

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pinjam Meminjam.

#### 1. Pengertian Perjanjian Pinjam Meminjam

“Perjanjian adalah suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih,” menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang diterjemahkan menjadi “persetujuan” atau “kesepakatan.” Subekti menyatakan bahwa “Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana mereka saling berjanji untuk melakukan sesuatu”.<sup>18</sup> Beberapa penulis berpendapat bahwa penggunaan kata "persetujuan" dalam konteks ini sebenarnya tidak salah, karena peristiwa yang dimaksud memang melibatkan suatu bentuk kesepakatan atau pertemuan kehendak antara dua pihak atau lebih yang sepakat untuk melaksanakan suatu tindakan tertentu. Memang benar bahwa kata "persetujuan" lebih tepat dan sejalan dengan istilah Belanda "overeenkomst" yang digunakan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang menggambarkan adanya kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat. Namun, dalam praktik masyarakat, istilah "perjanjian" sudah lebih dikenal dan diterima secara luas sebagai suatu istilah yang kuat dan mantap, yang digunakan untuk menggambarkan serangkaian janji-janji yang pemenuhannya telah dijamin oleh hukum. Oleh karena itu,

---

<sup>18</sup> R. Subekti, 2014, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, Hlm. 1

meskipun kata "persetujuan" secara teknis sesuai, penggunaan istilah "perjanjian" lebih umum dan dianggap lebih tepat dalam menggambarkan perjanjian yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat.<sup>19</sup>

Perjanjian pada hakikatnya adalah suatu kesepakatan yang diakui oleh undang-undang. Sebagian besar transaksi perdagangan, termasuk jual beli komoditas, tanah, kredit, asuransi, transportasi, pendirian badan usaha, dan hingga saat ini ketenagakerjaan, didasarkan pada perjanjian ini, yang merupakan kepentingan mendasar dalam dunia bisnis. Mengenai definisi perjanjian yang diuraikan dalam Pasal 1313 KUH Perdata, sejumlah pakar hukum perdata berpendapat bahwa bahasanya kurang tepat, terlalu luas, dan cacat dalam beberapa hal. Definisi tersebut dianggap tidak memadai karena hanya membahas perjanjian sepihak, meskipun dalam praktiknya beberapa pihak dapat terlibat dalam suatu perjanjian. Ikrar perkawinan, yang pada hakikatnya merupakan tindakan hukum keluarga yang menciptakan kesepakatan tetapi memiliki sifat yang unik dan diatur oleh aturan yang berbeda, adalah contoh lain dari segala sesuatu yang dianggap terlalu luas menurut definisi tersebut. Karena tidak ada unsur persetujuan antara para pihak yang terlibat dalam perbuatan melawan hukum, hukum yang terdapat dalam Pasal 1313 KUH Perdata 12 tidak sepenuhnya berlaku bagi mereka.<sup>20</sup>

*Verbintennis* atau perjanjian, adalah *rechtbetrekking* atau hubungan hukum yang diatur dan disetujui oleh hukum. Perjanjian yang mencakup

---

<sup>19</sup> bid Hlm. 11.

<sup>20</sup> Mariam Darus Badruzaman, 2015, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, Hlm.18

ikatan hukum antara individu karenanya nyata dan merupakan bagian dari lingkungan hukum. Akibatnya, tidak seperti warisan, hubungan hukum yang tercantum dalam perjanjian tidak dapat berkembang dengan sendirinya. Bagi hukum warisan, hubungan hukum antara anak- anak serta aset orang tua mereka pasti berkembang dalam konteks aset keluarga. Perjanjian berbeda. Setidaknya satu pihak harus memiliki kewajiban agar ada perjanjian kontraktual; jika tidak, dikira tidak ada perjanjian yang mengikat.<sup>21</sup>

Hukum perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum yang selalu muncul dalam kehidupan masyarakat. Jika dilihat dari segi yuridis, hukum perjanjian memiliki perbedaan satu sama lain, karena perjanjian yang ada dalam masyarakat memiliki karakteristik yang unik dan khas. Perbedaan karakteristik ini mencerminkan berbagai bentuk atau jenis perjanjian yang ada.

Dalam praktiknya, hukum perjanjian yang berlaku di masyarakat dapat dipahami melalui ketentuan- ketentuan dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata yang menunjukkan adanya banyak bentuk dan jenis perjanjian yang berbeda- beda, meskipun bentuk atau jenis perjanjian tersebut tidak diatur secara khusus dalam undang- undang. Dalam setiap perjanjian yang bersifat timbal balik, selalu terdapat dua subjek hukum yang masing- masing memiliki hak dan kewajiban yang saling terkait dan mempengaruhi satu sama lain dalam pelaksanaan perjanjian yang telah dibentuknya.

---

<sup>21</sup> M. Yahya Harahap, 2016, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung, Hlm. 6

## 2. Syarat Sah Perjanjian

Syarat- syarat berikut yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdota harus dipenuhi agar suatu perjanjian dianggap sah:

- a. Kesepakatan orang- orang yang mengikatkan diri
- b. Cakap menandatangani perjanjian
- c. Mengenai suatu perihal tertentu
- d. Alasan yang sah.<sup>22</sup>

Dua syarat terakhir dikenal sebagai syarat objektif karena berhubungan dengan perjanjian itu sendiri dan tujuan dari perbuatan hukum yang dilakukan, sedangkan dua syarat pertama dikenal sebagai syarat subjektif karena berhubungan dengan orang atau subjek yang membuat perjanjian. Menurut perjanjian, yang juga dikenal sebagai izin, diharapkan kedua belah pihak dalam perjanjian harus setuju, sepakat, atau memiliki pemahaman yang sama tentang syarat- syarat utama perjanjian. Pihak lawan memiliki keinginan yang sama dengan pihak pertama. Pembeli menginginkan sesuatu dari penjual, dan mereka berdua menginginkan hal yang sama. Persetujuan atau persetujuan masing- masing pihak harus dibuat jelas, tidak tersirat. Selain itu, persetujuan harus diberikan tanpa paksaan atau bentuk tekanan lainnya. Jika keinginan pihak- pihak yang terlibat dipengaruhi oleh kekuatan luar hingga dapat memengaruhi persetujuan mereka, maka persetujuan tersebut dianggap cacat.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata

<sup>23</sup> R. Subekti, 2015 Op.Cit, Hlm. 17

Perjanjian yang cacat dianggap tidak memiliki kekuatan hukum. Sebaliknya, paksaan bersifat relatif, artinya pihak yang dipaksa masih memiliki pilihan untuk menerima atau menolak keinginan pihak yang memaksa. Persetujuan yang telah diberikan dianggap cacat jika orang yang dipaksa tidak memberikan persetujuannya, karena tidak memenuhi standar yang diuraikan dalam Pasal 1320 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata. Hukum memanfaatkan paksaan semacam paksaan yang mengakibatkan persetujuan atau otorisasi diberikan tetapi dilaksanakan secara melawan hukum atau tidak benar selaku pembenaran untuk mengakhiri suatu perjanjian.

Mengenai kesalahan atau keliru, undang-undang tidak memberikan penjelasan lebih lanjut tentang apa yang dimaksud dengan kesilapan tersebut. Namun, menurut pendapat para ahli hukum, kekeliruan ini berkaitan dengan sifat-sifat pokok dari objek perjanjian. Kekeliruan yang dimaksud adalah berkaitan dengan unsur utama dari barang yang diperjanjikan, sehingga jika pihak yang terlibat tidak melakukan kesalahan mengenai hal-hal tersebut, perjanjian itu seharusnya tidak terjadi. Oleh karena itu, sifat pokok barang yang diperjanjikan menjadi alasan utama yang mendorong pihak-pihak untuk membuat perjanjian.

Untuk dapat menggunakan kekeliruan atau kesilapan sebagai dasar untuk membatalkan perjanjian, harus dipenuhi dua persyaratan. Pertama, barang yang menjadi pokok perjanjian harus dibuat berdasarkan kesilapan tersebut. Kedua, menurut doktrin, harus ada alasan yang cukup untuk

menduga adanya kekeliruan, yang artinya kesilapan itu harus diketahui oleh pihak lawan atau setidaknya pihak lawan seharusnya mengetahui bahwa ia sedang berhadapan dengan seseorang yang telah melakukan kesalahan.<sup>24</sup>

Menurut Pasal 1328 ayat 1 KUH Perdata, penipuan harus dibuktikan. Menurut yurisprudensi dalam kasus penipuan ini, serangkaian kebohongan harus diucapkan agar penipuan atau tipu daya dapat dianggap terjadi. Tidak cukup jika seseorang hanya berbohong tentang sesuatu. Pihak yang tertipu digiring ke dalam gambaran yang menyesatkan dan menderita kerugian akibat tipu daya tersebut. Kompetensi para pihak merupakan prasyarat kedua untuk sahnya suatu perjanjian. Untuk membedakan kompetensi, diusulkan Pasal 1329 KUH Perdata:

- a. Secara umum dinyatakan tidak cakap untuk mengadakan perjanjian secara sah.
- b. Secara khusus dinyatakan bahwa seseorang dinyatakan tidak cakap untuk mengadakan perjanjian tertentu, misalnya Pasal 1601 KUH Perdata yang menyatakan batalnya suatu perjanjian perburuhan apabila diadakan antarasuami isteri.

Perihal ketidakcakapan pada umumnya adalah sebagaimana yang diuraikan oleh Pasal 1330 KUH Perdata ada dua, yaitu.<sup>25</sup>

- a. Anak-anak atau orang yang belum dewasa

---

<sup>24</sup> Sitepu, B. (2022). *Aspek Hukum Perjanjian Pinjam Meminjam Dengan Jaminan Fidusia Di Koperasi Unit Desa Harta (Studi Koperasi Unit Desa Harta Langkat)* (Doctoral dissertation, Universitas Medan Area).

<sup>25</sup> Ibid Hlm. 25

b. Orang-orang yang ditaruh dibawah pengampunan

Pasal 330 KUHPerdara menyatakan, bahwa mereka yang berusia di bawah dua puluh satu tahun dan belum pernah menikah dianggap sebagai anak di bawah umur. Mereka tidak memperoleh kembali status dewasa mereka jika pernikahan berakhir sebelum mereka berusia dua puluh satu tahun.

Pihak- pihak yang mengalami kerugian selama tahap prakontrak atau negosiasi sebagai akibat dari perjanjian yang tidak memenuhi standar tertentu tidak tercakup dalam doktrin ini. Menurut teori hukum kontrak tradisional, ketika perjanjian memenuhi persyaratan tertentu, konsep itikad baik dapat digunakan.<sup>26</sup>

Adanya maksud yang sah merupakan syarat keempat agar suatu perjanjian dapat dianggap sah menurut Pasal 1320 KUH Perdata. Hal ini hanya mengacu pada syarat- syarat perjanjian itu sendiri yang berhubungan dengan sebab tersebut. Misalnya menurut R. Wirjono Prodjodikoro," Asas hukum perjanjian, bahwa dengan pengertian causa bukanlah sesuatu yang menimbulkan sesuatu, melainkan suatu keadaan belaka!" Dalam hukum perjanjian, causa menurut hemat saya mengacu pada maksud dan substansi suatu perjanjian yang menimbulkannya.<sup>27</sup>

### 3. Perjanjian Pinjam Meminjam dengan Jaminan Kebendaan

Jaminan material adalah jenis jaminan yang diberikan oleh kreditor, seperti bank, untuk kontrak yang dibuat oleh debitur dan kreditor. Jaminan ini

---

<sup>26</sup> Suharnoko, 2018, Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus, Kencana, Jakarta. Hlm

<sup>27</sup> Wirjono Prodjodikoro, 2011 Op.Cit, Hlm. 37

dapat dibuat secara langsung antara debitur dan kreditor, atau dapat dibuat melalui pihak ketiga yang bertanggung jawab untuk memastikan bahwa kewajiban debitur terpenuhi. Perjanjian yang berupaya memberikan kepastian hukum kepada kreditor mengenai pembayaran kembali utang atau pelaksanaan tanggung jawab tertentu yang telah disepakati oleh debitur atau pihak ketiga menimbulkan jaminan material dan pribadi. Jika debitur tidak menepati janjinya, jaminan ini berfungsi sebagai cara untuk mengembalikan kewajiban dalam ketentuan hukum yang substansial.

Dalam praktiknya, objek jaminan kebendaan berupa benda tertentu disiapkan sebagai langkah preventif untuk mengantisipasi kemungkinan debitur wanprestasi. Namun, kepemilikan atas benda yang dijaminan tersebut tidak berpindah kepada kreditor hanya karena adanya penjaminan. Dengan demikian, dalam perjanjian jaminan kebendaan, benda tetap menjadi milik debitur dan hanya disiapkan sebagai jaminan jika sewaktu-waktu debitur gagal memenuhi kewajibannya.<sup>28</sup> Menurut ketentuan hukum jaminan kebendaan, apabila objek jaminan beralih kepemilikan kepada kreditor, maka perjanjian jaminan tersebut batal demi hukum. Ketentuan ini diatur dalam beberapa peraturan, seperti Pasal 1154 KUH Perdata untuk gadai, Pasal 1178 ayat (1) KUH Perdata untuk hipotik, Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, serta Pasal 33 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia. Oleh karena itu, dalam hukum jaminan

---

<sup>28</sup> Dinus. n.d. "Bahan Ajar Hukum Jaminan."

kebendaan, tidak diperbolehkan adanya pengalihan hak atas objek jaminan kepada kreditur.

#### B. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Fidusia.

"Fiducia" berasal dari kata Latin "fiducia," yang menurut Kamus Hukum berarti kepercayaan. Pengalihan hak milik atas dasar kepercayaan disebut fidusia dalam bahasa Indonesia, dan fiduciare eigendom overdracht dalam bahasa Belanda. "Fides" dalam bahasa Yunani yang berarti kepercayaan merupakan akar dari fiducia. Kepercayaan ini menunjukkan bahwa kreditur tidak seharusnya menjadi pemilik barang sebagai akibat dari pengalihan hak milik. Barang yang dijamin harus dikembalikan ke harta milik penjamin setelah pembayaran pokok perjanjian fidusia<sup>29</sup>. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1991 tentang Jaminan Fidusia mengatur jenis jaminan ini, khususnya bahwa agunan tersebut berupa barang bergerak. Berkat Jaminan Fidusia ini, para pengusaha dapat terus menggunakan aset agunan untuk menjalankan usahanya secara efisien tanpa harus menyerahkannya. Dalam fidusia ini, pemilik modal memiliki kepercayaan kepada para penggunanya; misalnya, pengemudi taksi tetap mengoperasikan kendaraannya.

Instrumen tradisional yang digunakan untuk melindungi kreditur, khususnya debitur dalam hal ini, adalah jaminan fidusia. Kreditur dapat meminta pembayaran melalui eksekusi agunan fidusia jika debitur gagal memenuhi komitmennya. Eksekusi agunan dapat dilakukan segera tanpa

---

<sup>29</sup> Nazia Tunisa. "Peran Otoritas Jasa Keuangan Terhadap Pengawasan Pendaftaran Jaminan Fidusia" JURNAL CITA HUKUM [Online], Volume 3 Number 2 (6 June 2015), h. 362

menunggu putusan pengadilan yang memberikan jaminan fidusia. Keadaan ini memudahkan lembaga keuangan untuk menagih pembayaran dari pembiayaan yang disediakan nasabah.<sup>30</sup>

Dalam bukunya“ Hukum Perdata” yang membahas tentang Hukum Jaminan Fidusia, Marhainis mengemukakan frasa" Perjanjian Perwalian," yang berasal dari frasa" pengalihan hak kepemilikan kepada perwalian," atau Fiduciair Eigendom Overdracht( disingkat f. e. o). Ia mengklaim bahwa frasa Fiduciair Eigendom Overdracht( f. e. o.) sering digunakan dalam masyarakat, khususnya dalam industri perbankan, di mana klien memanfaatkan komoditas bergerak sebagai agunan saat mengajukan kredit. Akan tetapi, agunan tersebut masih berada di bawah kendali pemilik dan tidak diberikan kepada bank, yang merupakan pihak yang memberikan pinjaman. Dua komponen membentuk fiduciair eigendom overdracht: komponen gadai, karena agunan tersebut adalah properti bergerak, dan komponen hipotek, karena debitur tidak menyerahkan agunan tersebut kepada kreditur.<sup>31</sup>

Tan Kamelo berpendapat bahwa lembaga fidusia sebagai jaminan telah ada dalam budaya Romawi sejak lama, pertama kali muncul dalam hukum adat. Lembaga jaminan fidusia kemudian diatur dalam yurisprudensi dan kini diakui oleh undang- undang. Tan Kamelo menambahkan bahwa hukum fidusia berakar pada sistem hukum perdata Barat dan bahwa sistem hukum

---

<sup>30</sup> Muhammad Maksum. “Penerapan Hukum Jaminan Fidusia dalam Kontrak Pembiayaan Syariah” JURNAL CITA HUKUM [Online], Volume 3 Number 1 (6 June 2015), h. 55

<sup>31</sup> Marhainis Abdul Hay, Hukum Perdata, (Jakarta: Badan Penerbit Yayasan Pembinaan Keluarga UPN Veteran), h. 185

perdata selalu terhubung dengan evolusinya. Kata Latin *jus civile*, yang digunakan oleh bangsa Romawi, merupakan asal muasal istilah "hukum perdata". Dalam perkembangan historisnya, objek fidusia awalnya mencakup properti tidak bergerak dan properti bergerak sepanjang era Romawi. Kemudian, ketika gadai dan hipotek diakui oleh bangsa Romawi, pembagian objek fidusia dimulai. Dalam *Burgerlijke Wet Boek*, Belanda juga menganut klausul ini. Pemisahan hak milik atas properti dari hipotek juga diberlakukan ketika hukum fidusia muncul kembali di Belanda. Karena hukum fidusia saat itu dianggap sebagai cara untuk mengatasi larangan gadai, tujuannya kemudian disamakan dengan gadai, yaitu barang bergerak. Di Indonesia dan Belanda, hukum ini masih menjadi badan hukum yang dominan. Tan Kamelo mengklaim bahwa karena sejarah bersama yang didasarkan pada konsep konkordansi, sistem hukum Indonesia dan Belanda saling terkait erat. Hukum Prancis, yang didasarkan pada hukum Romawi, memiliki hubungan historis dengan sistem hukum Belanda.<sup>32</sup>

#### 1. Karakteristik Jaminan fidusia

Fidusia muncul dari sejumlah variabel dalam perjanjian. Pertama, kreditor memiliki kewenangan untuk menuntut debitur menyerahkan agunan karena adanya hubungan hukum yang mengikat antara pemberi fidusia dan penerima fidusia (*constitutum posesorium*). Jenis pengikatan kedua adalah *constitutum posesorium*, di mana debitur diharuskan menyerahkan suatu

---

<sup>32</sup> Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia; Suatu Kebutuhan yang didambakan* - (Bandung: PT. Alumni, 2006), h. 35

barang. Ketiga, pengikatan pemberian fidusia merupakan pengikatan aksesori, artinya pengikatan ini dilakukan setelah pengikatan primer dalam bentuk kewajiban utang. Keempat, jaminan fidusia akan dicabut jika kewajiban tersebut dilunasi, sehingga menciptakan ikatan dengan kondisi batal. Kelima, perjanjian fidusia merupakan jenis perjanjian yang merupakan hasil dari perjanjian lain. Keenam, perjanjian fidusia termasuk dalam kategori perjanjian anonim karena tidak secara tegas dinyatakan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Onbenoem De Overeenkomst*). Ketujuh, perjanjian fidusia masih diatur oleh aturan umum Kitab Undang - Undang Hukum Perdata tentang kewajiban.<sup>33</sup>

## 2. Pendaftaran Jaminan Fidusia

Berdasarkan Pasal 11 ayat (1) UUFJ, untuk memenuhi kriteria tersebut, maka objek yang dibebani jaminan fidusia harus didaftarkan. 19. Objek yang dibebani Jaminan Fidusia didaftarkan di rumah Pemberi Fidusia guna memenuhi asas publisitas. Dengan mendaftarkan objek baik di dalam maupun di luar wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, maka terwujud pula jaminan kepastian untuk kreditor lain tentang objek yang dibebani Jaminan Fidusia.<sup>34</sup>

Untuk mendaftarkan Jaminan Fidusia perlu memenuhi persyaratan sesuai pasal 12 UUFJ yakni :

---

<sup>33</sup> Rabiyyatul Syahriah © 2004 Digitized by USU digital Library

<sup>34</sup> UU No. 42 Th. 1999, Undang-undang Jaminan Fidusia

- 1) Mengajukan surat permohonan pendaftaran jaminan fidusia kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.
- 2) Akta notaris dalam bentuk salinan.
- 3) Surat pelimpahan kuasa atau surat kuasa dari atau kepada perwakilan yang memuat pernyataan Jaminan Fidusia.
- 4) Bukti pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak.

Langkah pertama dalam mengajukan Sertifikat Jaminan Fidusia merupakan mengajukan permohonan melalui Kantor Pendaftaran Fidusia di tempat tinggal pemberi fidusia kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Permohonan tertulis dalam Bahasa Indonesia, pernyataan Pendaftaran Jaminan Fidusia, dan formulir dengan format dan isi sebagaimana tercantum dalam Lampiran I Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M01. UM. 01. 06 Tahun 2000 harus diajukan oleh penerima fidusia, kuasa hukumnya, atau kuasanya. Berikut rincian yang tercantum dalam formulir ini.<sup>35</sup>

Identitas pihak pemberi dan penerima yang meliputi:

- 1) Nama lengkap;
- 2) Tempat tinggal/tempat kedudukan; dan
- 3) Pekerjaan.
- 4) Tanggal dan nomor akta Jaminan Fidusia, nama dan tempat kedudukan Notaris yang memuat akta Jaminan Fidusia.

---

<sup>35</sup> Arfiani, M. (2022). Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Pasca Keluarnya Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019. *Ilmu dan Budaya*, 43(2), 202-228.

- 5) Data perjanjian pokok yaitu mengenai macam perjanjian dan utang yang dijamin dengan fidusia.
- 6) Uraian mengenai benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia (Lihat penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999).
- 7) Nilai penjamin
- 8) Nilai benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia.

Jaminan Fidusia kemudian akan dicatat dalam Buku Daftar Fidusia oleh Kantor Pendaftaran Fidusia pada hari yang sama saat pendaftaran diterima. Pada hari yang sama saat permohonan pendaftaran diterima, Kantor Pendaftaran Fidusia akan menerbitkan dan menyerahkan Sertifikat Jaminan Fidusia kepada Penerima Fidusia berdasarkan pendaftaran tersebut. Hari pencatatan Jaminan Fidusia dalam Buku Daftar Fidusia bertepatan dengan tanggal penerbitan Sertifikat Jaminan Fidusia, yang merupakan salinan buku tersebut.

Berdasarkan Pasal 15 UUF, isi Sertifikat Jaminan Fidusia memuat frasa "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA." Kewenangan pelaksanaan Sertifikat Jaminan Fidusia ini setara dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Penerima Fidusia berwenang untuk menjual produk yang tercakup dalam Jaminan Fidusia atas inisiatifnya sendiri jika debitur wanprestasi.<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup> Uyun, A., & Mujib, A. (2022). Penyelesaian Sengketa Jaminan Fidusia Dalam Praktik Gadai. *Al-Adl*. <https://doi.org/10.31602/al-adl.v14i2.6149>

Frasa" Kekuasaan Eksekutorial" mengacu pada kemampuan untuk melaksanakan eksekusi secara langsung, tanpa perlu proses pengadilan, dan bahwa putusan tersebut bersifat final dan mengikat semua pihak. Kesederhanaan eksekusi merupakan salah satu ciri jaminan fidusia, terutama jika pemberi fidusia melanggar perjanjian. Oleh karena itu, undang-undang ini dianggap harus secara tegas mengatur bagaimana lembaga Parate Eksekusi melaksanakan Jaminan Fidusia.

### 3. Pengalihan Jaminan Fidusia

Pengalihan hak atas piutang yang dijamin oleh fidusia secara otomatis mengalihkan hak dan kewajiban penerima fidusia kepada kreditur pengganti sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) Undang- Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (UUJF)<sup>37</sup>. Selain itu, sebagai bagian dari prosedur legalisasi dan untuk memastikan pengalihan tersebut memiliki kekuatan hukum yang sah, kreditur baru harus mendaftarkan pengalihan jaminan fidusia tersebut ke Kantor Pendaftaran Fidusia sesuai dengan ayat (2) pasal yang sama.

Pengalihan piutang dengan akta otentik atau akta di bawah tangan dalam ketentuan hukum disebut sebagai *cessie*, yaitu pengalihan hak atas piutang. Semua hak dan tanggung jawab penerima fidusia sebelumnya langsung beralih ke penerima fidusia baru melalui metode *cessie* ini, dan pemberi fidusia harus diberitahu tentang pengalihan tersebut. Selanjutnya, kecuali

---

<sup>37</sup> UU No. 42 Th. 1999, Undang-undang Jaminan Fidusia

pengalihan hak milik atas barang inventaris yang menjadi objek jaminan fidusia, maka jaminan fidusia akan senantiasa melekat pada objek jaminan sesuai dengan Pasal 20 Undang- Undang Jaminan Fidusia, tanpa memandang siapa yang menguasai objek tersebut. Prinsip ini, yang dikenal dengan *Droit de Suite*, mengatur hak milik mutlak dan telah diakui sebagai salah satu komponen hukum Indonesia. Prinsip ini memberikan perlindungan hukum bahwa jaminan fidusia melekat pada objek jaminan meskipun terjadi perpindahan tangan..

Pemberi fidusia diperbolehkan mengalihkan benda persediaan sebagai objek jaminan fidusia. Namun, demi melindungi kepentingan penerima fidusia, benda yang dialihkan tersebut wajib diganti dengan objek yang sepadan. Pengalihan ini mencakup tindakan seperti penjualan atau penyewaan dalam rangka kegiatan usaha pemberi fidusia. Objek yang diganti tidak hanya harus memiliki nilai yang setara, tetapi juga harus serupa dari segi jenisnya. " Wanprestasi" dalam konteks ini mengacu pada kegagalan untuk melaksanakan, baik yang diakibatkan oleh perjanjian pokok, perjanjian jaminan fidusia, maupun perjanjian jaminan lainnya. Terkait pengalihan jaminan fidusia, Pasal 22 Undang- Undang Jaminan Fidusia menetapkan bahwa, selama pembeli telah membayar harga jual sesuai dengan harga pasar, pembeli barang inventaris yang menjadi subjek jaminan fidusia tidak dapat dituntut, meskipun pembeli mengetahui adanya jaminan tersebut. 38. Untuk mencegah penjualan terkesan curang dari pihak pemberi fidusia, harga pasar

adalah harga wajar yang berlaku pada saat transaksi terjadi.<sup>38</sup> Harga pasar yang dimaksud adalah harga wajar yang berlaku pada saat transaksi berlangsung, sehingga penjualan tersebut tidak menimbulkan kesan adanya penipuan dari pihak pemberi fidusia.

#### 4. Hapusnya Jaminan Fidusia

Apabila benda yang menjadi objek jaminan fidusia musnah, ketentuan Pasal 25 ayat (2) Undang-Undang Jaminan Fidusia (UUJF) secara tegas menyatakan bahwa hal tersebut tidak serta-merta menghapuskan klaim asuransi yang terkait dengan benda tersebut. Ini berarti, klaim asuransi akan menggantikan posisi objek jaminan fidusia yang musnah tersebut. Jaminan fidusia akan hapus apabila terjadi salah satu dari kondisi berikut: hapusnya utang yang dijamin, pelepasan hak atas jaminan fidusia oleh penerima fidusia, atau musnahnya benda yang menjadi objek jaminan fidusia. Sifat ikutan jaminan fidusia berarti keberadaan jaminan ini bergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya.<sup>39</sup> Oleh karena itu, jika piutang tersebut hapus, misalnya karena pelunasan utang yang dibuktikan dengan keterangan dari kreditur, secara otomatis jaminan fidusia pun menjadi terhapuskan.

Berdasarkan peraturan yang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan, penghapusan jaminan fidusia dapat dilakukan melalui prosedur tertentu yang

---

<sup>38</sup> UU No. 42 Th. 1999, Undang-undang Jaminan Fidusia

<sup>39</sup> Maria SW Sumardjono, Hak tanggungan Dan Fidusia, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 2

telah diatur secara jelas dalam regulasi terkait. Dalam praktiknya, penghapusan jaminan fidusia merupakan salah satu aspek penting dalam perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian fidusia, baik kreditur maupun debitur. Penghapusan ini biasanya terjadi apabila objek jaminan fidusia telah dilunasi oleh debitur atau terjadi peristiwa hukum lain yang menyebabkan berakhirnya hubungan hukum antara para pihak. Proses penghapusan tersebut harus dilakukan sesuai dengan ketentuan administratif yang berlaku, seperti pelaporan kepada kantor pendaftaran fidusia dan pemenuhan persyaratan dokumen yang ditetapkan oleh Kementerian Keuangan. Dengan adanya aturan ini, diharapkan tercipta kepastian hukum serta perlindungan terhadap hak-hak para pihak dalam perjanjian fidusia, sehingga tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.<sup>40</sup>

#### 5. Asas Asas Hukum Jaminan Fidusia

Menurut pendapat Tan Kamelo, bahwa asas-asas jaminan sebagaimana terdapat dalam UUJF sebagai berikut:

- a) Penerima fidusia pertama- tama dan terutama diposisikan sebagai kreditor yang mempunyai prioritas di atas kreditor yang lain;
- b) Kedua, bahwa jaminan fidusia tidak pernah berhenti mengikuti benda yang terletak dalam penguasaan benda tersebut ataupun orang yang memegang benda tersebut;

---

<sup>40</sup> Welfiandi, F. (2022). Eksekusi Terhadap Objek Jaminan Fidusia Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/Puu-Xvii/2019 Dan Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Debitur. *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan)*, 6.

- c) Ketiga, bahwa asas pelengkap, yang sering diketahui sebagai jaminan fidusia, ialah perjanjian susulan;
- d) Keempat, bahwa utang yang baru timbul bisa dijamin oleh janji fidusia;
- e) Kelima, suatu benda yang hendak ada bisa menjadi subjek jaminan fidusia;
- f) Keenam, bahwa suatu hunian atau bangunan yang terletak di atas tanah milik orang lain bisa menjadi subjek jaminan fidusia;
- g) Ketujuh, janji fidusia harus mencakup penjelasan yang menyeluruh tentang subjek serta tujuannya;
- h) Persyaratan kedelapan, orang yang menawarkan jaminan fidusia harus mempunyai kewenangan hukum atas tujuan jaminan fidusia;
- i) Persyaratan kesembilan, jaminan fidusia harus diajukan ke kantor yang bertanggung jawab atas pendaftaran fidusia;
- j) Aturan kesepuluh menyatakan bahwa kreditur yang menerima jaminan fidusia tidak boleh memiliki benda yang dijadikan objeknya;
- k) Kesebelas, kreditur yang datang ke kantor fidusia terlebih dahulu, serta bukan kreditur yang mendaftar kemudian, diberikan hak prioritas oleh jaminan fidusia;
- l) Kedua belas, pemberi jaminan fidusia harus beritikad baik jika masih mempunyai kewenangan atas agunan;
- m) Ketiga belas, kemudahan pelaksanaan jaminan fidusia.<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> Tan Kamelo, Hukum Jaminan Fidusia, h. 159 - 171

## 6. Parate Eksekusi

Undang-undang tidak pernah secara khusus menyebutkan eksekusi parate secara implisit. Kata "parate," yang berarti siap sedia, ialah akar etimologis dari istilah "eksekusi parate." Akibatnya, eksekusi parate didefinisikan sebagai tata cara eksekusi yang tersedia secara luas. Leksikon hukum mendefinisikan eksekusi parate sebagai eksekusi langsung yang dilakukan di luar ruang persidangan.

Pada hakikatnya, tindakan eksekutorial yang lebih dikenal sebagai eksekusi adalah penerapan putusan pengadilan. Pasal 195 HIR mendefinisikan eksekusi sebagai tata cara pengadilan untuk melakukan putusan hakim. Tetapi, menurut Pasal 224 HIR, hak eksekutorial juga dapat ditemukan dalam akta-akta yang sah dan memiliki kewenangan eksekutorial, tidak hanya putusan pengadilan. Eksekusi juga berlaku dalam hukum agunan, di mana kreditor dapat menjual agunan untuk memenuhi klaim mereka jika debitur wanprestasi ataupun mengingkari janjinya.<sup>42</sup>

Eksekusi yang tidak memerlukan penyitaan, mediasi pengadilan, atau bantuan juru sita dikenal sebagai eksekusi parate. Dalam hal ini, transaksi tersebut diduga dilakukan oleh kreditor dengan menggunakan kekuasaannya sendiri (*eigenmachtig verkoop*). Hanya dengan memahami alasan pemberian kewenangan yang begitu luas di masa lalu, kita akan dapat memahami

---

<sup>42</sup> Suyatno, Anton, 2016, *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Jakarta, Kencana, Hlm. 54.

pemberian kewenangan eksekusi parate yang begitu besar. Telah lama diakui bahwa eksekusi kolateral melalui sistem pengadilan dapat memakan biaya dan waktu yang lama. Apabila para kreditor yang memiliki hak istimewa tidak diberikan sarana yang cepat dan murah untuk menagih utangnya, maka dikhawatirkan pihak perbankan dan lembaga keuangan resmi akan enggan memberikan kredit dalam jumlah kecil kepada debiturnya, karena khawatir biaya penagihan utang tidak seimbang dengan besarnya utang. Apabila keadaan ini dibiarkan, maka dikhawatirkan masyarakat yang lemah dan membutuhkan dana yang sedikit pun akan terpaksa lari ke rentenir yang biasa dijuluki rentenir. Untuk menghindari keadaan seperti itu, dalam KUH Perdata, para kreditor secara hukum diberikan kesempatan untuk menyepakati eksekusi parate.<sup>43</sup>

Dalam hukum positif Indonesia, pelaksanaan parate eksekusi diatur secara jelas dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), terutama dalam praktik jaminan gadai dan hipotek. Pasal 1155 KUHPerdata menjelaskan bahwa jika debitur cidera janji, kreditor berhak menjual barang gadai secara umum setelah tenggang waktu yang ditentukan atau peringatan untuk membayar. Parate eksekusi adalah upaya mandiri yang dilakukan oleh kreditor untuk melakukan eksekusi objek jaminan tanpa melibatkan pengadilan, guna memenuhi kewajiban hutang debitur sesuai peraturan yang berlaku. Metode ini dipilih karena lebih cepat dan menghemat biaya

---

<sup>43</sup> Satrio, J, 2002, Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia, Bandung, Citra Aditya Bakti, Hlm. 261 e-ISSN: 2963-7651; p-ISSN: 2963-8704, Hal 348-35

dibandingkan proses melalui pengadilan, sehingga menjadi pilihan umum dalam praktik untuk pelunasan hutang.

a. Pelaksanaan Parate Eksekusi Jaminan Fidusia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Undang- Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia mengatur praktik pelaksanaan jaminan fidusia. Tujuan utama undang- undang ini adalah untuk menunjang perkembangan nasional, memenuhi kebutuhan modal yang terus meningkat di sektor usaha, dan memberikan kejelasan serta perlindungan hukum kepada para pihak yang berkepentingan. Undang- undang ini menawarkan kepada masyarakat saluran pinjaman yang dilindungi secara hukum dan bertindak sebagai penghubung antara lembaga keuangan dan pelaku usaha yang terlibat dalam transaksi pinjaman dengan jaminan fidusia.

Berdasarkan Pasal 14 ayat (3) Undang- Undang Nomor 42 Tahun 1999, Jaminan Fidusia mulai berlaku sejak tanggal pencatatannya dalam Buku Daftar Fidusia. Perjanjian utang piutang menjadi dasar untuk perjanjian tambahan yang disebut jaminan fidusia. Untuk mendapatkan Sertifikat Jaminan Fidusia, perjanjian ini harus dibuat dalam bentuk Akta Jaminan Fidusia (AJF) dan didaftarkan dalam waktu 30 hari. Sertifikat ini memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap serta menawarkan status jaminan luar biasa.

Namun, jika Jaminan Fidusia tidak didaftarkan, maka tidak ada Sertifikat Jaminan Fidusia yang diterbitkan. Hal ini menimbulkan risiko hukum yang kompleks, karena kreditur dapat melakukan eksekusi sepihak yang berpotensi

menimbulkan kesewenang-wenangan. Eksekusi semacam ini bisa dianggap sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) jika tidak melalui prosedur yang resmi, seperti penilaian harga oleh badan resmi atau pelelangan umum, dan dapat digugat untuk ganti kerugian sesuai Pasal 1365 KUHPerdara.<sup>44</sup>

Perjanjian jaminan fidusia didasarkan pada itikad baik antara pihak-pihak yang terlibat, seperti yang tertuang dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999. Dasar pelaksanaan perjanjian ini adalah kepercayaan dan itikad baik dari debitur dan kreditur. Namun, seringkali pelaksanaan pinjaman dengan jaminan fidusia tidak berjalan lancar karena debitur gagal memenuhi kewajibannya. Ketika debitur dinyatakan wanprestasi, kreditur dapat melakukan eksekusi mandiri (parate eksekusi) terhadap barang jaminan yang telah didaftarkan dan memiliki kekuatan eksekutorial seperti putusan pengadilan. Meskipun demikian, pelaksanaan parate eksekusi seringkali menimbulkan konflik antara debitur dan kreditur karena tidak memperhatikan nilai moral dan etika, sehingga terkesan arogan dan mengedepankan kekerasan.

b. Pelaksanaan Parate Eksekusi Jaminan Fidusia pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 2/PUU-XIX/2021.

Dalam perkara nomor 18/ PUU- XVII/ 2019, seseorang yang merasa dirugikan atas perbuatannya yang tidak terduga selama masa pelaksanaan eksekusi mengajukan permohonan kepada Mahkamah Konstitusi untuk menguji Undang- Undang Nomor 42 Tahun 1999. Perihal ini sejalan dengan

---

<sup>44</sup> Nugroho, P Grace, Eksekusi Terhadap Benda Objek Perjanjian Fidusia dengan Akta Di Bawah Tangan diakses dari <http://www.hukumonline.com/berita/baca>

perkembangan masyarakat serta semakin maraknya penerapan jaminan fidusia secara otonom yang mengandung faktor kekerasan dan dianggap bertentangan dengan asas kesusilaan serta ketertiban umum. Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/ PUU- XVII/ 2019, tertanggal 6 Januari 2020, menguji Pasal 15 ayat( 2) dan penafsirannya serta Pasal 15 ayat( 3) Undang- Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Putusan Mahkamah Konstitusi tersebut pada pokoknya berbunyi<sup>45</sup>:

- a. Debitur serta kreditur wajib menyetujui ketentuan- ketentuan menimpa wanprestasi dalam perjanjian fidusia;
- b. Kreditur mempunyai kewenangan penuh buat melakukan eksekusi secara independen selama debitur sudah menyerahkan jaminan secara sukarela serta mengakui wanprestasi;
- c. Namun apabila debitur tidak mengakui adanya cedera janji dan keberatan untuk Di sisi lain, permohonan eksekusi dapat diajukan ke Pengadilan Negeri untuk melaksanakan prosedur eksekusi paksa apabila debitur menolak untuk menyerahkan jaminan secara sukarela serta menolak untuk mengakui wanprestasi.

Implikasi dari putusan tersebut secara umum sangat mempengaruhi pelaksanaan eksekusi dalam praktiknya. Terdapat ketidakpastian dalam

---

<sup>45</sup> Karelina, N., Abubakar, L., & Handayani, T. (2022). Implikasi Hukum Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/Puu/Xvii/2019 Dan Penegasannya Dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 2/Puu-Xix/2021 Terhadap Eksekusi Jaminan Fidusia Dan Perumusan Klausula Perjanjian. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 5(2), 187-201.

prosedur eksekusi dan penentuan saat debitur dianggap cidera janji. Meskipun debitur mengakui kesepakatan cidera janji, mereka seringkali tidak menyerahkan barang jaminan secara sukarela. Akibatnya, proses eksekusi harus melalui pengadilan, yang menambah biaya, waktu, dan proses yang panjang. Hal ini merugikan kreditur karena tujuan awal pendaftaran Sertifikat Jaminan Fidusia adalah untuk mempercepat dan mempermudah proses eksekusi dengan kepastian hukum yang jelas. Namun, putusan Mahkamah Konstitusi tersebut telah mempengaruhi eksistensi dan kepastian hukum dari Sertifikat Jaminan Fidusia yang memiliki kekuatan eksekutorial.<sup>46</sup>

#### 7. Eksekusi Jaminan Fidusia

Jaminan Fidusia. Proses penyitaan dan penjualan benda yang dijamin dengan jaminan fidusia dikenal sebagai eksekusi. Eksekusi ini dilakukan untuk menegakkan hak-hak pihak yang menang dalam suatu permasalahan, dengan dukungan penegak hukum atau militer untuk menjamin pelaksanaan putusan pengadilan. Putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap atau dokumen lain yang memiliki kekuatan eksekutori dapat menjadi dasar eksekusi dalam hukum perdata. Tindakan hukum pengadilan terhadap pihak yang kalah dalam suatu sengketa merupakan eksekusi ini.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> Janwarin, K. Z. A., Mulyati, E., & Suryamah, A. (2023). Eksekusi Jaminan Fidusia Tanpa Melalui Putusan Pengadilan Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 2/Puu-Xix/2021. *Syntax Literate; Jurnal Ilmiah Indonesia*, 8(2), 1002-1015.

<sup>47</sup> M. Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata cet ke-3, Gramedia, Jakarta, hlm.1.

Eksekusi dalam perkara perdata dilakukan berdasarkan permohonan dari pihak yang dinyatakan menang oleh putusan hakim. Proses ini dimulai dengan peringatan dari Ketua Pengadilan Negeri kepada pihak yang kalah untuk melaksanakan putusan secara sukarela dalam waktu tertentu. Jika tidak dilaksanakan, pengadilan akan melakukan eksekusi berdasarkan putusan tersebut. Eksekusi dapat berupa penyerahan barang, pengosongan tanah atau rumah, atau pelaksanaan tindakan tertentu. Menurut M. Yahya Harahap, ada dua jenis eksekusi: eksekusi riil dan eksekusi verkoop. Eksekusi riil melibatkan penyerahan barang secara langsung, sedangkan eksekusi verkoop melibatkan pelelangan barang untuk memenuhi pembayaran utang. Proses pelelangan memerlukan sita eksekusi yang dilakukan berdasarkan perintah Ketua Pengadilan dan dapat melibatkan bantuan kepolisian. Meskipun pihak yang disita tidak hadir, proses penyitaan tetap dapat dilakukan dengan penandatanganan berita acara oleh petugas dan saksi. Karena sebenarnya sifat dari jaminan fidusia adalah *droit de suite*, sebagaimana yang telah dijelaskan pada pasal 20 Undang-Undang jaminan fidusia yang menyatakan bahwa jaminan fidusia tetap mengikuti benda yang menjadi objek jaminan fidusia dalam tangan siapapun benda tersebut berada, kecuali pengalihan atas benda persediaan yang menjadi objek jaminan fidusia.<sup>48</sup> Pada dasarnya, eksekusi Jaminan Fidusia bersifat khusus dan akan tetap dilaksanakan terlepas dari kondisi benda yang dijaminkan, bahkan jika benda tersebut merupakan sarana

---

<sup>48</sup> PT. Mandiri Tunas Finance, Surat Tanggapan, 31 Januari 2022, Kota Banda Aceh

pencarian nafkah. Eksekusi ini terjadi karena pihak debitur melakukan wanprestasi, yaitu gagal memenuhi janji yang telah dibuat kepada penerima fidusia. Wanprestasi dapat terjadi jika debitur tidak melakukan apa yang dijanjikan, melakukan sesuatu yang tidak sesuai dengan janji, atau terlambat dalam memenuhi janji. Dalam proses eksekusi, objek jaminan fidusia yang diberikan oleh debitur akan disita dan dijual untuk memenuhi kewajiban yang belum dipenuhi.