatikan barang yang dijual. Penjual pada dasarnya memerlukan jasa promosi, menawarkan, dan mengirimkan barang, namun hal ini tidak dapat dilakukan oleh Kantor Lelang Negara karena adanya keterbatasan-keterbatasan tertentu.⁴⁵

3. Jenis – jenis Lelang

Menurut PMK nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Pelaksanaan lelang, jenis lelang berbeda satu sama lain sesuai dengan kategorinya, namun secara garis besar, dapat dikelompokkan sebagai berikut :⁴⁶

A. Lelang Eksekusi

Merupakan tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara, merupakan aturan tata cara suatu proses

⁴⁵Adwin Tista. *PERKEMBANGAN SISTEM LELANG DI INDONESIA*, Al' Adl, Volume V Nomor 10, Juli-Desember 2013, hlm. 46

⁴⁶ file:///C:/Users/User/Downloads/BAB%2520II.pdf, di akses pada tanggal 2 Mei 2021, pada pukul 20.00.

pemeriksaan berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata.

1. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)

Pelayanan lelang yang di berikan kepada panitia urusan piutang negara (PUPN)/ Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) dalam rangka proses penyelesaian pengurusan piutang negara atas barang jaminan atau barang sitaan milik penanggung hutang yang tidak membayar hutang nya kepada negara berdasarkan UU No. 49 tahun 1990 tentang Panitia Pengurusan Piutang Negara. Lelang benda jaminan di lakukan oleh BPUN yang hasil lelang dari benda-benda jaminan si debitor kepada badan pemerintah atau kepada BUMD, dan sebagai nya.

2. Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri

Lelang yang di minta oleh panitia PN/PA untuk melaksanakan keputusan hakim pengadilan yang telah berkekuatan pasti, khusus nya dalam rangka perdata, termasuk lelang hak tanggungan, yang oleh pemegang hak tanggungan telah di minta *fiat* (persetujuan resmi) eksekusi kepada ketua pengadilan.

3. Lelang Eksekusi Pajak (Pajak Pemerintah Pusat/Daerah)

Lelang atas sitaan pajak sebagai tindak lanjut penagihan piutang pajak terhadap negara baik pajak pusat maupun pajak daerah. Dasar hukum dari pelaksanaan lelang ini adalah Undang-Undang No. 19 Tahun 1997 Tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa. Dalam praktek, lelang sita pajak lebih sering semacam *shock therapy* bagi para wajib pajak, agar mereka segera membayar pajak tunggakan yang terhutang. Lelang dari benda sitaan pajak, yaitu harta kekayaan wajib pajak yang disita oleh juru sita pajak, kemudian di lelang, hasil nya di gunakan untuk melunasi pajak yang terutang dan di setor dalam kas negara, sedangkan lebih nya harus di

kembalikan kepada wajib pajak. Lelang eksekusi pajak ini tetap dapat di laksanakan tanpa di hadiri oleh penanggung pajak.

4. Lelang Eksekusi Harta Pailit

Lelang yang di lakukan oleh pejabat lelang kelas I atas perintah putusan Pengadilan Niaga yang di nyatakan Pailit, dalam hal ada nya gugatan terhadap suatu Badan Hukum (termasuk Perseroan) di mana debitur tidak dapat membayar utang-utang nya terhadap kreditur.

5. Lelang Eksekusi Barang Temuan, Sitaan, Rampasan

Barang-barang yang di temukan oleh penyidik dan telah di umumkan dalam jangka waktu tertentu tidak ada yang mengaku sebagai pemilik nya. Barang temuan kebanyakan berupa hasil hutan yang di sita oleh penyidik tetapi tidak di temukan tersangka nya dan telah di umumkan secara patut, tetapi tidak ada yang mengaku sebagai pemilik nya. Lelang barang sitaan adalah lelang terhadap barang-barang yang di sita sebagai barang bukti sitaan perkara pidana yang karena pertimbangan sifat nya cepat rusak, busuk, dan berbahaya atau biaya penyimpanan nya terlalu tinggi, dijual mendahului keputusan pengadilan berdasarkan pasal 45 Kitab Undang-Undang Acara Pidana setelah mendapatkan izin dari ketua pengadilan tempat perkara berlangsung. Uang hasil lelang di pergunakan sebagai bukti dalam perkara.

Lelang barang rampasan adalah Lelang benda yang berasal dari rampasan suatu perkara pidana dan lelang benda rampasan itu hasil nya di setorkan pada kas negara sebagai hasil penerimaan APBN.

6. Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia

Lelang terhadap objek fidusia karena debitur cedera janji atau wanprestasi, sebagaimana di atur dalam Undang-Undang nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. Dalam hal ini kreditor tidak perlu meminta *fiat* (persetujuan resmi) eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri apabila akan menjual secara lelang barang jaminan kredit yang di ikat fidusia, jika debitur cedera janji atau wanprestasi.

7. Lelang Eksekusi Barang Direktorat Jenderal Bea Dan Cukai

Lelang dapat di adakan terhadap barang yang di nyatakan tidak di kuasai, barang yang di kuasai Negara dan barang yang menjadi milik Negara yang merupakan pengelompokan menurut Direktorat Bea dan Cukai. Lelang barang tak bertuan di maksudkan untuk menyebut lelang yang di lakukan terhadap barang yang dalam jangka waktu yang di tentukan tidak di bayar bea masuk nya.

8. Lelang Non-Eksekusi Wajib

Merupakan lelang barang inventaris instansi pemerintah pusat/daerah dalam rangka penghapusan barang milik/di kuasai negara yang di laksanakan atas permintaan pihak yang menguasai atau memiliki suatu barang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dijual secara lelang. Barang yang di miliki negara adalah barang yang pengadaan nya bersumber dari dana yang berasal dari APBN, APBD, serta sumber-sumber lain nya atau barang yang nyata-nyata di miliki negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

9. Lelang Non-Eksekusi Sukarela

a. Lelang Sukarela Barang Milik Swasta

Jenis pelayanan lelang atas permohonan masyarakat secara sukarela. Jenis

pelayanan ini sedang di kembangkan untuk dapat bersaing dengan berbagai bentuk jual beli individual/ jual beli biasa yang di kenal di masyarakat. Lelang sukarela yang saat ini sudah berjalan antara lain lelang barang seni seperti carpet dan lukisan, serta lelang sukarela yang di adakan Balai Lelang.

b. Lelang Sukarela aset BUMN/BUMD berbentuk Persero

Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 1998 tentang Perusahaan Perseroan (Persero) mengatur, bagi persero tidak berlaku Instruksi Presiden Nomor 1970 tentang Penjualan atau Pemindah tanganan barang-barang yang di miliki/di kuasai negara, yang harus melalui Kantor Lelang. Dalam penjelasan Pasal 37 di nyatakan guna memberikan keleluasaan pada Persero dan Persero Terbuka dalam melaksanakan usaha nya, maka penjualan dan pengalihan barang yang di miliki/di kuasai Negara, di nyatakan tidak berlaku. Persero tidak wajib menjual barang nya melalui lelang atau dapat menjual barang asset nya tanpa melalui lelang. Jika persero memilih cara penjualan lelang, maka lelang tersebut termasuk jenis lelang sukarela.

B. Lelang *Online*

Di dilaksanakan dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui Aplikasi Lelang Email (ALE). ALE dapat di buka pada alamat domain <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id> dengan tata cara sebagai berikut:

1. Peserta lelang harus *sign in* (bagi yang sudah pernah mendaftar) atau *sign up* (bagi yang belum pernah mendaftar) pada alamat domain tersebut untuk mendaftarkan *username* dan *password* masing-masing. Ada beberapa data yang harus di lengkapi dalam proses registrasi tersebut sehingga email yang di

daftarkan harus *valid*.

2. Peserta lelang akan memperoleh kode aktivasi yang di kirim ke alamat email masing-masing. Kode aktivasi di gunakan untuk mengaktifkan *username*.
3. Setelah aktif, peserta lelang memilih jenis objek lelang pada katalog yang tersedia.
4. Setelah memastikan jenis objek lelang yang di pilih nya, peserta lelang di wajibkan untuk mendaftarkan nomor identitas KTP dan NPWP serta mengunggah softcopy nya, dan juga mendaftarkan nomor rekening bank atas nama peserta lelang guna kepentingan pengembalian uang jaminan bagi peserta yang tidak di tunjuk sebagai pemenang.
5. Peserta lelang akan memperoleh nomor *Virtual Account (VA)* atau nomor rekening sebagai tujuan penyetoran uang jaminan lelang. nomor VA dapat di lihat dalam menu “Status Lelang” pada ALE sesuai *username* masing-masing.
6. Peserta lelang harus menyetorkan uang jaminan sesuai dengan jumlah/nominan yang telah di syaratkan penjual dan paling lambat 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan lelang.
7. Penyetoran uang jaminan lelang di tujukan ke nomor VA masing-masing peserta lelang dan dapat di lakukan melalui berbagai jalur sperti ATM, sms-banking, i-banking dan teller bank
8. Setelah uang jaminan di terima di rekening penampungan penjual dan peserta lelang di nyatakan bersih dari daftar pihak yang di kenai sanksi tidak di perbolehkan mengikuti lelang, maka peserta lelang akan memperoleh kode token yang akan di gunakan untuk menawar objek lelang yang di kirimkan ke email

masing-masing.

9. Penawaran di ajukan dengan cara menekan tombol “tawar (bid)” dalam menu “status lelang” pada ALE. Penawaran dapat di ajukan berkali-kali sampai batas waktu penawaran ditutup.
10. Setelah penawaran lelang berakhir, seluruh penawaran lelang di rekapitulasi oleh ALE dan dapat di lihat oleh peserta lelang pada ALE. Seluruh peserta lelang (baik pemenang maupun peserta lelang) akan mendapatkan informasi melalui email masing-masing mengenai hak dan kewajiban nya.
11. Pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli di lakukan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang, sedangkan pengembalian uang jaminan peserta lelang yang tidak di tunjuk sebagai pemenang di lakukan saat itu juga. Setiap pelunasan dan pengembalian uang jaminan di tujukan ke nomor VA masing-masing.

Dalam hal Balai Lelang yang bertindak sebagai penjual, makan syarat dan ketentuan ditentukan oleh Balai Lelang tersebut yang dapat di lihat di website masing-masing Balai Lelang. Sedangkan untuk prosedur ataupun tata cara pelaksanaannya sama seperti tata cara pelaksanaan lelang *online* oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Untuk barang yang berada di luar kedudukan pembeli lelang maka pengiriman nya di lakukan sesuai permintaan pembeli di mana seluruh biaya ditanggung oleh pembeli.

Persamaan mendasar dari tiap-tiap jenis lelang tersebut terletak pada pihak yang terlibat di dalamnya serta prosedur pelaksanaan lelang tersebut. Dalam semua jenis lelang harus ada Penjual/ Pemilik barang, peserta lelang, dan Pejabat Lelang,

tapi pengecualian untuk Pejabat Lelang yaitu bahwa dalam Lelang Eksekusi dan Lelang Non Eksekusi Wajib yang berwenang adalah Pejabat Lelang Kelas I, dan untuk Lelang Non Eksekusi Sukarela yang berwenang adalah Pejabat Lelang Kelas II. Sedangkan untuk perbedaannya terletak pada objek lelang dan syarat dari masing-masing jenis lelang tersebut.

4. Lelang Di Bawah Tangan

Yang dimaksud dengan Lelang di Bawah Tangan adalah Proses penyelesaian kredit macet, apabila pemberi fidusia tersebut cidera janji, maka pihak Kreditur melakukan penjualan secara di bawah tangan dengan meminta kepada debitor untuk melakukan penjualan sendiri jaminannya secara sukarela, untuk selanjutnya hasilnya diserahkan kepada Kreditur untuk melunasi kredit tersebut.⁴⁷

Selain beberapa faktor di atas, meningkatnya kebutuhan hidup seorang nasabah menjadi salah satu penyebab terjadinya kredit macet, misalnya banyaknya keperluan-keperluan rumah tangga yang harus dipenuhi, baik untuk membiayai anak sekolah dan kebutuhan anak yang semakin dewasa semakin banyak menuntut untuk dipenuhi yang tidak terduga sebelumnya.

Dalam kondisi tersebut upaya eksekusi jaminan fidusia merupakan upaya yang harus dilakukan untuk menyelamatkan kredit yang telah disalurkan. Upaya eksekusi merupakan upaya terakhir yang ditempuh setelah upaya restrukturisasi dan upaya pendekatan secara musyawarah mufakat gagal dilakukan.

⁴⁷ http://eprints.undip.ac.id/23917/1/BAMBANG_GUNADI.pdf, di akses pada tanggal 08 Mei 2021, pada pukul 15.00.

Dari pihak nasabah sendiri menyadari bahwa upaya eksekusi jaminan fidusia merupakan jalan keluar bagi dirinya untuk melunasi kredit macet tersebut.

Eksekusi jaminan fidusia adalah penyitaan dan penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia. Penyebab timbulnya eksekusi jaminan fidusia ini adalah karena debitur atau pemberi fidusia cidera janji atau tidak memenuhi prestasinya tepat pada waktunya kepada penerima fidusia, walaupun pemberi fidusia telah diberikan somasi.⁴⁸

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang objek jaminan, penjualan objek jaminan **dapat di laksanakan di bawah tangan** jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Dalam Pasal 29 ayat (1) Undang-undang No. 49 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, diatur ada 3 (tiga) cara eksekusi benda jaminan fidusia, yaitu :⁴⁹

1. Pelaksanaan titel eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) oleh Penerima Fidusia.

Dalam Undang-Undang Jaminan Fidusia di atur 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 penerima hipotik pertama dan kepada penerima gadai (pand). Dalam berbagai hukum jaminan terdapat beberapa macam parate eksekusi, di antaranya : parate eksekusi penerima hipotik pertama, parate eksekusi penerima hak objek jaminan

⁴⁸ Salim HS, *Op. Cit*, hlm. 90

⁴⁹ http://eprints.undip.ac.id/23917/1/BAMBANG_GUNADI.pdf, di akses pada tanggal 08 Mei 2021, pada pukul 15.00.

parate eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) untuk bank Pemerintah.

2. Penjualan benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia atas kekuasaan Penerima Fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang nya dari hasil penjualan.

Penjualan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia atas kekuasaan penerima fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang nya dari hasil penjualan. Prinsip nya adalah bahwa penjualan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia harus melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini di harapkan dapat di peroleh harga yang paling tinggi. Namun demikian, dalam hal penjualan melalui pelelangan umum di perkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi yang menguntungkan baik pemberi fidusia ataupun penerima fidusia, maka di mungkinkan di lakukan penjualan di bawah tangan asal saja hal tersebut di sepakati oleh pemberi fidusia dan penerima fidusia serta syarat jangka waktu pelaksanaan penjualan tersebut terpenuhi.

3. Penjualan di bawah tangan yang di lakukan berdasarkan kesepakatan Pemberi dan Penerima Fidusia jika dengan cara demikian dapat di peroleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak.

Pelaksanaan penjualan dibawah tangan yang di lakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima fidusia jika dengan cara demikian dapat di peroleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak di lakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak di beritahukan secara tertulis oleh pemberi fidusia dan penerima fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan di umumkan sedikit nya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan.

Jadi pada prinsip nya pelaksanaan penjualan di bawah tangan di lakukan oleh pemberi fidusia sendiri, selanjut nya hasil penjualan tersebut di serahkan kepada penerima fidusia (pihak kreditor/bank) untuk melunasi hutang pemberi fidusia (debitor). Pasal 30 Undang-Undang Jaminan Fidusia mewajibkan pemberi fidusia untuk menyerahkan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dalam rangka pelaksanaan eksekusi Jaminan Fidusia. Dalam hal pemberi fidusia tidak menyerahkan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia pada waktu eksekusi di laksanakan, penerima fidusia berhak mengambil benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dan apabila perlu dapat meminta bantuan pihak yang berwenang.

Khusus dalam hal benda yang menjadi obyek jaminan fidusia terdiri atas benda-benda perdagangan atau efek yang dapat di jual di pasar atau di bursa, penjualan nya dapat di lakukan di tempat-tempat tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 31 Undang-Undang Jaminan Fidusia). Bagi efek yang terdaftar pada Bursa di Indonesia, maka peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal otomatis akan berlaku. Ketentuan yang di atur dalam Pasal 29 dan Pasal 31 Undang-Undang Jaminan Fidusia sifat nya mengikat dan tidak dapat di kesampingkan atas kemauan para pihak. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan sebagaimana di maksud dalam Pasal 29 dan Pasal 31 Undang-Undang Jaminan Fidusia, adalah batal demi hukum (Pasal 32 Undang-Undang Jaminan Fidusia).

Selanjut nya dengan mengingat bahwa jaminan fidusia adalah pranata jaminan dan bahwa pengalihan hak kepemilikan dengan cara *constitutum* proses

sorium adalah di maksudkan semata-mata untuk memberi agunan dengan hak yang di dahulukan 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 obyek jaminan fidusia apabila debitor cidera janji, adalah batal demi hukum. Ketentuan tersebut di buat untuk melindungi pemberi fidusia, teristimewa jika nilai obyek jaminan fidusia melebihi besar nya utang yang di jamin. Sesuai dengan ketentuan 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, maka debitor tetap bertanggung jawab atas sisa utang yang belum terbayar.

BAB III

Metode Penelitian

A. Ruang Lingkup Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini, perlu di tegaskan mengenai batasan atau ruang lingkup penelitian. Ruang lingkup penulisan ini bertujuan untuk membatasi sejauh mana masalah yang di bahas, agar penelitian ini lebih terarah pada sasaran dan tidak mengambang dari permasalahan yang di angkat dalam penulisan ini. Adapun ruang lingkup yang akan di bahas dalam permasalahan ini adalah Bagaimana Pelaksanaan Lelang Di Bawah Tangan Terhadap Objek Jaminan Fidusia Yang Tidak Di Daftarkan (Studi di BPR Solider) dan Mengapa Lelang Di Bawah Tangan Bisa Terjadi Tanpa Di Ketahui Pihak Fidusia (Studi di BPR Solider).

B. Sumber Data

Sumber data terbagi menjadi dua yaitu data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang di peroleh penulis secara langsung (dari tangan pertama), sementara data sekunder adalah data yang di peroleh penulis dari sumber yang sudah ada. Sumber data primer juga dapat berupa data yang di peroleh dari Putusan Hakim, catatan resmi yang di keluarkan oleh pengadilan. Sedangkan sumber data sekunder dapat berupa buku teks yang berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi, catatan atau dokumentasi. Sumber data yang di gunakan dalam penelitian ini adalah Sumber data premier yang langsung melakukan penelitian lapangan dari

Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Solider Jl. Veteran No. 79 Pasar X, Desa Manunggal Labuhan Deli, Kab. Deli Serdang. Ada pun bahan hukum yang di gunakan dalam penelitian ini yaitu:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang utama, sebagai bahan hukum yang bersifat autoritatif, yakni bahan hukum yang mempunyai otoritas, bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum. Yang termasuk bahan hukum premier yaitu:

- Undang – undang No.42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia (UUJF)
- Kitab Undang - Undang Hukum Perdata
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang berupa pendapat yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum premier. Dalam penulisan ini bahan hukum sekunder yang di gunakan meliputi :

- A. Buku-buku ilmiah di bidang hukum.
- B. Jurnal Ilmiah.
- C. Skripsi, maupun karya tulis ilmiah lain nya.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum premier dan bahan

hukum sekunder. Dalam penulisan ini bahan hukum tersier yang di gunakan meliputi :

A. Kamus Besar Bahasa Indonesia.

B. Kamus hukum.

C. Situs internet yang berkaitan mengenai pelaksanaan lelang di bawah tangan terhadap objek jaminan fidusia yang tidak di daftarkan

C. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dengan mengadakan studi penelahan terhadap buku-buku, literatur-literatur, catatan-catatan, dan laporan-laporan yang ada hubungannya dengan masalah yang di pecahkan. Menurut Nazir studi kepustakaan merupakan langkah yang penting di mana setelah seorang penulis menetapkan topik penulisan, langkah selanjutnya adalah melakukan kajian yang berkaitan dengan teori yang berkaitan dengan topik penulisan.⁵⁰

Karya Ilmiah ini menggunakan penelitian lapangan di Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Solider Jl. Veteran No.79 Pasar X, Desa Manunggal Labuhan Deli, Kab. Deli Serdang, dalam penelitian ini untuk memanfaatkan data yang ada maka di lakukan dengan menggunakan metode sebagai berikut:

a. Studi Dokumen

Di lakukan dengan mengumpulkan dan menganalisis bahan – bahan tertulis yang di gunakan dalam peristiwa hukum seperti surat perjanjian, blanko, kwitansi, dan sebagainya.

⁵⁰ M Nazir, *Metode Penulisan*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998), hlm. 112

b. Wawancara

Di lakukan secara semi struktur dengan menggunakan teknik dan pedoman wawancara. Wawancara di lakukan dengan beberapa orang pegawai dengan bidang tugas nya masing – masing. Adapaun yang mau di wawancarai di BPR Solider ini adalah Bapak Anastanius Saragih selaku Direktur Operasional.

D. Analisis Data

Analisis data bertujuan untuk memberikan makna pada setiap data yang di kumpulkan. Penulisan ini menggunakan teknik analisis data dengan logika deduktif. Logika deduktif atau pengolahan bahan hukum dengan cara deduktif yaitu menjelaskan suatu hal yang bersifat umum kemudian menarik nya menjadi kesimpulan yang lebih khusus.

Analisis di lakukan dengan melakukan telaah terhadap Undang-Undang No.42 tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia yang menyatakan bahwa eksekusi terhadap jaminan fidusia dapat di lakukan dengan cara eksekusi objek jaminan lewat pelelangan secara di bawah tangan dan peraturan perundang-undangan lain nya dengan di bantu oleh sumber data berkualitas tinggi karya sarjana berkualitas baik dalam bentuk buku, jurnal, maupun artikel.

Penulis melakukan pendekatan integrasi keilmuan antara perspektif ilmu hukum dengan berbagai teori hukum. Dimana dari sudut pandang teori hukum, ilmu hukum di bagi atas tiga lapisan utama, yaitu dogmatik hukum, teori hukum dan filsafat hukum.⁵¹ Dimana pendekatan *conseptual approach* dengan melakukan

⁵¹ Ibid, hlm.119

pendekatan integrasi keilmuan antara perspektif ilmu hukum dengan teori hukum di gunakan dalam mengkaji permasalahan terkait. Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.⁵²

⁵² Hadjon, P. M., & Djatmiati, T. S , *Argumentasi Hukum*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2005), hlm. 156