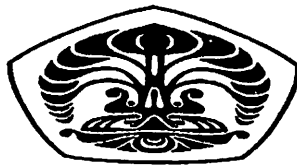


**PENGIKATAN JAMINAN FIDUSIA
ATAS PIUTANG YANG BELUM EFEKTIF
(STUDI KASUS : PT. BANK MANDIRI (PERSERO) TBK)**

TESIS

RATNA INDAH HARIYANTI, S.H.

NPM : 0606008481



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2008**

**PENGIKATAN JAMINAN FIDUSIA
ATAS PIUTANG YANG BELUM EFEKTIF
(STUDI KASUS : PT. BANK MANDIRI (PERSERO) TBK)**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

RATNA INDAH HARIYANTI, S.H.

NPM : 0606008481



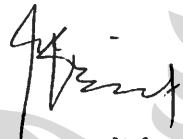


**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2008**

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Ratna Indah Hariyanti
NPM : 0606008481
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Pengikatan Jaminan Fidusia Atas Piutang Yang Belum Efektif (Studi Kasus : PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : DR. Rosa Agustina, S.H., M.H. ()
Penguji : Surini Ahlan Syarief, S.H., M.H. ()
Penguji : Farida Prihatini, S.H., M.H., C.N. ()

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 24 Juli 2008

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Ratna Indah Hariyanti

NPM : 0606008481

Tanda Tangan :



Tanggal : 24 Juli 2008

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ratna Indah Hariyanti
NPM : 0606008481
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :
Pengkaitan Jaminan Fidusia Atas Piutang Yang Belum Efektif (Studi Kasus : PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 24 Juli 2008

Yang menyatakan,



(Ratna Indah Hariyanti)

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr.Wb..

Bismillah hirohman nirrohim... Alhamdulillah hirabbil a'lamain.....Segala puji dan syukur penulis panjatkan Kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta hidayahNya yang begitu besar, sehingga penulis dapat berhasil menyusun dan menyelesaikan tugas akhir berupa tesis yang berjudul **“PENGIKATAN JAMINAN FIDUSIA ATAS PIUTANG YANG BELUM EFEKTIF (STUDI KASUS : PT. BANK MANDIRI (PERSERO) TBK)”** ini.

Adapun tujuan dari pembuatan tugas akhir ini adalah untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan dalam program Strata 2 (Dua) Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Dalam penyusunan dan serta penyelesaian tugas akhir ini, penulis menerima banyak bantuan berupa ide, data informasi, bimbingan, pertolongan dan arahan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, sudah sepantasnyalah penulis dengan segala kerendahan hati menyampaikan ucapan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada :

1. Kedua orang tuaku tercinta, kepada Mama Papaku sayang yang senantiasa tidak putus-putusnya memberikan penulis dukungan, nasehat dan tidak henti-hentinya mendoakan penulis serta menemani penulis dalam pembuatan tesis ini sampai selesainya tesis ini
2. Ibu DR. Rosa Agustina, S.H, M.H., yang dengan segala kesibukan beliau, senantiasa meluangkan waktu serta pemikiran dalam memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis sampai selesainya tesis ini.
3. Ibu Surini Ahlan Syarief, S.H., M.H., yang telah bersedia dan meluangkan waktu untuk menguji tesis ini.
4. Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Ibu Farida Prihatini, S.H., M.H., C.N. beserta jajarannya yang dengan penuh dedikasi dan loyalitas telah membantu penulis selama menempuh pendidikan.
5. Bapak Ruhari selaku Vice President Credit Risk and Policy Group PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk yang telah banyak meluangkan waktunya dan membantu penulis dalam memberikan data-data yang dibutuhkan penulis untuk menyelesaikan tesis ini.
6. Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia beserta jajarannya.
7. Seluruh Dosen Pengajar di Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

8. Seluruh Staff Administrasi Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
9. Adik-adikku tersayang, Dian dan Wicak, terimakasih atas bantuan dan masukan-masukan yang diberikan kepada penulis selama pembuatan tesis ini.
10. Mas Syarief Sjah Bandjar, yang telah membangkitkan semangat penulis, memberikan dukungan, kasih sayang dan perhatian kepada penulis di hari-hari penulis sampai selesainya tesis ini.
11. Sahabat dekatku, Yudha Eko Yossandy, S.H., yang selalu menyemangati penulis selama pembuatan tesis ini sampai selesainya tesis ini dengan segala masukan yang diberikan.
12. Sahabat-sahabat baik penulis Notariat angkatan 2006 Dito, Wira, I'in, Liana, Mbak Rini, Mbak Teti, Mbak Evi yang telah banyak memberikan support dan semangat kepada penulis dan teman-teman lainnya yang tidak bisa penulis sebutkan namanya satu persatu.
13. Para Penguji Tesis penulis, yang telah menyediakan waktu untuk menguji tesis penulis dan terimakasih banyak penulis ucapkan atas kebijakan yang diberikan pada penilaian tesis penulis ini.

14. Dan kepada semua pihak yang telah banyak memberikan dorongan, dukungan serta semangat kepada penulis dalam menyusun tugas akhir ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terimakasih yang sebesar-besarnya, semoga bermanfaat bagi Pembaca.

Depok, 24 Juli 2008

Wassalamualaikum Wr. Wb.,

Penulis

ABSTRAK

Nama : Ratna Indah Hariyanti
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Pengikatan Jaminan Fidusia Atas Piutang Yang Belum Efektif
(Studi Kasus : PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk)

Di Indonesia, hukum jaminan diatur di dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang pada dasarnya menganut sistem yang tertutup, dalam arti, bahwa di luar yang secara limitatif ditentukan disana tidak dikenal lagi hak-hak kebendaan yang lain dan para pihak pada pokoknya tidak bebas untuk memperjanjikan/ menciptakan hak kebendaan yang baru. Adapun lahirnya lembaga jaminan fidusia yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia karena adanya kebutuhan yang sangat besar dan terus meningkat bagi dunia usaha atas tersedianya dana selain itu juga untuk menjamin kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan. Adanya pengaturan lembaga fidusia ini merupakan salah satu sarana dalam membantu kegiatan usaha. Salah satunya adalah pemberian kredit investasi secara sindikasi yang digunakan untuk membiayai proyek pembangunan jalan tol, dengan jaminan utama adalah pendapatan/ tagihan dari beroperasinya jalan tol tersebut. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pengikatan jaminan fidusia atas jaminan berupa piutang yang belum ada secara efektif dan kedudukan Bank sebagai Kreditor dalam pengikatan jaminan fidusia tersebut. Penelitian ini menggunakan metode penelitian bersifat normatif yaitu penelitian kepustakaan (*library research*), dengan alat pengumpul datanya adalah studi dokumen. Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa pengikatan jaminan fidusia terhadap obyek jaminan yang berupa tagihan/ piutang yang belum ada secara efektif adalah dengan cara membuat Daftar Obyek Jaminan Fidusia yang memuat nilai proyeksi obyek jaminan tersebut. Kedudukan Bank selaku kreditor merupakan kreditor preferent, akan tetapi hak preferent yang dimiliki oleh kreditor tersebut akan berubah menjadi kreditor konkuren apabila debitor mengalami *default* karena tidak dapat menyelesaikan proyek pembangunan jalan tol tersebut, sehingga pendapatan yang menjadi obyek jaminan fidusia tersebut tidak ada secara nyata/ riil, akibatnya kreditor tersebut harus bersaing dengan kreditor-kreditor lainnya dalam mendapatkan pelunasan piutangnya.

Kata Kunci :
Pemberian Kredit, Pengikatan Jaminan Fidusia dan Kedudukan Kreditor.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	v
DAFTAR ISI	vi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Pokok Permasalahan	10
C. Metode Penelitian	10
D. Sistematika Penulisan	13
BAB II PENGIKATAN JAMINAN FIDUSIA ATAS PIUTANG YANG BELUM EFEKTIF (STUDI KASUS : PT. BANK MANDIRI (PERSERO) TBK)	
A. KONSEP TEORITIS HUKUM JAMINAN	16
1. Definisi Hukum Jaminan	16
2. Asas-Asas Hukum Jaminan	19
3. Pengaturan Hukum Jaminan	21
4. Sifat dan Macam-Macam Jaminan	22
5. Syarat dan Manfaat Benda Jaminan.....	26
6. Bentuk Perjanjian Jaminan	29

7. Sumber Hukum Jaminan	30
B. JAMINAN FIDUSIA	31
1. Latar Belakang Lembaga Fidusia	31
2. Latar Belakang Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia	34
3. Istilah dan Pengertian Jaminan Fidusia	36
4. Fidusia Sebagai Constitutum Possessorium.....	39
5. Sifat Jaminan Fidusia	41
6. Obyek dan Subyek Jaminan Fidusia	41
7. Pembebanan Jaminan Fidusia	45
8. Pendaftaran Jaminan Fidusia	49
9. Penerbitan Sertifikat Jaminan Fidusia.....	50
10. Jaminan Fidusia Dalam Pemberian Kredit Perbankan.....	51
11. Hak dan Kewajiban Pemberi Fidusia (Debitor) dan Penerima Fidusia (Kreditor).....	54
12. Pengalihan, Hapusnya dan Eksekusi Obyek Jaminan Fidusia.....	59
C. KASUS POSISI PENGIKATAN JAMINAN FIDUSIA ATAS PIUTANG YANG BELUM EFEKTIF	63

	D. PELAKSANAAN PENGIKATAN JAMINAN FIDUSIA ATAS JAMINAN BERUPA PIUTANG YANG BELUM ADA SECARA EFEKTIF	65
	E. KEDUDUKAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BANK SEBAGAI KREDITOR DALAM PENGIKATAN JAMINAN FIDUSIA ATAS PIUTANG YANG BELUM EFEKTIF.....	73
BAB III	PENUTUP	
	A. Kesimpulan	78
	B. Saran	80
	DAFTAR PUSTAKA	
	LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Perkembangan Hukum Perbankan di Indonesia dalam tahun-tahun belakangan ini mengalami kemajuan yang sangat pesat. Perkembangan terakhir berupa lahirnya peraturan yang baru di bidang perbankan berupa UU Perbankan yang menggantikan UU Perbankan yang lama, serta serangkaian peraturan pelaksanaannya baik yang berupa Peraturan Pemerintah (PP) maupun Peraturan Menteri Keuangan. Semua ketentuan tadi diharapkan membawa ke arah kemajuan bagi perbankan Indonesia guna mampu menghadapi dan mengantisipasi semua tantangan perekonomian dan perbankan internasional, juga membawa kemanfaatan kepada masyarakat ke arah kesejahteraan yang berkeadilan.

Keterkaitan dan kepercayaan masyarakat kepada dunia industri perbankan merupakan pilar dan unsur utama yang harus dijaga dan dipelihara. Pemerintah dan kalangan perbankan perlu untuk tetap selalu membangkitkan pemahaman yang benar dari masyarakat terhadap industri perbankan. Hal itu telah diatur dan merupakan satu kewajiban yang tercantum

dalam Undang-Undang Perbankan 1992, bahwa Bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi utangnya (Pasal 8 UU No.7 Tahun 1992) dan Bank perlu menyediakan serta memberikan informasi kepada nasabah.¹

Lembaga perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan mempunyai nilai strategis dalam kehidupan perekonomian suatu negara. Lembaga tersebut dimaksudkan sebagai perantara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lack of funds*). Dengan demikian perbankan akan bergerak dalam kegiatan perkreditan, dan berbagai jasa yang diberikan, Bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian.

Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan kegiatan usaha kredit yaitu berupa bunga dan provisi. Ruang lingkup dari kredit sebagai kegiatan perbankan, tidaklah semata-mata berupa kegiatan peminjaman kepada nasabah melainkan sangatlah kompleks karena menyangkut keterkaitan unsur-unsur yang cukup banyak diantaranya meliputi: sumber-sumber dana kredit, alokasi dana, organisasi dan manajemen perkreditan, kebijakan perkreditan, dokumentasi dan administrasi kredit, pengawasan kredit serta penyelesaian kredit bermasalah. Mengingat begitu luas ruang lingkup dan unsur-unsur yang melingkupi kegiatan perkreditan ini,

¹ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hal. iii.

maka tidak berlebihan penanganannya pun harus dilakukan secara sangat hati-hati dengan ditunjang profesionalisme serta integritas moral yang harus melekat pada sumber daya manusia dan pejabat perkreditan tersebut.²

Dengan semakin berkembangnya suatu kegiatan perekonomian atau perkembangan suatu kegiatan usaha dari suatu perusahaan, maka akan dirasakan perlu adanya sumber-sumber untuk penyediaan dana guna membiayai kegiatan usaha yang semakin berkembang tersebut. Dengan demikian dana yang diperlukan untuk suatu kegiatan usaha dapatlah disebut juga sebagai faktor produksi yang sejajar dengan faktor-faktor produksi lainnya seperti sumber tenaga kerja, peralatan mesin-mesin, bahan baku/bahan penolong, kemampuan teknologi, manajemen dan lain-lain sebagai suatu sumber ekonomi yang termasuk langka.

Oleh karena itu hubungan antara pertumbuhan suatu kegiatan perekonomian ataupun pertumbuhan dengan suatu kegiatan usaha dari perusahaan dengan eksistensi perkreditan mempunyai koefisien korelasi yang sangat erat, baik bersifat negatif maupun dalam sifatnya yang positif.

Apabila ditinjau dari sisi yang lain yaitu dari sudut pandangan perbankan atau lembaga keuangan yang menyediakan sumber dana yang berbentuk perkreditan tersebut, maka kredit akan mempunyai suatu kedudukan yang sangat istimewa dimana diakui bahwa sektor perkreditan tetap merupakan kegiatan yang penting dari suatu industri perbankan baik di negara-negara yang sedang berkembang maupun pada negara-negara yang

² *Ibid*, hal. 365.

telah maju, karena “kredit” sebagai salah satu sumber dana yang penting dari setiap jenis kegiatan usaha dapat diibaratkan sebagai darah bagi makhluk hidup.

Dalam kegiatan perkreditan banyak tersangkut dengan ketentuan-ketentuan perundang-undangan, peraturan-peraturan pemerintah maupun kebijakan-kebijakan pemerintah yang sering berubah dari suatu periode ke periode yang lainnya. Bahkan kegiatan perkreditan inipun sangat terpengaruh dari arus politik yang berkuasa.³

Kata “kredit” berasal dari kata “*credere*” yang berarti kepercayaan. Oleh karena itu dalam memberikan kredit tidak boleh tidak, disertai dengan unsur saling percaya, yaitu rasa saling percaya diantara kreditor sebagai pemberi kredit dan debitor sebagai penerima kredit. Berjalannya kegiatan perkreditan akan lancar apabila adanya rasa saling mempercayai dari semua pihak yang terkait dalam kegiatan tersebut. Keadaan itu hanya dapat terwujud apabila semua pihak terkait mempunyai integritas moral. Kondisi dasar seperti ini sangat diperlukan oleh bank dalam usaha dan alokasi dana untuk kredit, karena dana yang ada pada bank sebagian besar merupakan dana milik pihak ketiga yang dipercayakan pada bank tersebut.⁴ Akan tetapi dalam dunia bisnis, kepercayaan itu seringkali semu, dan terlebih lagi dalam praktek di Indonesia, dimana dunia bisnis terlampau kental dengan elemen-elemen keculasan, kolusi, katabelece, sikut menyikut, muka badak dan sebagainya. Karena itu, penyaluran kredit yang memang tidak bisa dilepaskan dari unsur

³ Teguh Pujiyanto, *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersial*, edisi ketiga, (Yogyakarta: BPFE, 1993), hal. 3-4.

⁴ Muhamad Djumhana, *op. cit.*, hal. 366.

kepercayaan itu bahkan seringkali mengundang malapetaka, terutama bagi kreditor, dan kreditpun akhirnya bermasalah (macet).⁵

Sektor hukum kemudian turun tangan memberikan rambu-rambunya, yaitu perbankan harus *prudent* (hati-hati), dan bahwa bisnis suatu perbankan, termasuk dalam pemberian kredit, haruslah *safe* (aman), *sound* (informatif) *and without substantial risk* (tanpa risiko yang berarti), serta agunanpun disyaratkan. Dapat dikatakan bahwa secara lebih luas, pada prinsipnya campur tangan sektor yuridis untuk mengatur masalah perkreditan adalah sebagai berikut:

1. Untuk memenuhi unsur *safety*, *soundness*, dan *without substantial risk*.
2. Perlindungan yang seimbang antara nasabah dan bank.
3. Menjamin berjalannya kompetisi dan efisiensi.⁶

Disamping kredit menjadi sumber pendapatan dan keuntungan bank yang terbesar, kredit juga merupakan jenis kegiatan menanamkan dana yang sering menjadi penyebab utama bank menghadapi masalah besar. Oleh karena itu, tidak berlebihan apabila dikatakan bahwa stabilitas usaha bank sangat dipengaruhi oleh keberhasilan mereka mengelola kredit. Usaha bank yang berhasil mengelola kreditnya akan berkembang, sedangkan usaha bank yang selalu dirongrong kredit bermasalah akan mundur. Tidak ada jenis usaha bank yang dengan cepat dapat mendatangkan keuntungan besar bagi pemiliknya, seperti halnya dengan kredit yang diberikan kepada debitor yang tidak bertanggungjawab.

⁵ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hal. 2.

⁶ *Ibid.*, hal. 2

seperti halnya dengan kredit yang diberikan kepada debitor yang tidak bertanggungjawab.

Dalam mempertimbangkan pemberian kredit kepada nasabah, Bank terlebih dahulu harus memenuhi persyaratan untuk menilai kemampuan dan kesediaan debitor mengembalikan kredit yang dipengaruhi oleh lima macam faktor intern dan ekstern yang biasa disebut dengan 5C, yaitu pertama adalah *capacity*/ kapasitas yaitu kemampuan yang dimiliki nasabah dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Kegunaan penilaian ini adalah untuk mengetahui/ mengukur sampai sejauh mana nasabah mampu untuk mengembalikan atau melunasi utang-utangnya (*ability to pay*) secara tepat waktu, dari kegiatan usahanya, selain itu untuk melihat adanya kewenangan hukum mereka (nasabah) meminjam dana. Kedua adalah *character*/ karakter yaitu keadaan watak/ sifat dari debitor, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Kegunaan dari penilaian terhadap karakter ini adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana itikad/kemauan debitor untuk memenuhi kewajibannya (*Willingness to pay*) sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan. Ketiga adalah *capital*/ kapital yaitu jumlah dana/modal sendiri yang dimiliki oleh nasabah. Penilaian atas besarnya modal sendiri adalah penting mengingat kredit bank hanya sebagai tambahan pembiayaan dan bukan untuk membiayai seluruh modal yang diperlukan. Keempat adalah *collateral* yaitu barang-barang yang diserahkan nasabah sebagai agunan terhadap kredit yang diterimanya. *Collateral* tersebut harus dinilai oleh bank untuk mengetahui sejauh mana resiko kewajiban

condition of economy/ kondisi perekonomian yaitu situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi dan budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada suatu saat yang kemungkinannya mempengaruhi kelancaran perusahaan nasabah. Kegunaan penilaian ini untuk mengetahui perkembangan ekonomi umum dan bidang usaha tempat mereka beroperasi.⁷

Dalam rangka melakukan ekspansi kredit, Bank akan memfokuskan pada bidang usaha yang dinilai mempunyai prospek usaha yang cukup baik. Salah satu bidang usaha yang dinilai mempunyai prospek usaha yang cukup baik adalah jalan tol, karena :

1. Tingkat pertumbuhan kendaraan jauh lebih besar dibandingkan dengan tingkat pertumbuhan jalan, sehingga terjadi kemacetan lalu lintas.
2. Jalan tol merupakan alternatif yang dapat dipergunakan oleh masyarakat pengguna jalan untuk menyiasati kemacetan.
3. Setiap 2 (dua) tahun sekali, tarif jalan tol akan dinaikkan berdasarkan Undang-Undang yang mengaturnya, sehingga pendapatan perusahaan pengelola jalan tol akan bertambah, dengan demikian sumber pelunasan kredit akan meningkat sehingga diharapkan dapat mengurangi kemungkinan fasilitas kredit yang diberikan menjadi kredit bermasalah.

Pembangunan jalan tol membutuhkan dana yang cukup besar, sehingga dengan membiayai pembangunan proyek jalan tol, Bank dapat melakukan ekspansi kredit dalam jumlah besar yang akan memberikan tingkat keuntungan yang cukup signifikan bagi Bank.

⁷ Bank Mandiri : *Pedoman Pelaksanaan Kredit, Prinsip 5C*, Jakarta, 2002, hal. 1-4.

melakukan ekspansi kredit dalam jumlah besar yang akan memberikan tingkat keuntungan yang cukup signifikan bagi Bank.

Dalam setiap pemberian kredit, selalu diperlukan adanya pengikatan jaminan. Pengikatan jaminan kebendaan dapat dengan jelas ditentukan benda tertentu yang diikat dalam perjanjian dan benda tersebut disediakan untuk menjaga terjadinya kredit bermasalah di kemudian hari. Dengan demikian, hal ini memberikan kepastian bagi Bank selaku kreditor mengenai jaminan atas piutangnya. Selama ini, penyediaan jaminan dalam rangka pemberian kredit menggunakan lembaga jaminan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang merupakan pelaksanaan dari Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria. Di samping itu, hak jaminan lainnya yang banyak digunakan pada saat ini adalah Jaminan Fidusia dimana penyerahan hak milik sebagai jaminan kepada kreditor tidak dimaksudkan untuk benar-benar dimiliki oleh kreditor, tetapi hanya dimaksudkan untuk dikuasai oleh kreditor sebagai jaminan saja guna melindungi kepentingannya sebagai kreditor.

Adapun konstruksi yuridis dari penyerahan jaminan fidusia ini adalah penyerahan hak milik secara kepercayaan atas benda milik debitor yang menjadi obyek jaminan fidusia kepada kreditor, dengan penguasaan atas benda tersebut tetap ada pada debitor dengan ketentuan bahwa apabila debitor telah melunasi hutangnya tepat pada waktu yang telah diperjanjikan, maka kreditor wajib mengembalikan hak milik atas benda tersebut kepada debitor.

Pada pemberian kredit dalam kasus yang Penulis angkat, jaminan utama yang diserahkan oleh debitor atas fasilitas kredit yang diterima oleh debitor dalam pembiayaan pembangunan proyek jalan tol adalah pendapatan atau piutang dari hasil pengoperasian jalan tol tersebut. Mengingat pada saat kredit diberikan kepada debitor, pendapatan dari pengoperasian jalan tol tersebut belum diterima oleh debitor (proyek jalan tol masih dalam masa pembangunan) dan di lain pihak, fasilitas kredit harus dicairkan untuk membiayai pembangunan proyek jalan tol, maka perlu dicarikan solusi agar piutang atau pendapatan tersebut dapat diikat secara fidusia.

Sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, obyek pengikatan fidusia hanya dapat dilakukan apabila disertai dengan daftar rincian piutang atau pendapatan, namun kenyataannya dalam kasus yang Penulis angkat, daftar rincian piutang atau pendapatan tersebut belum dapat dibuat karena jalan tol belum dioperasikan.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas tersebut, maka melalui penulisan tesis ini, Penulis ingin mengemukakan mengenai metode pengikatan jaminan fidusia terhadap obyek jaminan yang berupa piutang atau pendapatan yang belum efektif karena belum adanya pengoperasian jalan tol yang dibiayai oleh kredit tersebut dan mengenai kedudukan Bank selaku kreditor dalam pengembalian piutangnya. Oleh karena itu, berdasarkan uraian diatas, maka Penulis memilih judul tesis ini, yaitu **“PENGIKATAN JAMINAN FIDUSIA ATAS PIUTANG YANG BELUM EFEKTIF (STUDI KASUS : PT. BANK MANDIRI (PERSERO) TBK)”**.

B. POKOK PERMASALAHAN

1. Bagaimana pelaksanaan pengikatan jaminan fidusia atas jaminan berupa piutang yang belum ada secara efektif?
2. Bagaimana kedudukan dan perlindungan hukum terhadap Bank sebagai Kreditor dalam pengikatan jaminan fidusia tersebut?

C. METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan Penulis dalam tesis ini adalah tipe penelitian hukum normatif yaitu penelitian dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang mencakup penelitian asas-asas hukum, khususnya mengenai kredit perbankan dan jaminan fidusia, disamping itu juga dilakukan penelitian dengan meneliti data, dimana Penulis menggunakan undang-undang, buku bacaan, makalah dan dokumen-dokumen lainnya yang berkaitan dengan kredit perbankan dan jaminan fidusia.

Penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, yaitu menggambarkan ketentuan-ketentuan yang ada dalam teori hukum dan peraturan perundang-undangan tentang obyek penelitian, dimana pengetahuan atau obyek sudah ada. Kemudian dilakukan analisis terhadap peraturan tersebut untuk mencari jawaban atas permasalahan yang diajukan.

Sumber Data yang digunakan dalam penulisan tesis ini, meliputi:

1. Data Sekunder

Yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan dan peraturan perundang-undangan. Data sekunder dibagi menjadi dua, yaitu:

- a. Bahan Hukum Primer, meliputi peraturan perundang-undangan tentang Perbankan yaitu Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 Tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia.
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu tulisan-tulisan ilmiah yang dapat memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer diatas dan memiliki relevansi dengan judul tesis ini, antara lain meliputi buku-buku, karya ilmiah, makalah-makalah seminar yang berkaitan dengan masalah yang diangkat oleh Penulis.

2. Data Primer

Yaitu data yang diperoleh dengan mengadakan wawancara dengan pegawai bagian kredit di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk dan data primer ini hanya sebagai pendukung data sekunder.

Kegiatan pengumpulan data dilakukan dengan cara studi dokumen terhadap data sekunder dan studi lapangan melalui wawancara dengan pihak-pihak terkait terhadap data primer. Cara memperoleh data menggunakan dua metode, yaitu :

1. Metode Kepustakaan (*library research*)

yaitu melakukan penelitian kepustakaan, dimana Penulis mendapatkan data-data yang ada hubungannya dengan penulisan yaitu pengumpulan data/ bahan dari berbagai literatur yang terdiri dari Undang-Undang Perbankan, buku-buku ilmiah yang berhubungan dengan perkreditan, jaminan fidusia, hukum perikatan serta bahan-bahan lain yang erat hubungannya dengan masalah yang dibahas dalam tesis ini.

2. Metode Penelitian Lapangan (*field research*)

yaitu penelitian untuk memperoleh dan melengkapi data yang lebih konkret, berdasarkan hasil penelitian dilapangan yang berhubungan dengan masalah perkreditan dan pengikatan jaminan fidusia, yang dalam hal ini berupa wawancara dengan pegawai bagian kredit di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.

Penulisan tesis ini bersifat deskriptif, oleh karena itu analisis penelitiannya yang terdiri dari data dan informasi yang ada dilakukan dan diolah secara kualitatif baik terhadap data sekunder maupun terhadap data primer yang ditemukan di lapangan guna menemukan jawaban yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

D. SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika dalam penulisan tesis ini akan diuraikan dan disusun menjadi 3 (tiga) bab yang dibagi menjadi beberapa sub bab dengan rincian sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Membahas mengenai latar belakang masalah, pokok permasalahan, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : PENGIKATAN JAMINAN FIDUSIA ATAS PIUTANG YANG BELUM EFEKTIF (STUDI KASUS : PT. BANK MANDIRI (PERSERO) TBK)

A. KONSEP TEORITIS HUKUM JAMINAN

Membahas mengenai definisi hukum jaminan, asas-asas hukum jaminan, pengaturan hukum jaminan, sifat dan macam-macam jaminan, syarat dan manfaat benda jaminan, bentuk perjanjian jaminan, dan sumber hukum jaminan.

B. JAMINAN FIDUSIA

Membahas mengenai latar belakang lembaga fidusia, latar belakang Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999

tentang Jaminan Fidusia, istilah dan pengertian jaminan fidusia, fidusia sebagai *constitutum possessorium*, sifat jaminan fidusia, obyek dan subyek jaminan fidusia, pembebanan jaminan fidusia, pendaftaran jaminan fidusia, penerbitan sertifikat jaminan fidusia, jaminan fidusia dalam pemberian kredit perbankan, hak dan kewajiban pemberi fidusia (Debitor) dan penerima fidusia (Kreditor), pengalihan, hapusnya dan eksekusi obyek jaminan fidusia.

C. KASUS POSISI PENGIKATAN JAMINAN FIDUSIA ATAS PIUTANG YANG BELUM EFEKTIF

Membahas mengenai latar belakang yang menjadi kasus posisi dalam penulisan tesis ini yaitu mengenai pengikatan jaminan fidusia atas piutang yang belum efektif.

D. PELAKSANAAN PENGIKATAN JAMINAN FIDUSIA ATAS JAMINAN BERUPA PIUTANG YANG BELUM ADA SECARA EFEKTIF

Membahas analisa mengenai pelaksanaan pengikatan jaminan fidusia atas jaminan berupa piutang yang belum ada secara efektif.

**E. KEDUDUKAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM
TERHADAP BANK SEBAGAI KREDITOR
DALAM PENGIKATAN JAMINAN FIDUSIA
ATAS PIUTANG YANG BELUM EFEKTIF**

Membahas analisa mengenai kedudukan dan perlindungan hukum terhadap Bank sebagai kreditor dalam pengikatan jaminan fidusia atas piutang yang belum efektif.

BAB III : PENUTUP

Membahas mengenai kesimpulan dan saran penulis atas permasalahan yang dikemukakan dalam penulisan tesis ini.

BAB II

PENGIKATAN JAMINAN FIDUSIA

ATAS PIUTANG YANG BELUM EFEKTIF

(STUDI KASUS : PT.BANK MANDIRI (PERSERO) TBK)

A. KONSEP TEORITIS HUKUM JAMINAN

1. DEFINISI HUKUM JAMINAN

Beberapa perumusan atau definisi tentang jaminan dan hukum jaminan dikemukakan beberapa pakar hukum sebagai berikut :⁸

1. Mariam Darus Badruzaman merumuskan jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitor dan atau pihak ketiga kepada kreditor untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.

⁸ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak Yang Memberi Jaminan*, Jilid 2, (Jakarta : Ind, Hill-Co, 2002), hal. 5.

2. Thomas Suyatno menyatakan bahwa jaminan adalah penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu hutang.
3. J. Satrio berpendapat bahwa hukum jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan piutang seorang kreditor terhadap debitor.
4. Hartono Hadisaputro menyatakan jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitor kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.

Menurut H. Salim H. S. dalam bukunya yang berjudul *Perkembangan*

- Hukum Jaminan di Indonesia, bahwa hukum jaminan adalah :

“Keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit”.

Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi tersebut adalah :⁹

1. Adanya kaidah hukum

Kaidah hukum dalam bidang jaminan, dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu kaidah hukum jaminan tertulis dan kaidah hukum jaminan tidak tertulis. Kaidah hukum jaminan tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi. Sedangkan kaidah hukum jaminan tidak tertulis adalah

⁹ H. Salim HS, S.H, M.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Edisi 1, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 7.

kaidah-kaidah hukum jaminan yang tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyarakat. Hal ini terlihat pada gadai tanah dalam masyarakat secara lisan.

2. Adanya pemberi dan penerima jaminan

Pemberi jaminan adalah orang-orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan. Yang bertindak sebagai pemberi jaminan ini adalah orang atau badan hukum yang membutuhkan fasilitas kredit. Orang ini lazim disebut dengan debitor. Penerima jaminan adalah orang-orang atau badan hukum yang menerima barang jaminan dari pemberi jaminan. Yang bertindak sebagai penerima jaminan ini adalah orang atau badan hukum. Badan hukum adalah lembaga yang memberikan fasilitas kredit, dapat berupa lembaga perbankan dan atau lembaga keuangan non bank.

3. Adanya jaminan

Pada dasarnya, jaminan yang diserahkan kepada kreditor adalah jaminan materiil dan imateriil. Jaminan materiil merupakan jaminan yang berupa hak-hak kebendaan, seperti jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak. Jaminan imateriil merupakan jaminan non kebendaan.

4. Adanya fasilitas kredit

Pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan non bank. Pemberian kredit merupakan pemberian uang berdasarkan kepercayaan, dalam arti bank atau lembaga keuangan non bank percaya

bahwa debitor sanggup untuk mengembalikan pokok pinjaman dan bunganya. Begitu juga debitor percaya bahwa bank atau lembaga keuangan non bank dapat memberikan kredit kepadanya.

2. ASAS-ASAS HUKUM JAMINAN

Berdasarkan hasil analisis terhadap berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jaminan maupun kajian terhadap berbagai literatur tentang jaminan, maka ditemukan 5 (lima) asas penting dalam hukum jaminan, sebagaimana dipaparkan berikut ini:¹⁰

1. Asas *publicitet*, yaitu asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek harus didaftarkan, pendaftaran ini dimaksudkan supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan. Pendaftaran hak tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/ Kota, pendaftaran fidusia dilakukan di Kantor Pendaftaran Fidusia pada Kantor Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, sedangkan pendaftaran hipotek kapal laut dilakukan di depan pejabat pendaftar dan pencatat balik nama, yaitu syahbandar.
2. Asas *specialitet*, yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek hanya dapat dibebankan atas percil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu.

¹⁰ *Ibid.*, hal. 9-10.

3. Asas tak dapat dibagi-bagi, yaitu asas dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek, dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.
4. Asas *inbezittstelling*, yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai.
5. Asas horizontal, yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah Negara maupun tanah hak milik. Bangunannya milik dari yang bersangkutan atau pemberi tanggungan, tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan hak pakai.

Mariam Darus Badruzaman mengemukakan asas-asas hukum jaminan. Asas-asas itu meliputi asas filosofis, asas konstitusional, asas politis, dan asas operasional (konkret) yang bersifat umum. Asas Operasional dibagi menjadi asas sistem tertutup, asas absolut, asas mengikuti benda, asas publisitas, asas spesialitet, asas totalitas, asas asessi perlekatan, asas konsistensi, asas pemisahan horizontal, dan asas perlindungan hukum. Pemaparan asas-asas hukum yang dikemukakan oleh Mariam Darus Badruzaman tidak diberikan pengertian dan penjelasan yang lengkap, namun H. Salim H. S. dalam bukunya yang berjudul *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* mencoba untuk menjelaskan dan mengartikan asas-asas yang berkaitan dengan asas filosofis, konstitusional, politis, dan operasional. Keempat asas itu disajikan berikut ini:¹¹

¹¹ *Ibid.*, hal. 10-11.

1. Asas filosofis, yaitu asas dimana semua peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia harus didasarkan pada falsafah yang dianut oleh bangsa Indonesia, yaitu Pancasila;
2. Asas Konstitusional, yaitu asas dimana semua peraturan perundang-undangan dibuat dan disahkan oleh pembentuk undang-undang harus didasarkan pada hukum dasar (konstitusi). Hukum dasar yang berlaku di Indonesia, yaitu UUD 1945. Apabila undang-undang yang dibuat dan disahkan tersebut bertentangan dengan konstitusi, undang-undang tersebut harus dicabut;
3. Asas politis, yaitu asas dimana segala kebijakan dan teknik di dalam penyusunan peraturan perundang-undangan didasarkan Tap MPR;
4. Asas Operasional (konkret) yang bersifat umum merupakan asas yang dapat digunakan dalam pelaksanaan pembebanan jaminan.

3. PENGATURAN HUKUM JAMINAN

Pengaturan hukum jaminan dapat dibedakan menjadi 2 bagian, yaitu :

- a. Di dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu gadai (Pasal 1150 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sampai Pasal 1161 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) dan Hipotik (Pasal 1162 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sampai dengan Pasal 1232 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Pembebanan hipotik hak atas tanah sudah tidak berlaku lagi, karena telah dicabut dengan adanya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sedangkan

hipotik atas kapal laut yang beratnya 20 m³ ke atas dan pesawat udara masih berlaku ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

b. Di luar Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu meliputi :

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria;
- 2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- 3) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
- 4) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran; dan
- 5) Buku III tentang *van Zaaken* (hukum benda) NBW Belanda.

4. SIFAT DAN MACAM-MACAM JAMINAN

Pada dasarnya perjanjian kebendaan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian *accessoir*. Perjanjian pokok merupakan perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank. Contoh perjanjian pokok adalah perjanjian kredit.¹² Perjanjian jaminan mempunyai sifat *accessoir* yaitu perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya. Sifat *accessoir* dari hak jaminan dapat menimbulkan akibat hukum sebagai berikut :

1. Adanya dan hapusnya perjanjian *accessoir* (tambahan) tergantung pada perjanjian pokok.
2. Jika perjanjian pokok batal, maka perjanjian tambahan juga batal.

¹² *Ibid.*, hal. 29.

3. Jika perjanjian pokok beralih, maka perjanjian tambahan ikut beralih.
4. Jika perjanjian pokok beralih karena *cessie*, *subrogatie* maka perjanjian tambahan juga beralih tanpa penyerahan khusus.

Jaminan dapat dibedakan dalam jaminan umum dan jaminan khusus, yaitu :

1. Jaminan Umum

Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Dengan demikian berarti seluruh benda debitor menjadi jaminan bagi semua kreditor. Dalam hal debitor tidak dapat memenuhi kewajiban hutangnya kepada kreditor, maka seluruh kebendaan milik debitor tersebut akan dijual dan hasil penjualannya akan dibagi diantara para kreditor secara seimbang (konkuren) sesuai dengan piutangnya masing-masing (Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Jaminan umum mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :¹³

1. Para kreditor mempunyai kedudukan yang sama atau seimbang, artinya tidak ada yang lebih didahulukan dalam pemenuhan piutangnya dan disebut sebagai kreditor yang konkuren.

¹³ Frieda Husni Hasbullah, *op. cit.*, hal. 10.

2. Ditinjau dari sudut haknya, para kreditor konkuren mempunyai hak yang bersifat perorangan, yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu.
3. Jaminan umum timbul karena undang-undang, artinya antara para pihak tidak diperjanjikan terlebih dahulu. Dengan demikian para kreditor konkuren secara bersama-sama memperoleh jaminan umum berdasarkan undang-undang.

Pengikatan jaminan dengan jaminan umum biasanya membuat kreditor tidak merasa cukup aman karena ia harus “bersaing” dengan kreditor-kreditor lainnya dalam memperoleh pelunasan piutangnya, dengan kata lain kreditor tidak cukup merasa aman karena adanya kemungkinan piutangnya tidak dapat dilunasi secara penuh karena disampingnya masih ada kreditor-kreditor yang lain yang juga menuntut pelunasan piutang.

Oleh karena itu untuk mendapatkan pelunasan pembayaran piutang yang cukup aman, seorang kreditor dapat meminta kepada debitor untuk mengadakan perjanjian tambahan yang merupakan perjanjian jaminan khusus dengan menunjuk barang-barang tertentu milik debitor sebagai jaminan pelunasan hutang debitor. Sehingga dengan adanya jaminan khusus ini, apabila debitor lalai membayar hutangnya, maka kreditor berhak menjual barang-barang yang dijaminakan tersebut dan mengambil sebagian atau seluruh hasil penjualan itu untuk pelunasan hutang debitor tanpa harus memperhatikan kreditor-kreditor lain.

2. Jaminan Khusus

Jaminan khusus diatur dalam Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana tersirat dalam kalimat “.....kecuali diantara para kreditor ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.

Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mempunyai sifat mengatur/ mengisi/ melengkapi (*aanvullendrecht*) karena para pihak diberi kesempatan untuk membuat perjanjian yang menyimpang.¹⁴

Hak jaminan khusus seperti juga hak jaminan umum tidak memberikan jaminan bahwa tagihannya pasti dilunasi, tetapi hanya memberikan kepada kreditor kedudukan yang lebih baik dalam penagihan karena :

- a. Diberikan oleh undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1134 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang hutang piutang yang didahulukan (*bevoorrecht schulden*) yaitu *privilege*.
- b. Diperjanjikan yang dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu :
 - 1) Jaminan perorangan yang dapat dilakukan melalui perjanjian penanggungan misalnya *borgtocht*, garansi dan lain-lain.
 - 2) Jaminan kebendaan yang dapat dilakukan melalui perjanjian jaminan misalnya gadai, fidusia, hipotik dan hak tanggungan.

¹⁴ *Ibid.*, hal. 10.

Secara umum jaminan khusus mempunyai tujuan dan manfaat sebagai berikut :¹⁵

- a. Jaminan khusus dapat menjamin terwujudnya perjanjian pokok atau perjanjian hutang-piutang.
- b. Jaminan khusus melindungi kreditor (Bank) dari kerugian jika debitor wanprestasi.
- c. Menjamin agar kreditor (Bank) mendapatkan pelunasan dari benda-benda yang dijaminkan.
- d. Merupakan suatu dorongan bagi debitor agar sungguh-sungguh menjalankan usahanya atas biaya yang diberikan kreditor.
- e. Menjamin agar debitor menjalankan prestasi yang diperjanjikan sehingga dengan sendirinya dapat menjamin bahwa hutang-hutang debitor dapat dibayar lunas.
- f. Menjamin debitor (nasabah) berperan serta dalam transaksi yang dibiayai pihak kreditor.

5. SYARAT-SYARAT DAN MANFAAT BENDA JAMINAN

Pada prinsipnya tidak semua benda jaminan dapat dijaminkan pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank, namun benda yang dapat dijaminkan adalah benda-benda yang memenuhi syarat-syarat tertentu.

Syarat-syarat benda jaminan yang baik adalah sebagai berikut :¹⁶

¹⁵ *Ibid.*, hal. 20.

¹⁶ H. Salim HS, S.H, M.S., *op. cit.*, hal. 27-28.

1. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;
2. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya;
3. Memberikan kepastian kepada kreditor, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utangnya si penerima (pengambil) kredit.

Jaminan mempunyai kedudukan dan manfaat yang sangat penting dalam menunjang pembangunan ekonomi, karena keberadaan lembaga ini dapat memberikan manfaat bagi kreditor dan debitor.

Manfaat jaminan bagi kreditor adalah sebagai berikut :¹⁷

1. Terwujudnya keamanan terhadap transaksi dagang yang ditutup;
2. Memberikan kepastian hukum bagi kreditor (Geraldine Andrews dan Richard dalam Moh. Isnaini, 1996: 14; Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, 1998: 2).

Yang dimaksud dengan keamanan modal adalah bahwa kredit atau modal yang diserahkan oleh kreditor kepada debitor ditujukan agar kreditor tidak merasa takut atau khawatir tidak dikembalikannya modal tersebut, sedangkan yang dimaksud dengan memberikan kepastian hukum adalah memberikan kepastian bagi pihak kreditor dan debitor yaitu kepastian bagi kreditor adalah kepastian untuk menerima pengembalian pokok kredit dan bunga dari debitor, sedangkan kepastian bagi debitor adalah kepastian untuk

¹⁷ *Ibid.*, hal 28.

mengembalikan pokok kredit dan bunga yang ditentukan serta adanya kepastian dalam berusaha, karena dengan modal yang dimilikinya dapat mengembangkan bisnisnya lebih lanjut.

Adapun manfaat jaminan bagi debitor dengan adanya benda jaminan itu dapat memperoleh fasilitas kredit dari Bank, sehingga dapat menjalankan usahanya dan tidak khawatir dalam mengembangkan usahanya.

Apabila debitor tidak mampu dalam mengembalikan pokok kredit dan bunga, bank atau pemilik modal dapat melakukan eksekusi terhadap benda jaminan. Nilai benda jaminan itu biasanya pada saat melakukan taksiran, nilainya lebih tinggi jika dibandingkan pokok dan bunga yang tertunggak. Namun dalam kenyataannya seringkali nilai jaminannya lebih rendah dari hutang pokok dan bunga.

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan diatas bahwa pada dasarnya manfaat jaminan adalah sebagai sarana perlindungan dalam pemberian kredit dan ditujukan untuk menjamin agar kreditor tidak dirugikan apabila debitor ingkar janji atau tidak mampu mengembalikan pinjamannya tepat waktu. Selain itu juga, jaminan dapat membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukan, memberikan kepastian hukum kepada kreditor bahwa kredit yang diberikan benar-benar terjamin pengembaliannya dan bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dijual apabila perlu dilelang untuk melunasi hutang debitor. Sarana perlindungan bagi pemberian kredit melalui manfaat jaminan tersebut telah diberikan oleh undang-undang yaitu terdapat

dalam Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang telah disebutkan diatas tersebut.

6. BENTUK PERJANJIAN JAMINAN

Perjanjian jaminan dapat dilakukan baik dalam bentuk lisan maupun tertulis. Perjanjian jaminan dalam bentuk lisan, biasanya dilakukan dalam kehidupan masyarakat pedesaan, dimana masyarakat yang satu membutuhkan pinjaman uang kepada masyarakat lainnya yang ekonominya lebih tinggi. Biasanya perjanjian pinjaman itu cukup dilakukan secara lisan.

Sedangkan perjanjian jaminan dalam bentuk tertulis, biasanya dilakukan dalam dunia perbankan, lembaga keuangan non bank maupun lembaga pegadaian. Perjanjian jaminan ini dapat dilakukan dalam bentuk akta di bawah tangan dan atau akta otentik. Biasanya perjanjian jaminan dengan menggunakan akta di bawah tangan dilakukan pada lembaga Pegadaian. Sedangkan perjanjian jaminan dengan akta otentik dilakukan di muka dan di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk membuat akta jaminan adalah Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Perjanjian jaminan dengan menggunakan akta otentik dapat dilakukan pada jaminan atas hak tanggungan, jaminan fidusia, dan jaminan hipotik atas kapal laut atau pesawat udara.

7. SUMBER HUKUM JAMINAN

Sumber hukum jaminan dapat dibagi menjadi menjadi 2 (dua) macam, yaitu :

- a. Sumber hukum jaminan tidak tertulis, yaitu hukum jaminan yang berasal dari sumber tidak tertulis yaitu hukum kebiasaan.
- b. Sumber hukum jaminan tertulis yaitu hukum jaminan yang berasal dari sumber tertulis yaitu peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi.

Adapun yang menjadi sumber hukum jaminan tertulis, disajikan berikut ini:¹⁸

1. Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW).
2. Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUH Dagang).
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
5. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
6. Pasal 49 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran.

¹⁸ *Ibid.*, hal. 14-19.

B. JAMINAN FIDUSIA

1. LATAR BELAKANG LEMBAGA FIDUSIA

Jaminan fidusia sudah dikenal dan diberlakukan dalam masyarakat hukum Romawi. Ada 2 (dua) bentuk jaminan fidusia yaitu *fidusia cum creditore* dan *fidusia cum amico*. Keduanya timbul dari perjanjian yang disebut *pactum fiduciae* yang kemudian diikuti dengan penyerahan hak atau *in iure cessio*.¹⁹

Fidusia cum creditore contracta berarti janji kepercayaan yang dibuat dengan kreditor, dikatakan bahwa debitor akan mengalihkan kepemilikan atas suatu benda kepada kreditor sebagai jaminan atas hutangnya dengan kesepakatan bahwa kreditor akan mengalihkan kembali kepemilikan tersebut kepada debitor apabila hutangnya sudah dibayar lunas.²⁰ Disini dapat dilihat bahwa penyerahan tersebut bukan dimaksudkan untuk sungguh-sungguh merupakan peralihan pemilikan, tetapi hanya sebagai jaminan saja, bukan untuk dimiliki kreditor, dan menurut lembaga tersebut kreditor tidak mempunyai kewenangan penuh seperti yang dipunyai seorang pemilik. Sedangkan *fidusia cum amico contracta* artinya janji kepercayaan yang dibuat dengan teman.

Adapun latar belakang timbulnya lembaga fidusia, sebagaimana dipaparkan oleh para ahli adalah karena ketentuan undang-undang yang mengatur tentang lembaga *pand* (gadai) mengandung banyak kekurangan,

¹⁹ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Seri Hukum Bisnis : Jaminan Fidusia*, Cet. Ke-1, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2000), hal. 113.

²⁰ *Ibid.*, hal. 113-114.

tidak memenuhi kebutuhan masyarakat dan tidak dapat mengikuti perkembangan masyarakat.

Lembaga jaminan fidusia merupakan pengembangan dari lembaga *pand* (gadai) mengingat lembaga *pand* (gadai) tidak dapat menampung kebutuhan para pelaku usaha yang mana diperlukan lembaga jaminan yang obyek jaminannya adalah benda bergerak tetapi benda tersebut tidak diserahkan kepada kreditor.

Dengan adanya berbagai kelemahan dari lembaga *pand* (gadai) tersebut, maka dalam praktik timbul lembaga baru, yaitu fidusia. Di Indonesia, lembaga fidusia lahir berdasarkan *Arrest Hoggerechtshof* 18 Agustus 1932 (*BPM-Clynet Arrest*). Lahirnya *arrest* ini karena pengaruh asas konkordasi. Lahirnya *arrest* ini karena dipengaruhi oleh kebutuhan-kebutuhan yang mendesak dari pengusaha-pengusaha kecil, pengecer, pedagang menengah, pedagang grosir yang memerlukan fasilitas kredit untuk usahanya. Perkembangan perundang-undangan fidusia sangat lambat, karena undang-undang yang mengatur tentang jaminan fidusia baru diundangkan pada tahun 1999, berkenaan dengan bergulirnya era reformasi.

Selain itu lembaga fidusia lahir karena adanya kebutuhan dalam praktik yang didasarkan atas fakta-fakta sebagai berikut :²¹

1. Barang bergerak sebagai jaminan hutang.

Jika yang menjadi obyek jaminan hutang adalah benda bergerak, maka jaminannya diikat dalam bentuk gadai. Dalam hal ini, obyek gadai

²¹ Munir Fuady, *Jaminan Fidusia*, Cet. Ke-2, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2003), hal. 1.

tersebut harus diserahkan kepada pihak yang menerima gadai (kreditor), sedangkan debitor masih memerlukan benda tersebut, maka lahirlah bentuk jaminan baru dimana obyeknya benda bergerak tetapi kekuasaan atas benda tersebut tidak beralih dari debitor kepada kreditor. Inilah yang disebut Fidusia.

2. Tidak semua hak atas tanah dapat dihipotikkan.

Misalnya dahulu Hak pakai tidak dapat dijadikan obyek dari Hipotik. Sehingga atas Hak Pakai tersebut diikat dengan Jaminan Fidusia.

3. Barang obyek jaminan hutang yang bersifat khusus.

Ada barang-barang yang sebenarnya masih termasuk barang bergerak, tetapi mempunyai sifat-sifat seperti barang tidak bergerak. Misalnya, fidusia atas pesawat terbang dahulu sebelum berlakunya Undang-undang tentang Penerbangan nomor 15 tahun 1992, juga terhadap hasil panen yang tidak mungkin diikat dengan hipotik.

4. Perkembangan pranata hukum kepemilikan yang baru.

Perkembangan kepemilikan atas benda-benda tertentu juga tidak selamanya dapat diikuti oleh perkembangan hukum jaminan, sehingga ada hak-hak atas barang yang sebenarnya tidak bergerak, tetapi tidak dapat diikat dengan hipotik. Misalnya, tidak dapat diikat dengan hipotik atas *strata title* atau atas rumah susun. Maka Undang-undang Rumah Susun Nomor 16 tahun 1985, memperkenalkan fidusia terhadap hak atas satuan rumah susun. Tetapi dengan berlakunya Undang-undang

Hak Tanggungan maka atas *strata title* dapat diikatkan Hak Tanggungan asalkan memenuhi syarat-syarat tertentu.

5. Barang bergerak obyek jaminan hutang tidak dapat diserahkan.

Adakalanya pihak kreditor dan debitor sama-sama tidak keberatan, agar diikatkan jaminan utang berupa gadai atas utang yang dibuatkan, tetapi barang yang dijamin karena sesuatu hal tidak dapat diserahkan kepemilikannya kepada pihak kreditor. Misalnya saham perseroan yang belum dicetak sertifikatnya. Karena itulah timbul fidusia saham.

2. LATAR BELAKANG UNDANG-UNDANG NOMOR 42 TAHUN 1999 TENTANG JAMINAN FIDUSIA

Pada era reformasi, telah diundangkan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Adapun latar belakang lahirnya undang-undang tersebut karena :²²

- a. Kebutuhan yang sangat besar dan terus meningkat bagi dunia usaha atas tersedianya dana, perlu diimbangi dengan adanya ketentuan hukum yang jelas dan lengkap yang mengatur mengenai lembaga jaminan;
- b. Jaminan fidusia sebagai salah satu bentuk lembaga jaminan sampai dengan saat ini masih didasarkan pada yurisprudensi dan belum diatur dalam peraturan perundang-undangan secara lengkap dan komprehensif;
- c. Untuk memenuhi kebutuhan hukum yang dapat lebih mengacu pada pembangunan nasional dan untuk menjamin kepastian hukum bagi pihak

²² H. Salim HS, S.H, M.S., *op. cit.*, hal. 3-4.

yang berkepentingan, maka perlu dibentuk ketentuan yang lengkap mengenai jaminan fidusia dan jaminan tersebut perlu didaftar pada Kantor Pendaftaran Fidusia.

Disebutkan juga di dalam Penjelasan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia bahwa maksud ditetapkannya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia adalah sebagai berikut :

- a. Menampung kebutuhan masyarakat mengenai pengaturan jaminan fidusia sebagai salah satu sarana untuk membantu kegiatan usaha dan untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan;
- b. Memberikan kemudahan bagi para pihak yang menggunakannya, khususnya bagi pemberi fidusia.

Sebelum dikeluarkannya undang-undang tersebut, pengakuan lembaga fidusia sebagai lembaga jaminan adalah berdasarkan yurisprudensi. Konstruksi yuridis berdasarkan yurisprudensi yang pernah ada adalah penyerahan hak milik secara kepercayaan atas kebendaan atau barang-barang bergerak (milik debitor) kepada kreditor, dengan penguasaan fisik atas barang-barang bergerak itu tetap pada debitor, dengan ketentuan bahwa apabila debitor melunasi hutangnya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan, maka kreditor berkewajiban untuk mengembalikan hak milik atas barang-barang tersebut kepada debitor, dan penyerahan hak milik secara

kepercayaan ini di dalam lembaga Jaminan Fidusia dikenal dengan istilah *constitutum possessorium*.

3. ISTILAH DAN PENGERTIAN JAMINAN FIDUSIA

Istilah fidusia berasal dari Bahasa Belanda, yaitu *fiducie*, sedangkan dalam Bahasa Inggris disebut *fiduciary transfer of ownership*, yang artinya kepercayaan. Istilah fidusia dalam Bahasa Indonesia mempunyai arti “Penyerahan Hak Milik Secara Kepercayaan”. Di dalam berbagai literatur, fidusia lazim disebut dengan istilah *fiduciare eigendom overdraft (FEO)*, yaitu penyerahan hak milik berdasarkan atas kepercayaan.

Menurut asal katanya, Fidusia berasal dari kata “*fides*” yang berarti kepercayaan. Sesuai dengan arti kata tersebut, maka hubungan (hukum) antara debitor (pemberi fidusia) dengan kreditor (penerima fidusia) merupakan hubungan hukum yang berdasarkan kepercayaan. Pemberi fidusia percaya bahwa penerima fidusia mau mengembalikan hak milik barang yang telah diserahkan, setelah dilunasi utangnya. Sebaliknya penerima fidusia percaya bahwa pemberi fidusia tidak akan menyalahgunakan barang jaminan yang berada dalam kekuasaannya.²³

Fidusia adalah penyerahan hak milik secara kepercayaan, berarti dalam jaminan fidusia, benda jaminan tidak beralih tetapi hanya menjamin pelunasan hutang debitor, apabila diperjanjikan bahwa kreditor memiliki benda yang dijaminakan tersebut, maka perjanjiannya batal demi hukum.

²³ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *loc. cit.*, hal. 113.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, penyerahan hak milik secara fidusia sebagai jaminan merupakan hak milik yang terbatas, dan perjanjian ini hanya melahirkan hak jaminan dan bukan hak milik, mengingat tujuan pihak-pihak dalam perjanjian fidusia ini bukan menciptakan hak milik, akan tetapi hanya jaminan saja.²⁴

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (UUJF) disebutkan pengertian tentang fidusia yaitu “Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya yang diadakan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda itu.” 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 obyeknya tetap berada di tangan pemberi fidusia.

Disamping istilah fidusia, dikenal juga istilah jaminan fidusia. Istilah jaminan fidusia ini dikenal di dalam Pasal 1 angka 2 UUJF yaitu “Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan

²⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Bab-Bab Tentang Creditverband Gadai Dan Fidusia*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1991), hal.97.

utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditor lainnya.”

Dari definisi yang telah disebutkan diatas tersebut dapat dilihat bahwa fidusia merupakan suatu proses pengalihan hak kepemilikan dan jaminan fidusia adalah jaminan yang diberikan dalam bentuk fidusia.²⁵ Sehingga dapat disimpulkan juga bahwa unsur-unsur jaminan fidusia adalah sebagai berikut:²⁶

- a. Adanya hak jaminan;
- b. Adanya obyek, yaitu benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak, khususnya bangunan yang tidak dibebani hak tanggungan. Ini berkaitan dengan pembebanan jaminan rumah susun;
- c. Benda yang menjadi obyek jaminan tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia; dan
- d. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor.

Beberapa prinsip utama dari jaminan fidusia adalah sebagai berikut :²⁷

- a. Bahwa secara riil, pemegang fidusia hanya berfungsi sebagai pemegang jaminan saja, bukan sebagai pemilik yang sebenarnya;
- b. Hak pemegang fidusia untuk mengeksekusi barang jaminan baru ada jika ada wanprestasi dari debitor;
- c. Apabila hutang sudah dilunasi, maka obyek jaminan fidusia mesti dikembalikan kepada pemberi fidusia;

²⁵ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *op. cit.*, hal 122-123.

²⁶ H. Salim HS, S.H, M.S., *loc. cit.*, hal. 57.

²⁷ Munir Fuady, *loc. cit.*, hal. 4.

- d. Jika hasil penjualan (eksekusi) barang fidusia melebihi jumlah hutangnya, maka sisa hasil penjualan harus dikembalikan kepada pemberi fidusia.

4. FIDUSIA SEBAGAI CONSTITUTUM POSSESSORIUM

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUJF, di dalam jaminan fidusia terjadi pengalihan kepemilikan yang dilakukan berdasarkan kepercayaan. Sedangkan penguasaan benda yang dijaminan tersebut tetap di bawah kekuasaan pemberi fidusia. Pengalihan yang dimaksudkan semata-mata untuk jaminan pelunasan hutang bukan untuk seterusnya dimiliki oleh penerima fidusia. Pengalihan hak kepemilikan tersebut dilakukan dengan cara *constitutum possessorium* (*Verklaring Van Houderschap*). Ini berarti pengalihan hak kepemilikan atas suatu benda tersebut dimaksud untuk kepentingan penerima fidusia.²⁸ Hak milik yuridisnya ada pada penerima fidusia sedangkan hak ekonomis pada obyek jaminan tersebut ada pada pemberi fidusia. Dan kepemilikan atas obyek Jaminan Fidusia tersebut akan dikembalikan pada pemberi fidusia pada saat hutang yang dijamin dengan fidusia tersebut telah dilunasi.

Pada pemberian jaminan fidusia terjadi 2 (dua) kegiatan yaitu disatu pihak pemberi fidusia menyerahkan hak milik atas obyek jaminan fidusia secara kepercayaan kepada penerima fidusia, dan dilain pihak disaat yang sama penerima fidusia meminjamkan obyek tersebut secara kepercayaan

²⁸ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *loc. cit.*, hal. 129.

kepada pemberi fidusia untuk dipergunakan. Sehingga penyerahan kepemilikan benda tersebut tanpa menyerahkan fisik benda sama sekali, yang disebut dengan *constitutum possessorium*.

Bentuk rincian dari *Constitutum Possessorium* dalam fidusia pada prinsipnya dilakukan melalui proses 3 (tiga) fase sebagai berikut :²⁹

1. Fase perjanjian obligator (*obligatoir overeenskomst*).

Dari segi hukum dan dokumentasi hukum, maka jaminan fidusia diawali oleh adanya suatu perjanjian obligatoir (*obligatoir overeenskomst*). Perjanjian *overeenskomst* tersebut berupa perjanjian pinjam uang dengan jaminan fidusia diantara pihak pemberi fidusia (debitor) dengan pihak penerima fidusia (kreditor).

2. Fase perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenskomst*).

Selanjutnya, diikuti oleh suatu perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenskomst*). Perjanjian kebendaan tersebut berupa penyerahan hak milik debitor kepada kreditor, dalam hal ini dilakukan secara *constitutum possessorium*, yakni penyerahan hak milik tanpa menyerahkan fisik benda.

3. Fase perjanjian pinjam pakai.

Dalam fase ketiga ini dilakukan perjanjian pinjam pakai, dalam hal ini benda obyek jaminan fidusia yang hak miliknya sudah berpindah kepada pihak kreditor dipinjampakaikan kepada pihak debitor, sehingga praktis benda tersebut, setelah diikat dengan jaminan fidusia tetap saja dikuasai secara fisik oleh pihak debitor.

²⁹ Munir Fuady, *loc. cit.*, hal. 5-6.

5. SIFAT JAMINAN FIDUSIA

Pada Pasal 4 UUFJ disebutkan bahwa “Jaminan Fidusia merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi prestasi”.

Jadi disebut dengan tegas bahwa jaminan fidusia merupakan perjanjian ikutan atau perjanjian *accessoir* dari suatu perjanjian pokok. Sebagai suatu perjanjian *accessoir*, perjanjian Jaminan Fidusia memiliki sifat sebagai berikut:³⁰

1. Sifat ketergantungan terhadap perjanjian pokok.
2. Keabsahannya semata-mata ditentukan oleh sah tidaknya perjanjian pokok.
3. Sebagai perjanjian bersyarat, maka hanya dapat dilaksanakan jika ketentuan yang disyaratkan dalam perjanjian pokok telah atau tidak dipenuhi.

6. OBYEK DAN SUBYEK JAMINAN FIDUSIA

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (UUFJ), maka yang menjadi obyek jaminan fidusia adalah benda bergerak yang terdiri dari benda dalam persediaan (*inventory*), benda dagangan, piutang, peralatan mesin, dan kendaraan bermotor. Tetapi dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

³⁰ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *loc. cit.*, hal. 125.

(UUJF), maka obyek jaminan fidusia diberikan pengertian yang luas. Berdasarkan undang-undang ini, obyek jaminan fidusia dibagi 2 (dua) macam, yaitu :³¹

- a. Benda bergerak, baik yang berwujud maupun tidak berwujud; dan
- b. Benda tidak bergerak, khususnya bangunan yang tidak dibebani hak tanggungan.

Yang dimaksud dengan bangunan yang tidak dibebani hak tanggungan di sini dalam kaitannya dengan bangunan rumah susun, sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Subyek dari jaminan fidusia adalah orang perorangan atau korporasi pemilik benda yang menjadi objek jaminan fidusia, sedangkan penerima fidusia adalah orang perorangan atau korporasi yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan jaminan fidusia.

Ketentuan mengenai benda yang dapat menjadi obyek jaminan fidusia antara lain disebutkan dalam Pasal 1 angka 4, Pasal 9, Pasal 10 dan Pasal 20 UJF. Benda-benda yang menjadi obyek jaminan fidusia tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Benda tersebut harus dapat dimiliki dan dialihkan secara hukum;
- b. Dapat atas benda berwujud;
- c. Dapat juga atas benda tidak berwujud termasuk piutang;
- d. Benda bergerak;

³¹ Salim HS, S.H, M.S., *loc. cit.*, hal. 64.

- e. Benda tidak bergerak yang tidak dapat diikat dengan Hak Tanggungan;
- f. Benda tidak bergerak yang tidak dapat diikat dengan hipotik;
- g. Benda atas benda yang sudah ada maupun terhadap benda yang akan diperoleh kemudian. Dalam hal benda yang akan diperoleh kemudian, tidak diperlukan suatu akta pembebanan fidusia tersendiri;
- h. Dapat atas satu jenis benda;
- i. Dapat juga atas lebih dari satu jenis atau satuan benda;
- j. Termasuk hasil dari benda yang telah menjadi obyek fidusia;
- k. Termasuk juga hasil klaim asuransi dari benda yang menjadi obyek jaminan fidusia;
- l. Benda persediaan (*inventory, stock* perdagangan) dapat juga menjadi obyek jaminan fidusia.

Pasal 2 UUFJ memberikan batas ruang lingkup berlakunya UUFJ yaitu berlaku terhadap setiap perjanjian yang bertujuan untuk membebani benda dengan jaminan fidusia, yang dipertegas kembali oleh rumusan yang dimuat dalam Pasal 3 UUFJ yang dengan tegas menyatakan bahwa UUFJ tidak berlaku terhadap :

- a. Hak Tanggungan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan, sepanjang peraturan perundang-undangan yang berlaku menentukan jaminan atas benda-benda tersebut wajib didaftar. Artinya bangunan di atas milik orang lain yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) dapat dijadikan objek jaminan fidusia;

- b. Hipotek atas kapal yang terdaftar dengan isi kotor berukuran 20 (duapuluh) M3 atau lebih;
- c. Hipotek atas pesawat terbang; dan
- d. Gadai.

Dengan mengacu pada Pasal 1 angka 2 dan 4 serta Pasal 3 UUJF, dapat dikatakan bahwa yang menjadi obyek jaminan fidusia adalah benda apapun yang dapat dimiliki dan dialihkan hak kepemilikannya. Benda itu dapat berupa benda berwujud maupun benda tidak berwujud, yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar, yang bergerak maupun tidak bergerak dengan syarat bahwa benda tersebut tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atau hipotek sebagaimana dimaksud dalam Pasal 314 KUH Dagang dan Pasal 1162 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Adapun yang menjadi subyek jaminan fidusia adalah pemberi dan penerima fidusia. Yang dimaksud dengan pemberi fidusia adalah orang perorangan atau korporasi pemilik benda yang menjadi obyek jaminan fidusia, sedangkan yang dimaksud dengan penerima fidusia adalah orang perorangan atau korporasi yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan jaminan fidusia.

7. PEMBEBANAN JAMINAN FIDUSIA

Pembebanan Jaminan Fidusia diatur di dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 10 UUF. Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) UUF, pembebanan jaminan fidusia dilakukan dengan menggunakan akta Jaminan Fidusia. Akta Jaminan Fidusia haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Haruslah berupa akta notaris;
- b. Haruslah dibuat dalam bahasa Indonesia;
- c. Haruslah berisi sekurang-kurangnya hal-hal sebagai berikut :
 - 1) Identitas pihak Pemberi Fidusia, antara lain meliputi nama lengkap, agama, tempat tinggal/ tempat kedudukan, tempat lahir, tanggal lahir, jenis kelamin, status perkawinan, pekerjaan.
 - 2) Identitas pihak Penerima Fidusia, yaitu tentang data seperti yang disebutkan pada Pemberi Fidusia tersebut di atas.
 - 3) Haruslah dicantumkan hari, tanggal dan jam pembuatan akta Fidusia.
 - 4) Data perjanjian pokok yang dijamin dengan fidusia yaitu mengenai macam perjanjian dan utang yang dijamin dengan fidusia.
 - 5) Uraian mengenai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia yakni mengenai identifikasi benda tersebut dan surat bukti kepemilikannya. Jika bendanya selalu berubah-ubah seperti benda dalam persediaan (*inventory*), haruslah disebutkan tentang jenis, merek dan kualitas dari benda tersebut.
 - 6) Berapa nilai jaminannya.
 - 7) Berapa nilai benda yang menjadi objek jaminan fidusia.

Pembebanan jaminan fidusia dilakukan tidak lain adalah untuk menjamin utang yang dilakukan oleh kreditor atau debitor berdasarkan perjanjian pokok. Dalam Pasal 1 angka (7) UUF yang dimaksud dengan utang adalah suatu kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam sejumlah uang, baik secara langsung ataupun kontijen. Karena itu, utang yang pelunasannya dijamin dengan jaminan fidusia adalah sebagai berikut :³²

- a. Utang yang telah ada;
- b. Utang yang akan timbul di kemudian hari yang telah diperjanjikan dalam jumlah tertentu;
- c. Utang yang pada saat eksekusi dapat ditentukan jumlahnya berdasarkan perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban memenuhi suatu prestasi.

Perjanjian pembebanan jaminan fidusia merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*) dari suatu perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi prestasi (Pasal 4 UUF). Dengan demikian perjanjian menjadi dasar dari pembebanan jaminan fidusia yang tunduk kepada ketentuan bagian umum dari hukum perikatan.

Oleh karena itu di dalam pembuatan akta Jaminan Fidusia harus memenuhi syarat sah suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

³² Salim HS, S.H, M.S., *loc. cit.*, hal. 65.

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Mengenai suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama merupakan syarat-syarat subyektif, yaitu mengenai subyek (orang) yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir merupakan syarat-syarat obyektif yaitu mengenai obyek perjanjiannya sendiri.

Seperti yang telah disebutkan diatas bahwa pembebanan jaminan fidusia dilakukan dengan menggunakan akta Jaminan Fidusia yang merupakan akta notaris. Berdasarkan Pasal 1 butir (7) Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) disebutkan bahwa “Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini”.

Dan dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa :

“suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya”.

Kekuatan pembuktian akta otentik termasuk di dalamnya akta notaris dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) yaitu :³³

a. Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*)

Kekuatan pembuktian lahiriah ini dimaksudkan kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Apabila suatu akta kelihatannya sebagai akta otentik, artinya menandakan dirinya dari luar, dari kata-katanya sebagai yang berasal dari seorang pejabat umum, maka akta itu terhadap setiap orang dianggap otentik, sampai dapat dibuktikan bahwa akta itu adalah tidak otentik.

b. Kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*)

Dalam arti formal, akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh notaris sebagai pejabat umum di dalam menjalankan jabatannya. Dan juga terjamin kebenaran dan kepastian tanggal dari akta itu, kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta itu, identitas dari orang-orang yang hadir (*comparanten*), demikian juga tempat dimana akta itu dibuat dan juga bahwa para pihak ada menerangkan seperti yang diuraikan dalam akta itu.

c. Kekuatan pembuktian material (*materiele bewijskracht*)

Tidak hanya kenyataan bahwa adanya dinyatakan sesuatu yang dibuktikan oleh akta itu, akan tetapi juga isi dari akta itu dianggap dibuktikan sebagai yang benar terhadap setiap orang, yang menyuruh adakan/ buat akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya.

³³ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet. Ke-3, (Jakarta : Erlangga, 1996), hal. 55-59.

8. Pendaftaran Jaminan Fidusia

Pendaftaran jaminan fidusia diatur dalam Pasal 11 sampai dengan Pasal 18 UUF dan Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 Tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia. Hal-hal yang diatur dalam Peraturan Pemerintah ini meliputi pendaftaran fidusia, tata cara perbaikan sertifikat, perubahan sertifikat, pencoretan pendaftaran, dan penggantian sertifikat.

Berdasarkan Pasal 11 UUF, benda yang menjadi jaminan fidusia baik yang berada di dalam wilayah Negara Republik Indonesia maupun berada di luar wilayah Negara Republik Indonesia wajib didaftarkan di kantor pendaftaran fidusia, hal ini dilakukan untuk memenuhi unsur publisitas dan juga merupakan jaminan kepastian kepada kreditor lainnya mengenai benda yang telah dibebani dengan jaminan fidusia. Dengan kewajiban pendaftaran fidusia ini dapat memperkecil kesempatan debitor untuk memfidusiakan ulang atau menjual obyek jaminan tanpa sepengetahuan kreditor.

Selain itu tujuan pendaftaran jaminan fidusia antara lain sebagai berikut :³⁴

1. Untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan;
2. Untuk memberikan hak yang didahulukan (*preferen*) kepada penerima fidusia terhadap kreditor yang lain. Ini disebabkan jaminan fidusia

³⁴ Salim HS, S.H, M.S., *op. cit.*, hal. 82-83.

memberikan hak kepada penerima fidusia untuk tetap menguasai bendanya yang menjadi obyek jaminan fidusia berdasarkan kepercayaan.³⁵

Setiap pembebanan fidusia wajib didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia di tempat kedudukan pemberi fidusia yang terletak di Indonesia, dan pendaftarannya mencakup benda yang dijamin dengan jaminan fidusia baik yang berada di dalam maupun yang di luar Wilayah Negara Republik Indonesia.

Berdasarkan Pasal 13 UUJF, pendaftaran jaminan fidusia pada Kantor Pendaftaran Fidusia, adalah kewajiban dari Penerima Fidusia termasuk kuasa atau wakilnya. Pendaftaran jaminan fidusia pada Kantor Pendaftaran Fidusia dicatat dalam Buku Daftar Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan. Tanggal pencatatan inilah yang dipakai sebagai dasar tanggal lahirnya Jaminan Fidusia.

9. Penerbitan Sertifikat Jaminan Fidusia

Jaminan Fidusia lahir setelah dilakukan pendaftaran pada hari yang sama dengan hari penerimaan permohonan pendaftaran atau dengan kata lain, jaminan fidusia lahir pada tanggal yang sama dengan tanggal dicatatnya jaminan fidusia dalam Buku Daftar Fidusia. Setelah Pendaftaran Fidusia

³⁵ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia*, PP No. 86 tahun 2000, LN No. 170 Tahun 2000, TLN No. 4005, Penjelasan Umum.

dicatatkan dan diproses, maka Kantor Pendaftaran Fidusia menerbitkan dan menyerahkan kepada penerima fidusia sertifikat Jaminan Fidusia. Sertifikat Jaminan Fidusia yang diterbitkan tersebut merupakan salinan dari Buku Daftar Fidusia, yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

Oleh karena itu sertifikat Jaminan Fidusia mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dimana jika ada alat bukti sertifikat Jaminan Fidusia dan sertifikat tersebut sah, maka alat bukti lain dalam bentuk apapun harus ditolak. Sehingga pendaftaran jaminan fidusia merupakan hal yang wajib lahirnya jaminan fidusia adalah pada saat didaftarkan di kantor Pendaftaran Fidusia.

10. Jaminan Fidusia Dalam Pemberian Kredit Perbankan

Dalam pemberian kredit perbankan harus disertai adanya suatu jaminan karena kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko sehingga dalam pelaksanaannya, bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi utangnya sesuai yang telah diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap

watak, kemampuan modal, agunan/ jaminan, dan proyek usaha dari debitor. Mengingat bahwa agunan/ jaminan menjadi salah satu unsur jaminan pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitor mengembalikan utangnya, agunan/ jaminan hanya dapat berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai oleh kredit yang bersangkutan.³⁶

Secara etimologis, kata kredit berasal dari bahasa latin “*credere*” yang berarti “kepercayaan”.³⁷ Pengertian kredit berdasarkan Pasal 1 huruf k Undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan (UU Perbankan) disebutkan :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan-persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”

Dalam pemberian kredit, kreditor harus mendapatkan rasa aman atas uang yang telah dikeluarkan tersebut yaitu dapat dibayar lunas oleh peminjam pada waktu yang telah ditentukan. Untuk itu perlu adanya suatu jaminan sebagai sarana pengaman (*back up*) atas risiko yang mungkin timbul atas cidera janji debitor di kemudian hari.

³⁶ Bambang Sunggono, *Pengantar Hukum Perbankan*, (Bandung : CV. Mandar Maju, 1995), hal. 129-130.

³⁷ *Ibid.*, hal. 127.

Ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan suatu jaminan terhadap pembayaran utang-utang debitor, tanpa diperjanjikan dan tanpa menunjuk benda khusus dari debitor. Akan tetapi pada umumnya kreditor tidak puas dengan jaminan umum berdasarkan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Benda tidak khusus.

Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak menunjuk terhadap suatu barang khusus tertentu, tetapi menunjuk terhadap semua barang milik debitor.

2. Benda tidak diblokir.

Jika dibuat jaminan hutang khusus (yang bersifat kebendaan), maka dapat ditentukan bahwa benda tersebut tidak dapat dialihkan kecuali dengan seizin pihak kreditor. Hal ini tidak dapat dilakukan atas jaminan umum berdasarkan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

3. Jaminan tidak mengikuti benda.

Jika telah dibuat jaminan hutang khusus (yang bersifat kebendaan), maka apabila benda obyek jaminan utang dialihkan kepada pihak lain oleh debitor, maka hak kreditor tetap melekat pada benda tersebut, terlepas di tangan siapapun benda tersebut berada. Sifat perlekatan kepada benda ini tidak dimiliki oleh jaminan umum berdasarkan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

4. Tidak ada kedudukan *preferens* dari kreditor.

Terhadap pemegang jaminan utang yang khusus (yang bersifat kebendaan) oleh hukum diberikan hak *preferens*. Artinya kreditornya diberikan kedudukan yang lebih tinggi (didahulukan) pembayaran hutangnya yang diambil dari hasil penjualan benda jaminan utang, sedangkan jika ada sisa dari penjualan benda jaminan utang baru dibagikan kepada kreditor lainnya. Dalam jaminan umum berdasarkan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kedudukan *preferens* dari kreditor tersebut tidak ada.³⁸

Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka pihak kreditor cenderung untuk meminta jaminan utang yang khusus dari pihak debitor sebagai dasar pemberian kredit dan sebagai sarana pengaman (*back up*) dalam rangka pemberian kredit agar pembayaran hutangnya menjadi aman. Jaminan khusus yang dapat diminta oleh kreditor kepada debitor dapat berupa hipotik, fidusia, hak tanggungan atau gadai.

11. Hak dan Kewajiban Pemberi Fidusia (Debitor) dan Penerima Fidusia (Kreditor)

A. Pemberi Fidusia (Debitor)

Berdasarkan Pasal 1 angka 5 UUF, yang dimaksud dengan pemberi fidusia adalah orang perseorangan atau korporasi pemilik Benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia.

³⁸ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis. Menata Bisnis Modern di Era Globalisasi*, Cet. Ke-I, (Jakarta : PT. Citra Aditya Bakti, 2002), hal. 137-138.

Menurut UUF, hak-hak dan kewajiban-kewajiban pemberi fidusia yang menjamin obyek jaminan fidusia adalah sebagai berikut :

1) Hak-hak pemberi fidusia (debitor), antara lain :

- a) Pemberi fidusia tetap dapat menguasai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia (Pasal 1 angka 1).
- b) Pemberi fidusia dapat mengalihkan benda persediaan yang menjadi obyek Jaminan Fidusia dengan cara dan prosedur yang lazim dilakukan dalam usaha perdagangan (Pasal 21 ayat (1)) sepanjang benda tersebut termasuk benda persediaan (Penjelasan Pasal 6 huruf c).
- c) Pengalihan hak atas piutang yang dijamin dengan fidusia mengakibatkan beralihnya demi hukum segala hak dan kewajiban Penerima Fidusia kepada kreditor baru (Pasal 19 ayat (1)).
- d) Pemberi fidusia dapat menggunakan, menggabungkan, dan mencampur, atau mengalihkan Benda atau hasil dari Benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia, atau melakukan penagihan atau melakukan kompromi atas piutang, apabila disetujui oleh penerima fidusia (Pasal 23 ayat (1)).

2) Kewajiban-kewajiban pemberi fidusia (debitor), antara lain :

- a) Pemberi fidusia dalam membebaskan benda dengan Jaminan Fidusia harus dibuat dengan akta notaris dalam bahasa Indonesia dan merupakan akta Jaminan Fidusia (Pasal 5 ayat (1)).

- b) Pemberi fidusia dilarang mengalihkan, menggadaikan, atau menyewakan kepada pihak lain Benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia yang tidak merupakan benda persediaan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Penerima Fidusia (Pasal 23 ayat (2)) dan kecuali benda tersebut merupakan benda persediaan (Pasal 21 ayat (1)).
- c) Pemberi fidusia wajib mengganti benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia yang telah dialihkan dengan obyek yang setara (Pasal 21 ayat (3)).
- d) Pemberi fidusia wajib menyerahkan Benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia dalam rangka pelaksanaan eksekusi Jaminan Fidusia (Pasal 30).
- e) Pemberi fidusia (debitor) tetap bertanggung jawab atas utang yang belum terbayar, apabila hasil eksekusi tidak mencukupi untuk pelunasan utang (Pasal 34 ayat (2)).

B. Penerima Fidusia (Kreditor)

Berdasarkan Pasal 1 angka 6 UUJF, yang dimaksud dengan penerima fidusia adalah orang perseorangan atau korporasi yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan jaminan fidusia.

Menurut UUJF, hak-hak dan kewajiban-kewajiban penerima fidusia yang menerima obyek jaminan fidusia adalah sebagai berikut :

- 1) Hak-hak penerima fidusia (kreditor), antara lain:
- a) Penerima fidusia menerima jaminan fidusia yang meliputi hasil dari benda yang menjadi obyek jaminan fidusia, kecuali diperjanjikan lain (Pasal 10 huruf a).
 - b) Penerima fidusia menerima jaminan fidusia yang meliputi klaim asuransi, dalam hal benda yang menjadi obyek jaminan fidusia diasuransikan, kecuali diperjanjikan lain (Pasal 10 huruf b).
 - c) Apabila debitur cidera janji, penerima fidusia mempunyai hak untuk menjual benda yang menjadi obyek jaminan fidusia atas kekuasaannya sendiri karena dalam sertifikat Jaminan Fidusia dicantumkan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Pasal 15).
 - d) Penerima fidusia memiliki hak yang didahulukan terhadap kreditor lainnya yaitu hak untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi benda yang menjadi obyek jaminan fidusia, hak yang tidak hapus karena adanya kepailitan dan atau likuidasi Pemberi Fidusia (Pasal 27).
 - e) Penerima fidusia tidak menanggung kewajiban atas tindakan atau kelalaian Pemberi fidusia baik yang timbul dari hubungan kontraktual atau yang timbul dari perbuatan melanggar hukum sehubungan dengan

penggunaan dan pengalihan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia (Pasal 24).

- f) Penerima fidusia berhak mendapatkan penggantian atas pengalihan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia oleh Pemberi fidusia dengan obyek yang setara (Pasal 21 ayat (3)).

2) Kewajiban-kewajiban penerima fidusia (kreditor), antara lain :

- a) Penerima fidusia, kuasa atau wakilnya berkewajiban melakukan permohonan pendaftaran jaminan fidusia dengan melampirkan pernyataan pendaftaran jaminan fidusia (Pasal 13 ayat (1)).
- b) Penerima Fidusia wajib mengajukan permohonan pendaftaran atas perubahan tersebut kepada Kantor Pendaftaran Fidusia, apabila terjadi perubahan mengenai hal-hal yang tercantum dalam Sertifikat Jaminan Fidusia (Pasal 16 ayat (1)).
- c) Segala hak dan kewajiban Penerima fidusia demi hukum beralih kepada kreditor baru apabila terjadi pengalihan hak atas piutang yang dijamin dengan fidusia (Pasal 19 ayat (1)).
- d) Penerima fidusia wajib mengembalikan kelebihan nilai penjaminan kepada Pemberi fidusia apabila hasil eksekusi melebihi nilai penjaminan (Pasal 34 ayat (1)).

12. Pengalihan, Hapusnya dan Eksekusi Obyek Jaminan Fidusia

A. Pengalihan Fidusia

Pengalihan fidusia diatur di dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 24 UUF. Pengalihan hak atas utang (*cession*), yaitu pengalihan piutang yang dilakukan dengan akta otentik maupun akta di bawah tangan. Yang dimaksud dengan mengalihkan antara lain termasuk dengan menjual atau menyewakan dalam rangka kegiatan usahanya.³⁹

Pengalihan hak atas piutang dengan jaminan fidusia dapat dialihkan oleh penerima fidusia kepada penerima fidusia baru (kreditor baru) sehingga beralihnya hak atas piutang yang dijamin dengan jaminan fidusia tersebut akan mengakibatkan beralihnya jaminan fidusia kepada kreditor baru, hal ini merupakan sifat *accessoir* dari jaminan fidusia yang timbul, beralih dan hapusnya adalah mengikuti perjanjian pokoknya (Pasal 19 UUF). Demikian juga dengan benda yang dijamin dengan jaminan fidusia, walaupun benda tersebut dialihkan atau beralih dengan cara apapun, maka jaminan fidusia tetap melekat pada benda tersebut (Pasal 20 UUF).

B. Hapusnya Jaminan Fidusia

Yang dimaksud dengan hapusnya jaminan fidusia adalah tidak berlakunya lagi jaminan fidusia. Ada 3 (tiga) sebab hapusnya jaminan fidusia, sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 25 ayat (1) UUF, yaitu :

³⁹ Salim HS, S.H, M.S., *op. cit.*, hal. 87.

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan fidusia. Yang dimaksud dengan hapusnya utang adalah antara lain karena pelunasan dan bukti hapusnya utang berupa keterangan yang dibuat kreditor;
2. Pelepasan hak atas jaminan fidusia oleh penerima fidusia;
3. Musnahnya benda yang menjadi obyek jaminan fidusia. Musnahnya benda jaminan fidusia tidak menghapuskan klaim asuransi;⁴⁰

Apabila hutang dari pemberi fidusia telah dilunasi olehnya, menjadi kewajiban penerima fidusia, kuasanya, atau wakilnya untuk memberitahukan secara tertulis kepada Kantor Pendaftaran Fidusia mengenai hapusnya jaminan fidusia yang disebabkan karena hapusnya hutang pokok. Pemberitahuan itu dilakukan paling lambat 7 (tujuh) hari setelah hapusnya jaminan fidusia yang bersangkutan dengan dilampiri dengan dokumen pendukung tentang hapusnya jaminan fidusia. Dengan diterimanya surat pemberitahuan tersebut, maka ada 2 (dua) hal yang dilakukan oleh Kantor Pendaftaran Fidusia, yaitu :⁴¹

1. Pada saat yang sama mencoret pencatatan jaminan fidusia dari buku daftar fidusia; dan
2. Pada tanggal yang sama dengan tanggal pencoretan jaminan fidusia dari buku daftar fidusia, Kantor Pendaftaran Fidusia menerbitkan surat keterangan yang menyatakan “sertifikat jaminan fidusia yang bersangkutan tidak berlaku lagi”.

⁴⁰ *Ibid.*, hal. 88.

⁴¹ *Ibid.*, hal. 88-89.

C. Eksekusi Obyek Jaminan Fidusia

Eksekusi jaminan fidusia diatur dalam Pasal 29 sampai dengan Pasal 34 UUF. Yang dimaksud dengan eksekusi jaminan fidusia adalah penyitaan dan penjualan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia. Yang menjadi 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 mereka telah diberi somasi.⁴²

Berdasarkan Pasal 29 UUF, apabila debitur cidera janji, eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut, yaitu :

1. Pelaksanaan titel eksekutorial oleh kreditor. Dalam Sertifikat Jaminan Fidusia tercantum kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, berarti Sertifikat Jaminan Fidusia tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, sehingga Apabila debitur cidera janji maka kreditor penerima fidusia dengan memegang titel eksekutorial ini dapat langsung mengeksekusi obyek jaminan fidusia tersebut yaitu dengan menjual benda yang menjadi obyek jaminan fidusia atas kekuasaannya sendiri (Pasal 15 UUF).
2. Penjualan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia melalui pelelangan dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut;

⁴² *Ibid.*, hal. 90.

3. Penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi fidusia (debitor) dan penerima fidusia (kreditor), apabila dengan cara demikian dapat diperoleh harga yang tertinggi yang menguntungkan para pihak dengan syarat, yaitu :

- a. Pelaksanaan penjualan tersebut dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara terbuka oleh Debitor dan Kreditor;
- b. Diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar.

Dalam praktik, biasanya eksekusi benda jaminan fidusia yang sering dilakukan oleh para kreditor penerima fidusia (bank) adalah dengan **parate eksekusi** yaitu dengan cara penjualan di bawah tangan karena dengan penjualan di bawah tangan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan bagi para pihak baik pemberi maupun penerima fidusia, selain itu juga proses penyelesaian yang lebih cepat dan tidak ada bea lelang.⁴³

Hal ini juga diatur di dalam Pasal 29 ayat (1) huruf c UUFJ.

Berdasarkan Pasal 34 UUFJ, ada 2 (dua) kemungkinan dari hasil pelelangan atau penjualan barang jaminan fidusia, yaitu :

1. Hasil eksekusi melebihi nilai penjaminan;

Dalam hal hasil eksekusi melebihi nilai jaminan maka penerima fidusia (kreditor) wajib mengembalikan kelebihan tersebut kepada pemberi fidusia (debitor).

⁴³ Ruhari, Bank Mandiri, wawancara dengan Penulis, Jakarta, 30 Mei 2008.

2. Hasil eksekusi tidak mencukupi untuk pelunasan utang debitor;

Dalam hal hasil eksekusi benda jaminan tidak mencukupi untuk melunasi utang debitor maka berdasarkan prinsip hukum jaminan, debitor tetap bertanggung jawab untuk melunasi sisa utangnya yang belum terbayar dengan seluruh harta miliknya yang lain.

C. Kasus Posisi Pengikatan Jaminan Fidusia Atas Piutang Yang Belum Efektif

PT. Citra Wasphtowa merupakan perusahaan patungan yang berasal dari kerja sama konsorsium pemenang tender investasi proyek jalan tol Depok-Antasari, sesuai dengan SK.Men-PU No.JL.0103-MN/554. Perusahaan patungan tersebut telah disepakati melalui Perjanjian Usaha Patungan berdasarkan akta notaris Drs. Soegeng Santosa, S.H., M.H. No. 10 tanggal 13 Januari 2006, yang melibatkan lima perusahaan yaitu: PT. Citra Marga Nusapala Persada Tbk, PT. Waskita Karya (Persero), PT. Pembangunan Perumahan (Persero), PT. Hutama Karya (Persero) dan PT. Bosowa Trading Internasional, yang masing-masing perusahaan memiliki reputasi pada bidangnya masing-masing.

Dengan dukungan Sumber Daya Manusia yang telah berpengalaman di dalam maupun luar negeri, PT. Citra Wasphtowa yang juga merupakan anak perusahaan dari PT. Citra Marga Nusaphala Persada Tbk (CMNP) Tbk mengambil peran dalam pembangunan Jalan Tol, dalam hal ini Jalan Tol Depok-Antasari sepanjang 22,82 kilometer. Oleh karena itu dalam rangka

proyek pembangunan jalan tol tersebut, PT. Citra Wasphtowa membutuhkan pinjaman/ kredit dari Bank.

Dalam rangka pembiayaan pembangunan jalan tol yang meliputi Jakarta-Depok-Bogor untuk ruas jalan Antasari-Depok-Bogor senilai Rp. 2,63 triliun tersebut, PT. Citra Wasphtowa menunjuk PT. Bank Mandiri Tbk sebagai pemimpin pengatur (*lead arranger*) untuk pinjaman sindikasi sebesar Rp. 1,8 triliun yang dialokasikan bagi pembangunan jalan tol Depok-Antasari tersebut.

Komposisi pembiayaan jalan tol senilai Rp. 2,63 triliun tersebut terdiri dari 32% yang berasal dari *self financing* PT. Citra Wasphtowa yaitu sebesar Rp. 834.071.000.000,00 dan 68% yang merupakan kredit investasi *sindikasi* yaitu sebesar Rp. 1.795.929.000.000,00. Jangka waktu kredit maksimal 11 (sebelas) tahun termasuk di dalamnya *masa grace period* 2 (dua) tahun. Sindikasi untuk membiayai PT. Citra Wasphtowa selaku operator jalan tol Antasari-Depok tersebut dilakukan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk (BRI) dan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat (disingkat PT. Bank JABAR).

Melalui perjanjian pembiayaan (perjanjian kredit), ketiga bank tersebut sepakat mengucurkan kredit sindikasi sebesar Rp. 1.795.929.000.000,00 kepada PT. Citra Wasphtowa untuk pembiayaan pembangunan jalan tol ruas Antasari-Depok-Bogor. Dalam perjanjian pembiayaan (perjanjian kredit) tersebut, Bank Mandiri sebagai *lead manager* mengambil porsi sebesar 66,70% atau setara Rp. 1.197.929.000.000,00 sedangkan BRI sebagai

manager mengambil porsi sebesar 24,95% atau setara Rp. 448.000.000.000,00 dan Bank JABAR sebagai *participant* sebesar 8,35% atau setara Rp. 150.000.000.000,00. Dalam hal ini yang bertindak sebagai *Joint Lead Arranger* pada transaksi ini adalah Bank Mandiri dan Mandiri Sekuritas (Mandiri Group).

Dalam rangka pemberian kredit tersebut, PT. Citra Wasphtowa menyerahkan jaminan berupa tagihan atau pendapatan jalan tol yang akan dibangun tersebut, oleh karena jalan tol tersebut belum efektif beroperasi karena saat ini masih dalam taraf pembangunan (menurut rencana baru akan beroperasi pada awal bulan oktober 2009), maka pengikatan jaminannya dilakukan melalui lembaga jaminan fidusia yaitu berdasarkan akta jaminan fidusia yang bersangkutan tertanggal 2 Mei 2007. Pengikatan jaminan atas obyek jaminan fidusia yang belum efektif tersebut dilakukan untuk memenuhi persyaratan dalam pemberian kredit perbankan. Disamping itu juga sebagai sarana pengaman (*back up*) bagi pihak Bank. Adapun yang akan dibahas dalam penulisan ini adalah mengenai cara pengikatan jaminannya dan kedudukan Bank selaku kreditor penerima jaminan fidusia tersebut.

D. Pelaksanaan Pengikatan Jaminan Fidusia Atas Jaminan Berupa Piutang Yang Belum Ada Secara Efektif

Dalam Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu,

berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dalam pemberian kredit, ada faktor 5 (lima) C yang harus dipenuhi dan menjadi bahan pertimbangan Bank yaitu antara lain :

1. *Character*

Adalah bahwa calon nasabah memiliki watak, moral, dan sifat-sifat pribadi yang baik. Penilaian karakter dilakukan untuk mengetahui tingkat kejujuran, integritas, dan kemauan calon debitur untuk memenuhi kewajiban dan menjalankan usahanya. Informasi mengenai karakter ini dapat diperoleh bank dari riwayat hidup, riwayat usaha, riwayat pemenuhan kewajiban dan informasi dari usaha-usaha yang sejenis.

2. *Capacity*

Adalah kemampuan calon nasabah (pemohon kredit) untuk mengendalikan, menguasai bidang usahanya serta kesungguhannya dan dapat melihat perspektif masa depan, sehingga usahanya akan dapat berjalan dengan baik serta dapat pula memberikan keuntungan, sehingga dengan demikian ia akan dapat membayar kreditnya sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan. Pengukuran kemampuan ini dapat dilaksanakan dengan pendekatan materiil, yaitu menilai posisi neraca, laporan rugi-laba, dan arus kas (*cash flow*) usaha dari beberapa tahun terakhir. Dari sini dapat

diketahui pula mengenai tingkat solvabilitas, likuiditas, rentabilitas usaha serta tingkat risikonya.

3. *Capital*

Adalah jumlah dana/ modal sendiri yang dimiliki oleh nasabah. Makin besar modal sendiri dalam perusahaan tertentu semakin tinggi kesungguhan nasabah menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin untuk memberikan kredit.⁴⁴ Dalam hal ini pihak bank harus terlebih dahulu melakukan penelitian terhadap permodalan pemohon kredit. Penyelidikan tersebut tidak hanya didasarkan pada besar kecilnya permodalan, akan tetapi lebih dititik beratkan kepada bagaimana distribusi modal ditempatkan oleh pengusaha tersebut, sehingga segala sumber yang telah ada dapat bergerak secara efektif. Hal ini semua perlu diketahui oleh bank, mengingat peranan modal sendiri dapat mempengaruhi kemampuan dan kesungguhan kredit pemohon kredit dalam menjalankan usahanya.

4. *Collateral*

Adalah jaminan untuk persetujuan pemberian suatu kredit di mana ia merupakan sarana pengaman (*back up*) atas risiko yang mungkin timbul atas cedera janjinya nasabah di kemudian hari, misalnya di kemudian hari terjadi kemacetan kredit. Jaminan di sini diharapkan mampu menutup sisa pinjaman baik pokok maupun bunganya.

⁴⁴ Bank Mandiri, *loc. cit.*, hal. 2.

5. *Condition of Economy*

Kondisi ekonomi secara umum serta kondisi pada sektor usaha si pemohon kredit (calon nasabah) perlu juga mendapatkan perhatian/ perhitungan dari pihak bank untuk memperkecil risiko yang mungkin timbul akibat kondisi ekonomi. Kondisi ini dapat terpengaruh oleh keadaan sosial, politik, ekonomi, dari suatu periode waktu tertentu dan perkiraan yang akan terjadi pada waktu mendatang. Di sini bank akan mempelajari pula tingkat persaingan dan keadaan pasar dari usaha serta segala keadaan ekstern perusahaan yang diperkirakan akan mempengaruhi jalannya usaha di kemudian hari.

Sebagaimana yang telah disebutkan diatas bahwa salah satu unsur yang harus dipenuhi dan menjadi bahan pertimbangan Bank dalam rangka pemberian kredit perbankan adalah jaminan (*collateral*). Pemenuhan unsur jaminan (*collateral*) sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam setiap pemberian kredit perbankan adalah beralasan, yaitu sebagai sarana perlindungan dalam pemberian kredit dan ditujukan untuk menjamin agar kreditor tidak dirugikan apabila debitor ingkar janji atau tidak mampu mengembalikan pinjamannya tepat waktu. Selain itu juga, jaminan dapat membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukan yaitu debitor, dan memberikan kepastian hukum kepada kreditor bahwa kredit yang diberikan benar-benar terjamin pengembaliannya dan bahwa barang jaminan setiap

waktu tersedia untuk dijual apabila perlu dilelang untuk melunasi utang debitor tersebut.

Pada kasus pemberian kredit sindikasi sebesar Rp. 1.795.929.000.000,00 (satu triliun tujuh ratus sembilan puluh lima milyar sembilan ratus dua puluh sembilan juta rupiah) oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk selaku *Joint Lead Arranger* bersama 2 (dua) Bank lainnya yaitu PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk dan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat (disingkat PT. Bank JABAR) kepada PT. Citra Wasphtowa dalam rangka pembiayaan pembangunan jalan tol untuk ruas Depok – Antasari tersebut, kreditor memperoleh jaminan berupa pendapatan yang bersumber dari hasil pengoperasian jalan tol tersebut. Jaminan berupa pendapatan yang bersumber dari hasil pengoperasian jalan tol tersebut diikat secara fidusia sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 9 UUFJ.

Rincian fasilitas kredit sebesar Rp. 1.795.929.000.000,00 tersebut adalah sebagai berikut :

1. Kredit Investasi sebesar Rp. 1.624.681.000.000,00, dan
2. Kredit Investasi Interest During Construction sebesar Rp. 171.248.000.000,00.

Fasilitas kredit tersebut diikat dengan perjanjian kredit sindikasi tertanggal 2 Mei 2007 sebagai perjanjian pokoknya dan diikat juga dengan perjanjian jaminan fidusia tertanggal 2 Mei 2007 sebagai perjanjian tambahannya (*accessoir*).

Dalam perjanjian (akta) jaminan fidusia harus dicantumkan mengenai data perjanjian pokok yang dijamin dengan fidusia, uraian mengenai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia, nilai penjaminan berikut nilai benda yang menjadi jaminan fidusia. Hal tersebut dikarenakan data-data yang dimuat dalam perjanjian (akta) jaminan fidusia tersebut diperlukan untuk melakukan pendaftaran jaminan fidusia ke kantor pendaftaran fidusia untuk mendapatkan sertifikat jaminan fidusia bagi kreditor penerima jaminan fidusia.

Pendaftaran jaminan fidusia tersebut menjadi sangat menentukan ada tidaknya pembebanan jaminan fidusia, karena pendaftaran menjadi saat lahirnya fidusia. Jadi fidusia belum lahir hanya dengan adanya akta jaminan fidusia tanpa adanya pendaftaran jaminan fidusia. Oleh karena itu pendaftaran jaminan fidusia menjadi sangat penting bagi PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dan PT. Bank JABAR selaku kreditor penerima fidusia, yaitu diantaranya :⁴⁵

1. Untuk melahirkan jaminan fidusia bagi penerima fidusia dan menjamin pihak yang mempunyai kepentingan atas benda yang dijaminkan.
2. Untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum kepada penerima dan pemberi fidusia serta pihak ketiga yang berkepentingan.
3. Memberikan hak yang didahulukan kepada terhadap kreditor preferent.
4. Untuk memenuhi asas publisitas dan asas spesialis.
5. Untuk memberikan kepastian tentang status fidusia sebagai jaminan kebendaan.

⁴⁵ Frieda Husni Hasbullah, *loc. cit.*, hal. 79.

6. Memberikan rasa aman kepada kreditor penerima jaminan fidusia dan pihak ketiga yang berkepentingan serta masyarakat pada umumnya.

Pada pembebanan jaminan fidusia yang terjadi dalam kasus ini adalah bahwa benda yang menjadi obyek jaminan fidusia belum ada atau dengan kata lain belum efektif karena jalan tol yang dibiayai dengan kredit tersebut masih dibangun dan belum selesai sampai sekarang, sehingga jalan tol tersebut belum bisa beroperasi dan menghasilkan pendapatan, padahal pendapatan dari jalan tol tersebut yang dijadikan obyek jaminan fidusia dalam pembebanan jaminan fidusia ini. Supaya akta jaminan fidusia dapat didaftarkan di kantor pendaftaran fidusia, maka harus terlebih dahulu dibuat perjanjian (akta) jaminan fidusianya, dimana untuk hal itu harus ada nilai dari benda yang menjadi obyek jaminan fidusia tersebut. Oleh karena itu untuk memenuhi persyaratan pembuatan akta jaminan fidusia dan pendaftaran jaminan fidusia, maka dibuatlah Daftar Obyek Jaminan Fidusia yang memuat perkiraan nilai benda atau nilai proyeksi pendapatan yang merupakan obyek jaminan fidusia tersebut.

Daftar obyek jaminan fidusia tersebut disusun supaya jaminan fidusia tersebut dapat dibuatkan akta jaminan fidusia dan dapat didaftarkan di kantor pendaftaran fidusia. Daftar obyek jaminan fidusia tersebut menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari akta jaminan fidusia tertanggal 2 Mei 2007 yang telah ditandatangani oleh dan antara PT. Citra Waspphutowa sebagai pemberi fidusia dan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk sebagai Agen Jaminan yang bertindak untuk dan atas nama penerima fidusia.

Adapun susunan Daftar Obyek Jaminan Fidusia tersebut adalah sebagai berikut :

Jenis/ Periode Tagihan	Nilai Proyeksi Obyek Fidusia
Tagihan yang bersumber dari pendapatan jalan tol	Rp. 1.795.929.000.000,00
TOTAL	Rp. 1.795.929.000.000,00

Berdasarkan perkiraan nilai benda atau nilai proyeksi (pendapatan) obyek fidusia yang dimuat di dalam Daftar Obyek Jaminan Fidusia tersebut, maka pengikatan jaminan fidusia dapat dilakukan sehingga dengan ini jaminan yang berupa tagihan atau piutang yang bersumber dari pendapatan jalan tol yang belum efektif beroperasi tersebut dapat dibuatkan akta pengikatan jaminannya dan didaftarkan di kantor pendaftaran fidusia serta PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk selaku *Lead Arranger* dalam pemberian kredit sindikasi tersebut sekaligus selaku kreditor penerima fidusia dapat memperoleh sertifikat jaminan fidusia untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam rangka pemberian kredit kepada PT. Citra Waspolutowa tersebut.

E. Kedudukan Dan Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Kreditor Dalam Pengikatan Jaminan Fidusia Atas Piutang Yang Belum Efektif

1. Kedudukan Bank Sebagai Kreditor

Menurut ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kreditor mempunyai hak penuntutan pemenuhan hutang terhadap seluruh harta kekayaan debitor yang dipakai sebagai jaminan baik yang berwujud benda bergerak maupun benda tidak bergerak, baik benda-benda yang telah ada maupun benda-benda yang akan ada. Hak-hak jaminan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ada yang bersifat hak kebendaan dan hak perorangan. Yang tergolong jaminan yang bersifat hak kebendaan adalah hipotik, creditverband, gadai, dan fidusia sedangkan jaminan yang bersifat perorangan adalah borgtocht (perjanjian penggunaan), perutangan tanggung menanggung, dan perjanjian garansi.

Dalam jaminan kebendaan, kreditor mempunyai hak penuh terhadap harta benda debitor mengingat perjanjian kebendaan merupakan hak mutlak atas suatu benda tertentu yang dijadikan obyek jaminan untuk suatu ketika dapat diuangkan bagi pelunasan atau pembayaran utang apabila debitor melakukan cidera janji.

Fidusia termasuk jenis jaminan yang timbul karena adanya perjanjian pokok. Untuk mengantisipasi kemungkinan terjadinya risiko terhadap kreditor penerima fidusia, UUFJ memberikan aturan-aturan yang bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada kreditor penerima fidusia. Perlindungan hukum ini diperoleh kreditor penerima fidusia pada saat lahirnya

jaminan fidusia yaitu dengan didaftarkannya jaminan fidusia di Kantor Pendaftaran Fidusia. Salah satu bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh UUJF adalah adanya pemberian hak mendahului bagi kreditor penerima fidusia yang diatur di dalam Pasal 27 sampai dengan Pasal 28 UUJF.

Adapun yang dimaksud dengan hak mendahului adalah hak penerima fidusia untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi benda yang menjadi obyek jaminan fidusia. Dari definisi ini jelas bahwa hak mendahului adalah hak untuk mengambil pelunasan piutang yang diutamakan/didahulukan kepada penerima fidusia. Tetapi apabila benda yang sama dijadikan obyek jaminan fidusia lebih dari satu jaminan fidusia, maka hak yang didahulukan diberikan kepada pihak yang lebih dahulu mendaftarkannya pada Kantor Pendaftaran Fidusia.⁴⁶

Secara teori dan menurut hukum, PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) dan PT. Bank JABAR selaku kreditor penerima fidusia mempunyai kedudukan sebagai kreditor preferent yaitu sebagai kreditor yang mempunyai hak yang diberikan oleh UUJF yaitu hak yang didahulukan/ diutamakan dalam mendapatkan pelunasan piutangnya daripada kreditor-kreditor lainnya. Hal ini karena PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk selaku agen jaminan telah mendaftarkan obyek jaminan fidusia yang berupa tagihan atau piutang tersebut ke Kantor Pendaftaran Fidusia sehingga apabila PT. Citra Wasphtowa selaku debitor cidera janji atau melakukan wanprestasi, maka PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, PT. Bank Rakyat

⁴⁶ H. Salim HS, S.H., M.S., *loc. cit.*, hal. 89.

Indonesia (Persero) Tbk dan PT. Bank JABAR mempunyai hak yang didahulukan daripada kreditor-kreditor lainnya dalam memperoleh pelunasan piutangnya.

Namun bisa terjadi kemungkinan kedudukan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk beserta PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dan PT. Bank JABAR selaku kreditor penerima fidusia menjadi tidak preferent seperti yang seharusnya, yaitu dalam hal apabila PT. Citra Waspphutowa selaku debitor tersebut cidera janji atau melakukan wanprestasi karena mengalami *default* pada saat proyek jalan tol tersebut belum beroperasi secara komersial (proyek pembangunannya masih berjalan), sehingga pembangunan jalan tol tersebut menjadi terhenti dan tidak dapat menghasilkan pendapatan yang menjadi obyek jaminan fidusia tersebut. Jika hal ini sampai terjadi, maka kedudukan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk beserta PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dan PT. Bank JABAR yang semula merupakan kreditor preferent menjadi kreditor konkuren, yaitu harus bersaing dengan kreditor-kreditor lainnya seperti kontraktor pembangun jalan tol tersebut yang juga mempunyai penagihan piutang terhadap PT. Citra Waspphutowa untuk mendapatkan pelunasan piutangnya. Hal ini dikarenakan pendapatan yang menjadi obyek jaminan fidusianya belum efektif ada/ belum ada secara nyata, sehingga tidak dapat ditagih untuk melunasi piutangnya. Jadi walaupun secara hukum dan teori, kedudukan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk beserta PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dan PT. Bank JABAR adalah kreditor preferent karena memegang sertifikat jaminan fidusia selaku kreditor penerima fidusia,

akan tetapi jika keadaan *default* dari debitor sampai terjadi di saat jalan tol tersebut belum efektif beroperasi secara komersial, maka kedudukan kreditor yang semula preferent menjadi konkuren dalam hal mendapatkan pelunasan piutangnya karena pendapatan yang menjadi jaminan fidusia tersebut belum ada secara riil/ nyata.

Apabila hal tersebut sampai terjadi, maka tentu saja PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk termasuk PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dan PT. Bank JABAR akan mengalami kerugian yang luar biasa. Oleh karena itu, untuk mencegah hal tersebut agar jangan sampai terjadi, maka PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk bersama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dan PT. Bank JABAR melakukan pengawasan terhadap obyek jaminan fidusia yaitu dengan cara senantiasa mengawasi keadaan usaha PT. Citra Waspphutowa selaku debitor baik dengan cara mengawasi dan memantau sendiri secara intensif jalannya proyek pembangunan jalan tol tersebut maupun dengan cara menggunakan jasa konsultan pengawas untuk mengawasi dan memantau proyek pembangunan jalan tol ruas Depok-Antasari tersebut sehingga tanda-tanda/ indikasi *default* dapat segera terdeteksi, dan kerugian tidak perlu sampai terjadi.

2. Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Kreditor

Bank sebagai kreditor pemegang hak jaminan, dalam hal ini merupakan kreditor penerima jaminan fidusia, mempunyai kedudukan yang diberikan oleh UUJF yaitu sebagai kreditor yang preferent. Namun apabila

PT. Citra Waspphutowa selaku debitor tersebut cidera janji atau melakukan wanprestasi karena mengalami *default* pada saat proyek jalan tol tersebut belum beroperasi secara komersial (proyek pembangunannya masih berjalan), sehingga pembangunan jalan tol tersebut menjadi terhenti dan tidak dapat menghasilkan pendapatan yang menjadi obyek jaminan fidusia, maka kedudukan Bank yang semula preferent menjadi konkuren karena tidak tersedianya obyek jaminan secara riil/ nyata. Hal ini mengakibatkan kreditor berpotensi mengalami kerugian.

Salah satu bentuk perlindungan hukum untuk mengatasi keadaan tersebut diatas adalah kreditor selaku pihak yang memberikan kredit dalam proyek pembangunan jalan tol tersebut dapat meminta hak konsesi yang dimiliki oleh PT. Citra Waspphutowa selaku debitor yang diberikan oleh Pemerintah, sebagai jaminan disamping jaminan yang berupa tagihan atau pendapatan yang akan diperoleh apabila jalan tol tersebut sudah efektif beroperasi.

Sehingga dengan adanya hak konsesi tersebut, apabila PT. Citra Waspphutowa selaku debitor mengalami cidera janji karena terjadinya *default*, maka Bank selaku kreditor dapat mengalihkan hak konsesi tersebut atas persetujuan Pemerintah dalam hal ini BPJT (Badan Pengatur Jalan Tol) kepada pihak lain/ investor lain yang dinilai mampu untuk melanjutkan proyek pembangunan jalan tol tersebut, sehingga keadaan yang berpotensi menimbulkan kerugian kepada Bank selaku kreditor tidak perlu sampai terjadi.

BAB III

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Berdasarkan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992, dalam setiap pemberian kredit perbankan kepada debitor, Bank selaku kreditor wajib meminta jaminan dari debitor sebagai sarana pengaman (*back up*) bagi pelunasan kreditnya. Begitu juga dengan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk yang memberikan kredit secara sindikasi kepada PT. Citra Wasphtowa bersama 2 (dua) Bank lainnya yaitu PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dan PT. Bank JABAR. Dalam pemberian kredit tersebut, PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk selaku agen jaminan dan *Lead Arranger* yang ditunjuk dalam perjanjian kredit sindikasi tersebut meminta jaminan berupa pendapatan yang akan diterima oleh PT. Citra Wasphtowa yang bersumber dari hasil pengoperasian jalan tol yang dibiayai dengan kredit sindikasi tersebut.

Agar memenuhi persyaratan/ ketentuan sebagai jaminan dan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, serta PT. Bank JABAR selaku kreditor mempunyai hak preferent terhadap jaminan tersebut, maka berdasarkan Pasal 9 UUFJ, pendapatan yang akan diterima dari hasil pengoperasian jalan tol tersebut harus diikat secara fidusia dan didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia. Oleh karena pendapatan yang dijadikan jaminan tersebut belum ada secara riil/ nyata, maka dibuatlah Daftar Obyek Jaminan Fidusia yang memuat nilai proyeksi obyek jaminan fidusia tersebut untuk memenuhi persyaratan agar pengikatan yang dilakukan secara fidusia menjadi sah dan akta jaminan fidusia dapat dibuat dan didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia, sehingga para kreditor tersebut mendapatkan sertifikat jaminan fidusia yang dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

2. Dengan mendaftarkan obyek jaminan fidusia ke Kantor Pendaftaran Fidusia dan mendapatkan sertifikat jaminan fidusia, maka PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dan PT. Bank JABAR mempunyai kedudukan sebagai kreditor preferent. Namun hak preferent yang dimiliki oleh para kreditor tersebut akan berubah menjadi konkuren apabila PT. Citra Waspputowa selaku debitor mengalami *default* atau cidera janji karena tidak dapat menyelesaikan proyek pembangunan jalan tol untuk ruas Depok-Antasari yang dibiayai dengan fasilitas kredit sindikasi tersebut,

sehingga pendapatan yang menjadi obyek fidusia tersebut tidak ada secara nyata/ riil, akibatnya para kreditor tersebut harus bersaing dengan kreditor-kreditor lainnya dalam mendapatkan pelunasan piutangnya.

B. SARAN

Saran Penulis kepada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dan PT. Bank JABAR selaku kreditor adalah sebagai berikut :

1. Agar hak preferent yang dimiliki para kreditor tersebut tidak berubah menjadi konkuren, maka obyek jaminan fidusia harus ada secara nyata/ riil. Oleh karena obyek jaminan fidusia dalam hal ini belum ada secara nyata/ riil, maka para kreditor harus terus melakukan pengawasan secara intensif terhadap proyek pembangunan jalan tol tersebut agar proyek pembangunan jalan tol bisa selesai pada waktu yang ditentukan dan menghasilkan pendapatan secara riil/ nyata yang digunakan sebagai sumber pelunasan kredit.
2. Untuk lebih menjamin pelunasan fasilitas kredit yang diberikan, para kreditor harus meminta jaminan lain berupa hak konsesi yang dimiliki debitor yang diperoleh dari pemerintah sehingga apabila debitor mengalami *default* atau gagal bayar sebagai akibat tidak selesainya pembangunan jalan tol yang dibiayai dengan fasilitas kredit tersebut,

kreditor dapat mengalihkan hak konsesi tersebut kepada pihak ketiga/
investor lain dengan persetujuan pemerintah.



DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Bachtiar, Herlina Suyati. *Aspek Legal Kredit Sindikasi*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2002.
- Badruzaman, Mariam Darus. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1991.
- _____. *Bab-Bab Tentang Creditverband, Gadai Dan Fidusia*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1991.
- Djumhana, Muhammad. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000.
- Fuady, Munir. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996.
- _____. *Pengantar Hukum Bisnis, Menata Bisnis Modern di Era Globalisasi*. Cet. Ke-1. Jakarta : PT. Citra Aditya Bakti, 2002.
- _____. *Jaminan Fidusia*. Cet. Ke-2. Bandung : Citra Aditya Bakti, 2003.
- Hamzah, A dan Senjun Manullang. *Lembaga Jaminan Fidusia dan Penerapannya di Indonesia*. Jakarta : Indhill-Co, 1987.
- Hasbullah, Frieda Husni. *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak Yang Memberi Jaminan*. Jilid 2. Jakarta : Indonesia, Hill-Co, 2002.
- HS, H. Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Mamudji, Sri *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Pujiyanto, Teguh. *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersial*. Edisi ketiga. Yogyakarta : BPFE, 1993.

Satrio, J. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2002.

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta : BPHN Departemen Kehakiman RI, 1985.

_____. *Hukum Benda*. Yogyakarta : Liberty, 2000.

Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Cet. Ke-XVI. Jakarta : PT. Intermedia, 1982.

_____. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta : 1994.

Sunggono, Bambang. *Pengantar Hukum Perbankan*. Bandung : CV. Mandar Maju, 1995.

Suyatno, Thomas. *Himpunan Karya Tentang Hukum Jaminan*. Yogyakarta : Liberty, 1982.

Tiong, Oey Hoey. *Fidusia sebagai Jaminan Unsur-unsur Perikatan*. Jakarta : Ghalia Indonesia, 1984.

Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet. Ke-3. Jakarta : Erlangga, 1996.

Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani. *Seri Hukum Bisnis : Jaminan Fidusia*. Cet. Ke-1. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2000.

Widyadharma, Ignatius Ridwan. *Hukum Jaminan Fidusia*. Cet. Ke-1. Semarang : Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 1999.

B. ARTIKEL

Bank Mandiri, *Pedoman Pelaksanaan Kredit, Prinsip 5 C*. Jakarta : 2002.

C. INTERNET

“Tol Depok dapat kredit Rp. 1,8 triliun,” <<http://www.rumah-ku.com>>, 6 Juni 2008.

“Sindikasi Tiga Bank Danai Mega Proyek Jalan Tol Jakarta-Depok-Bogor Senilai Rp. 2,63 T,” <<http://www.bankmandiri.co.id>>, 12 Juni 2008.

D. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia. *Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*. Jakarta : Sinar Grafika, 2002.

Indonesia. *Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*. Jakarta : Sinar Grafika, 2002.

Indonesia. *Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia*, PP No. 86 Tahun 2000 LN No. 170 Tahun 2000, TLN 4005.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. Ke-36. Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 2005.

Daftar Objek Jaminan Fidusia

Objek Jaminan Fidusia ini disusun sehubungan dengan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Akta Jaminan Fidusia atas Tagihan Pada Pihak Ketiga ("**Akta Jaminan Fidusia**") tanggal 2 Mei 2007 yang ditandatangani oleh dan antara PT Citra Waspphutowa ("**Pemberi Fidusia**") dan Agen Jaminan yang bertindak untuk dan atas nama Penerima Fidusia, oleh karenanya istilah-istilah dan dan ketentuan-ketentuan yang digunakan dalam **Daftar** ini memiliki arti yang sama dengan yang didefinisikan di dalam Akta Jaminan Fidusia.

Daftar Obyek Jaminan Fidusia adalah sebagai berikut:

Jenis/ Periode Tagihan	Nilai Proyeksi Objek Fidusia
Tagihan yang bersumber dari pendapatan jalan tol	Rp. 1.795.929.000.000,-
TOTAL	Rp. 1.795.929.000.000,-

Jakarta, 2 Mei 2007

Pemberi Fidusia,

Penerima Fidusia,

[Meterai Rp6.000]

Nama : _____
Jabatan : _____

Nama : _____
Jabatan : _____

Deleted: Lampiran

Deleted: Tagihan atas Klaim Asuransi.

Deleted: Tagihan Klaim Bank Garansi yang diberikan oleh kontraktor.

Deleted: Tagihan atas Penggantian dana dari Pemerintah sesuai dengan PPJT No. [] tanggal []

Deleted: Tagihan Klaim Bank Garansi yang diberikan oleh kontraktor.

Deleted: Rp926 juta

Deleted: []

Deleted: []

-Pada hari ini,

pukul WIB (

Waktu Indonesia Barat).

-Berhadapan dengan saya, -----
 --Doktorandus -----, Sarjana Hukum, Magister Hukum, --
 Notaris di Jakarta, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang -----
 saya, Notaris kenal, yang nama-namanya akan disebut pada -----
 bagian akhir akta ini : -----

I. -Tuan Doktorandus -----, Akuntan, Magister -----
 Managemen, lahir di Buleleng, pada tanggal 10-08-1952 -----
 (sepuluh Agustus seribu sembilanratus limapuluh dua), -----
 swasta, bertempat tinggal di Tangerang, Jalan Taman Asri ---
 Blok E IV nomor 4, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, ----
 Kelurahan Cipadu Jaya, Kecamatan Larangan, pemegang -----
 Kartu Tanda Penduduk nomor 32.75.13.1008.06234, -----
 Warga Negara Indonesia, -----
 untuk sementara berada di Jakarta, -----
 menurut keterangannya dalam hal ini bertindak selaku -----
 Direktur Utama yang mewakili Direksi dari dan karenanya ----
 untuk dan atas nama perseroan terbatas: -----
 "PT. CITRA WASPPHUTOWA", berkedudukan dan berkantor pusat --
 di Jakarta, yang Anggaran Dasarnya telah diumumkan dalam: --
 -Berita Negara Republik Indonesia tanggal 24-11-2006 -----
 (duapuluh empat Nopember dua ribu enam) nomor 94, -----
 Tambahan nomor 12270, -----
 dan kemudian diubah dengan akta nomor 6 tanggal -----
 04-04-2007 (empat April dua ribu tujuh), yang dibuat -----
 dihadapan saya, Notaris, yang hingga saat ini belum -----
 mendapat pengesahan dari pihak yang berwenang, -----
 dan untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah -----
 mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris perseroan terbatas
 tersebut, sebagaimana ternyata dari surat Persetujuan
 Dewan Komisaris yang dibuat dibawah tangan Nomor 2-SPN-HK05-
 tanggal 30-03-2007 (tigapuluh Maret dua ribu tujuh), -----
 bermeterai cukup yang dilekatkan pada minuta akta saya, ----
 Notaris, tanggal hari ini dibawah nomor 1, -----
 (selanjutnya PT. CITRA WASPPHUTOWA tersebut berikut segenap-
 pengganti dan penerus haknya selanjutnya disebut sebagai ---
 "Debitur" atau "Pemberi Fidusia"). -----

II. Tuan ----- Sarjana Ekonomi, lahir di Sragen, pada -----
 tanggal 04-03-1955 (empat Maret seribu sembilanratus ---
 limapuluh lima), Group Head-Corporate Banking I Group --
 Perusahaan Persercan (Persero) PT. BANK MANDIRI Tbk. ---
 disingkat PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. tersebut -----
 dibawah ini, bertempat tinggal di Jakarta Pusat, -----
 Jalan Masjid V nomor 5, Rukun Tetangga 005, -----
 Rukun Warga 005, Kelurahan Bendungan Hilir, Kecamatan ---
 Tanah Abang, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor -----
 09.5007.040355.0260, Warga Negara Indonesia, -----
 menurut keterangannya dalam hal ini bertindak -----
 perdasarkan Surat Kuasa dibawah tangan Nomor : -----
 SK.DIR/014/2007 tanggal 30-01-2007 (tigapuluh Januari ---
 dua ribu tujuh), selaku kuasa dari dan karenanya untuk --
 dan atas nama Perusahaan Perseroan (Persero) -----
 PT. BANK MANDIRI Tbk., disingkat -----
 PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk., -----
 berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta, -----
 yang anggaran dasar dan perubahannya telah diumumkan ---
 dalam : -----
 -Akta tanggal dua Oktober seribu sembilanratus -----
 sembilanpuluh delapan (02-10-1998) Nomor 10, yang dibuat
 dihadapan SUTJIPTO, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, --
 dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman --

tanggal dua Oktober seribu sembilanratus sembilanpuluh -
 delapan (02-10-1998) Nomor : C2-16561.HT.01.01 TH.98; --
 -Berita Negara Republik Indonesia tanggal 04-12-1998 ---
 (empat Desember seribu sembilan ratus sembilanpuluh ----
 delapan) nomor 97, Tambahan nomor 3859; -----
 -Berita Negara Republik Indonesia tanggal 24-09-1999 ---
 (duapuluh empat September seribu sembilanratus ----
 sembilanpuluh sembilan) nomor 77, Tambahan nomor 252; --
 -Berita Negara Republik Indonesia tanggal 18-12-2001 ---
 (delapanbelas Desember duaribu satu) nomor 101, -----
 Tambahan nomor 491; -----
 -Berita Negara Republik Indonesia tanggal 08-08-2003 ---
 (delapan Agustus duaribu tiga) nomor 63, -----
 Tambahan nomor 517 dan Tambahan nomor 6590; -----
 -Berita Negara Republik Indonesia tanggal 21-11-2003 ---
 (duapuluh satu Nopember duaribu tiga) nomor 93, -----
 Tambahan nomor 910; -----
 -Berita Negara Republik Indonesia tanggal 11-01-2005 ---
 (sebelas Januari duaribu lima) nomor 3, -----
 Tambahan nomor 23; -----
 -Berita Negara Republik Indonesia tanggal 15-04-2005 ---
 (limabelas April duaribu lima) nomor 30, -----
 Tambahan nomor 308; -----
 -Berita Negara Republik Indonesia tanggal 07-06-2005 ---
 (tujuh Juni duaribu lima) nomor 45, -----
 Tambahan nomor 522; -----
 -Berita Negara Republik Indonesia tanggal 04-07-2005 ---
 (empat Juli duaribu lima) nomor 8, -----
 Tambahan nomor 832; -----
 -Berita Negara Republik Indonesia tanggal 27-12-2005 ---
 (duapuluh tujuh Desember duaribu lima) nomor 103, -----
 Tambahan nomor 1217; -----
 -Berita Negara Republik Indonesia tanggal 07-03-2006 ---
 (tujuh maret duaribu enam) nomor 19, -----
 Tambahan nomor 256; -----
 -Berita Negara Republik Indonesia tanggal 13-04-2006 ---
 (delapanbelas April duaribu enam) nomor 31, -----
 Tambahan nomor 405; -----
 -Berita Negara Republik Indonesia tanggal 09-06-2006 ---
 (sembilan Juni duaribu enam) nomor 46, -----
 Tambahan nomor 602; -----
 -akta nomor 1 tanggal 05-12-2006 (lima Desember duaribu-
 enam), yang dibuat dihadapan Doktor
 Sarjana Hukum, Lex Legibus Magister, Notaris di --
 Jakarta, yang telah dilaporkan dan diterima serta ---
 dicatat dalam Database Sistem Administrasi Badan Hukum, --
 Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik ---
 Indonesia nomor W7-HT.01.04-4704 tanggal 08-12-2006 ----
 (delapan Desember duaribu enam), serta telah didaftarkan
 dalam Daftar Perusahaan pada Kantor Suku Dinas -----
 Perindustrian dan Perdagangan Kotamadya Jakarta Selatan,
 nomor 1558/RUB.09.03/XII/2006 tanggal 29-12-2006 -----
 (duapuluh sembilan Desember dua ribu enam); -----
 -akta nomor 2 tanggal 05-12-2006 (lima Desember duaribu-
 enam), yang dibuat dihadapan Doktor
 Sarjana Hukum, Lex Legibus Magister, Notaris di --
 Jakarta, yang telah dilaporkan dan diterima serta ---
 dicatat dalam Database Sistem Administrasi Badan Hukum, --
 Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik ---
 Indonesia nomor W7-HT.01.04-4963 tanggal 14-12-2006 ----
 (empatbelas Desember duaribu enam), serta telah -----
 didaftarkan dalam Daftar Perusahaan pada Kantor Suku ---
 Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kotamadya Jakarta --
 Selatan nomor 1559/RUB.09.03/XII/2006 tanggal 29-12-2006 -----
 (duapuluh sembilan Desember dua ribu enam); -----
 -akta nomor 1 tanggal 06-12-2006 (enam Desember duaribu-
 enam), yang dibuat dihadapan Doktor -----

Sarjana Hukum, Lex Legibus Magister, Notaris di --
Jakarta, yang telah dilaporkan dan diterima serta -----
dicatat dalam Database Sistem Administrasi Badan Hukum, -
Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik -----
Indonesia nomor W7-HT.01.04-5098 tanggal 15-12-2006 ----
(limabelas Desember duaribu enam), serta telah -----
didaftarkan dalam Daftar Perusahaan pada Kantor Suku ---
Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kotamadya Jakarta --
Selatan nomor 1563/RUB.09.03/XII/2006 tanggal 29-12-2006
(duapuluh sembilan Desember dua ribu enam); -----
-akta nomor 24 tanggal 31-01-2007 (tigapuluh Januari ---
duaribu tujuh), yang dibuat dihadapan Doktor -----

Sarjana Hukum, Lex Legibus Magister, ---
Notaris di Jakarta, yang telah dilaporkan dan diterima -
serta dicatat dalam Database Sistem Administrasi Badan -
Hukum, Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik -
Indonesia nomor W7-HT.01.04-1741 tanggal 13-02-2007 ----
(tigabelas Pebruari duaribu tujuh) -

berikut semua perubahan, penambahan, perpanjangan, -----
pembaharuannya yang akan dibuat dari waktu ke waktu -----

(selanjutnya PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk., -----
dalam hal ini bertindak dalam kapasitasnya selaku -----
"Agen Jaminan", termasuk pihak penerima pengalihan -----
hak dan kewajiban dan/atau penerus haknya) -----
deri dan sebagai demikian untuk dan atas nama : -----
a. perseroan terbatas PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk.; -
b. Perusahaan Perseroan (Persero) PT. BANK RAKYAT -----
INDONESIA Tbk. disingkat PT. BANK RAKYAT INDONESIA --
(Persero) Tbk. -----
c. Perseroan Terbatas BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA BARAT
(disingkat PT. BANK JASAR. -----

(badan hukum tersebut berikut segenap pengganti dan penerus haknya untuk
selanjutnya secara bersama-sama disebut "Para Kreditor" atau "Penerima Fidusia")

-Para penghadap saya, Notaris, kenal. -----

-Para penghadap dengan bertindak dalam kedudukannya tersebut --
menerangkan terlebih dahulu : -----

- A. Bahwa Para Kreditor telah setuju untuk memberikan fasilitas-
kredit secara sindikasi kepada Debitur sebesar -----
Rp.1.795.929.000.000,- (satu triliun tujuh ratus -----
sembilan puluh lima milyar sembilan ratus duapuluh sembilan --
juta Rupiah) yang terdiri dari : -----
a. Fasilitas Kredit Investasi sebesar -----
Rp.1.624.681.000.000,- (satu triliun enam ratus duapuluh -
empat milyar enam ratus delapan puluh satu juta Rupiah). --
b. Fasilitas Kredit Investasi IDC (Interest During -----
Construction) sebesar Rp.171.248.000.000,- (seratus -----
tujuh puluh satu milyar duaratus empat puluh delapan juta --
Rupiah); -----

dengan syarat dan ketentuan sebagaimana ternyata dalam -----
Perjanjian Kredit Sindikasi tertanggal hari ini, nomor.....,
dibuat di hadapan saya, notaris (selanjutnya Perjanjian -----
Kredit Sindikasi tersebut berikut perubahan, penambahan -----
dan/atau pembaharuannya yang dibuat dikemudian hari disebut-
"Perjanjian Kredit"). -----

- B. Bahwa, untuk lebih menjamin dan menanggung terbayarnya -----
dengan baik segala sesuatu yang terhutang dan harus dibayar-
olen Debitur kepada Para Kreditor berdasarkan Perjanjian --
Kredit tersebut, Pemberi Fidusia diwajibkan untuk memberikan
jaminan Fidusia atas tagihan milik Debitur atau Pemberi ----
Fidusia terhadap pihak ketiga baik yang sekarang telah ----
dimiliki oleh Pemberi Fidusia maupun yang akan -----
dimiliki dikemudian hari oleh Pemberi Fidusia untuk -----
kepentingan Penerima Fidusia sebagaimana yang akan diuraikan
di bawah ini. -----

- C. Bahwa, untuk memenuhi ketentuan tentang pemberian jaminan --
yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit tersebut, maka -----
Pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia telah semutakat dan ---

Deleted: s

setuju, dengan ini mengadakan perjanjian sebagaimana yang --
dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999, -----
yaitu Perjanjian tentang Jaminan Fidusia yang hendak -----
dinyatakan sekarang dalam akta ini. -----

-berhubung dengan apa yang diuraikan di atas, para penghadap --
dengan bertindak dalam kedudukannya tersebut menerangkan untuk --
menjamin terbayarnya dengan baik segala sesuatu yang terhutang --
dan harus dibayarkan oleh Debitur kepada Kreditur, baik karena --
hutang pokok, bunga dan biaya lainnya yang timbul berdasarkan --
Perjanjian Kredit tersebut, dengan jumlah hutang pokok maksimum --
sebesar Rp.1.795.929.000.000,- (satu triliun tujuh ratus -----
sembilan puluh lima milyar sembilan ratus dua puluh sembilan -----
juta Rupiah), maka PT. CITRA WASPPHUTOWA -----
tersebut dengan bertindak dalam kedudukan selaku Pemberi -----
Fidusia menerangkan dengan ini memberikan jaminan fidusia -----
dengan cara mengalihkan hak kepemilikan secara kepercayaan -----
kepada Penerima Fidusia dan Para Kreditur dengan bertindak -----
dalam kedudukan selaku Penerima Fidusia menerangkan dengan ini -----
menerima jaminan fidusia dari Pemberi Fidusia dengan -----
syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut : -----

Pasal 1

DEFINISI

1. Sepanjang telah didefinisikan dalam Perjanjian Kredit, maka --
setiap kata-kata atau istilah-istilah yang penulisannya ----
diawali dengan huruf besar yang digunakan dalam Perjanjian --
ini, mempunyai maksud dan arti yang sama sebagaimana telah --
didefinisikan di dalam Perjanjian Kredit. -----
2. Disamping definisi pada butir 1 di atas, dalam Perjanjian --
ini istilah-istilah yang penulisannya diawali dengan huruf --
besar sebagaimana diuraikan di bawah ini, akan mempunyai ----
arti sebagai berikut : -----
 - "Hasil Jaminan" berarti setiap dan semua jumlah uang yang --
diterima Agen Jaminan sebagai hasil pelaksanaan atau ----
eksekusi Jaminan. -----
 - "Obyek Jaminan Fidusia" adalah setiap hak dan semua hak --
dan kepentingan Pemberi Fidusia atas Tagihan Jalan Tol ---
yang dimiliki oleh Pemberi Fidusia, sebagaimana akan ----
ternyata dalam daftar yang dari waktu ke waktu wajib ----
diserahkan oleh Pemberi Fidusia kepada Penerima Fidusia --
yang seluruhnya bernilai Rp.1.795.929.000.000,- -----
(satu triliun tujuh ratus sembilan puluh lima milyar -----
sembilan ratus dua puluh sembilan juta Rupiah), -----
daftar tersebut berikut setiap perubahan, lanjutan -----
dan/atau tambahan merupakan satu kesatuan dan bagian yang --
tidak terpisahkan dari akta ini. -----
 - "Pemberi Fidusia" adalah PT. CITRA WASPPHUTOWA, -----
berkedudukan di Jakarta. -----
 - "Penerima Fidusia" adalah adalah Para Kreditur berikut segenap penqqanti
dan penerus haknya yang saat ini adalah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk., -----

PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. dan -----
PT. Bank Jabar, dalam hal ini diwakili oleh PT. BANK MANDIRI (PERSERO) TBK.
sebagai Agen Jaminan berdasarkan Perjanjian Kredit. -----

- "Rekening Jaminan" adalah rekening yang dibuka atas nama --
Agen Jaminan untuk menampung Hasil Jaminan dari -----
pelaksanaan eksekusi Jaminan untuk kepentingan Penerima --
Fidusia. -----
- "Tagihan Jalan Tol" adalah setiap dan semua tagihan atas --
Pendapatan Tol dan Pendapatan Usaha-Usaha Lain milik ----
Pemberi Fidusia yang ada atau yang akan ada sehubungan --
dengan transaksi antara Pemberi Fidusia dan para pemakai --
Jalan Tol dan/atau dengan pihak ketiga lainnya yang -----
berkenaan dengan kegiatan Usaha-Usaha Lain Pemberi Fidusia
dalam lingkup Ruas Jalan Tol. -----

Pasal 2

PENGALIHAN KEPENILIKAN ATAS OBYEK JAMINAN FIDUSIA

Deleted: PT. BANK MANDIRI
(PERSERO) TBK.
Kantor Pusat
Jl. MH. Thamrin No. 1
Jakarta Pusat 10132
Telp. (021) 6231111
Fax. (021) 6231111
Deleted:

- 2.1. Untuk menjamin terbayarnya Hutang dan segala kewajiban Pemberi Fidusia kepada Penerima Fidusia, baik karena hutang pokok, bunga dan biaya-biaya lainnya yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit dengan jumlah hutang pokok maksimum sebesar Rp.1.795.929.000.000,- (satu triliun tujuh ratus sembilan puluh lima milyar sembilan ratus dua puluh sembilan juta Rupiah) atau sejumlah uang yang ditentukan dikemudian hari berdasarkan Perjanjian Kredit, maka Pemberi Fidusia menyerahkan kepada Penerima Fidusia Obyek Jaminan Fidusia sampai dengan nilai penjaminan sebesar Rp.1.795.929.000.000,- (satu triliun tujuh ratus sembilan puluh lima milyar sembilan ratus dua puluh sembilan juta Rupiah).
- 2.2. Pengalihan hak kepemilikan atas Obyek Jaminan Fidusia yang telah ada pada saat ini berlaku pada saat penandatanganan akta ini, sedangkan pengalihan hak kepemilikan atas Obyek Jaminan Fidusia yang akan ada dikemudian hari berlaku pada saat ini tapi untuk nantinya berlaku seketika pada saat Obyek Jaminan Fidusia tersebut telah menjadi milik dari Pemberi Fidusia, sehingga dengan demikian Penerima Fidusia menjadi pemilik atas Obyek Jaminan Fidusia, dengan tidak mengurangi ketentuan dalam Undang undang Fidusia dan ketentuan yang tercantum dalam akta ini.
- 2.3. Terhitung sejak beralihnya hak kepemilikan atas Obyek Jaminan Fidusia dan selama berlakunya Perjanjian ini Penerima Fidusia memberikan wewenang kepada Pemberi Fidusia untuk melakukan penagihan atas Obyek Jaminan Fidusia untuk kepentingan Penerima Fidusia.
- 2.4. Selama berlakunya pengalihan hak kepemilikan atas Obyek Jaminan Fidusia, Pemberi Fidusia wajib menyetorkan Obyek Jaminan Fidusia tersebut langsung kedalam Rekening Penampungan sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kredit.

Pasal 3

PENGUNAAN OBYEK JAMINAN FIDUSIA

-Selama berlakunya Pemberian Jaminan Fidusia dan tidak terjadi kejadian kelalaian yang dimaksud dalam Perjanjian Kredit, Pemberi Fidusia berhak untuk menerima dan menggunakan hasil penagihan Obyek Jaminan Fidusia.
 -penggunaan hasil penagihan Obyek Jaminan Fidusia harus sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan mengenai penggunaan Rekening Penampungan yang diatur dalam Perjanjian Kredit.

Pasal 4

HAL-HAL YANG WAJIB DILAKUKAN PEMBERI FIDUSIA

- Sampai dengan dilunasinya Hutang, Pemberi Fidusia wajib dari waktu ke waktu memenuhi ketentuan sebagai berikut :
 - a. Pemberi Fidusia wajib memberi laporan kepada Penerima Fidusia tentang jenis dan nilai termasuk perubahannya atas Obyek Jaminan Fidusia dengan disertai daftar Obyek Jaminan Fidusia yang terbaru setiap 1 (satu) tahun, selambat-lambatnya 14 (empat belas) Hari Kerja setelah berakhirnya periode tersebut atau sewaktu-waktu bila diminta oleh Penerima Fidusia, dalam format yang disetujui oleh Penerima Fidusia, sebagai pengganti daftar Obyek Jaminan Fidusia sebagaimana terlampir pada akta ini.
 -Apabila dipandang perlu oleh Penerima Fidusia, maka perubahan Objek Jaminan Fidusia tersebut akan didaftarkan kembali atas beban biaya dari Pemberi Fidusia.
 - b. Setiap laporan yang diserahkan berdasarkan akta ini wajib ditandatangani oleh pihak yang berwenang dari Pemberi Fidusia. Tidak dimuatnya suatu tagihan dalam daftar tersebut tidak akan mengurangi hak Penerima Fidusia atas tagihan tersebut.
 -Penambahan tagihan dianggap sebagai pengganti tagihan yang telah dilunaskan dan termasuk dalam pemberian fidusia yang dilakukan dengan akta ini.
 -Pemberi Fidusia mengikat diri dan berjanji untuk dan atas permintaan pertama dari Penerima Fidusia, mengalihkan dan

menyerahkan kepada Penerima Fidusia semua asli surat, -----
dokumen dan keterangan yang merupakan kelengkapan dari Obyek
Jaminan Fidusia yang membuktikan, menunjukkan atau menjamin-
adanya dan keadaan Obyek Jaminan Fidusia. -----

- c. Atas permintaan pertama Penerima Fidusia, menyerahkan kepada
Penerima Fidusia, semua dokumen dan laporan yang diperlukan-
untuk memungkinkan Penerima Fidusia dapat melaksanakan -----
hak-haknya atas Obyek Jaminan Fidusia atau bagian dari -----
padanya berdasarkan akta ini. -----
- d. Pemberi Fidusia telah dan akan segera membayar atau -----
menyediakan pembayaran dan membebaskan semua pajak dan/atau-
pungutan dengan nama apapun yang mungkin dipungut atau -----
dikenakan, atau biaya-biaya apapun yang timbul atas atau ---
berkaitan dengan Obyek Jaminan Fidusia atau bagian dari ----
Obyek Jaminan Fidusia. -----
- e. Pemberi Fidusia, apabila diperlukan, wajib menyampaikan -----
 pemberitahuan tertulis kepada pihak yang berhutang kepada --
Penerima Fidusia mengenai telah dilakukannya pengalihan hak -
kepemilikan secara kepercayaan berdasarkan akta ini dalam --
 bentuk dan isi yang dapat diterima oleh Penerima Fidusia. --
- f. Melaksanakan atau mengizinkan untuk dilakukan tindakan lebih
 lanjut dan menandatangani perjanjian dan/atau dokumen lain -
 yang dari waktu ke waktu diminta oleh Penerima Fidusia guna-
 mempertahankan dan/atau melaksanakan hak Penerima Fidusia --
 berdasarkan akta ini. -----

----- Pasal 5 -----

----- HAL-HAL YANG DILARANG DILAKUKAN OLEH PEMBERI FIDUSIA -----

1. Pemberi Fidusia dilarang melakukan fidusia ulang atas -----
Obyek Jaminan Fidusia. -----
-Pemberi Fidusia juga dilarang untuk membebaskan dengan ----
cara apapun, termasuk mengadakan Obyek Jaminan Fidusia ---
kepada pihak lain. -----
2. Pemberi Fidusia dilarang menjual atau dengan cara apapun ---
mengalihkan Obyek Jaminan Fidusia atau setiap bagian dari --
Obyek Jaminan Fidusia tanpa persetujuan tertulis terlebih --
dahulu dari Penerima Fidusia. -----
3. Pemberi Fidusia dilarang melaksanakan hak-hak yang -----
dimilikinya atas Obyek Jaminan Fidusia atau bagian darinya -
yang menurut pendapat Penerima Fidusia dapat menimbulkan ---
kerugian secara material atas kepentingan Penerima Fidusia -
berdasarkan akta ini. -----
4. Pemberi Fidusia dilarang melakukan atau menyetujui untuk ---
melakukan tindakan-tindakan yang dapat mengakibatkan -----
berubahnya atau mengurangi berlakunya akta ini atau setiap -
hak yang dimiliki Penerima Fidusia berdasarkan akta ini. --
5. Pemberi Fidusia tidak akan mengajukan Obyek Jaminan Fidusia-
atau bagian darinya untuk melakukan perjumpaan hutang. -----

----- Pasal 6 -----

----- PENJAMINAN DAN PERNYATAAN -----

- Pemberi Fidusia dengan ini menyatakan dan menjamin kepada ---
Penerima Fidusia bahwa : -----
1. Obyek Jaminan Fidusia yang diberikan sebagai jaminan fidusia
 kepada Penerima Fidusia dalam akta ini adalah benar-benar --
 hak dan milik Pemberi Fidusia sendiri, tidak ada orang/pihak
 lain yang turut mempunyai hak apapun juga. -----
 2. Obyek Jaminan Fidusia belum pernah dialihkan dengan cara ---
 dan kepada siapapun, kecuali kepada Penerima Fidusia, -----
 sehingga Pemberi Fidusia berhak dan berwenang untuk -----
 mengalihkan hak kepemilikannya. -----
 3. Obyek Jaminan Fidusia tidak berada dalam keadaan sedang ----
 dijaminkan baik sekarang maupun dikemudian hari kepada ----
 siapapun dan dengan cara apapun kecuali kepada Penerima ---
 Fidusia, tidak tersangkut dalam perkara maupun sengketa, ---
 serta bebas dari sitaan dan karenanya mengenai segala -----
 sesuatu yang berkaitan dengan Obyek Jaminan Fidusia, baik --
 sekarang maupun dikemudian hari, Penerima Fidusia tidak akan
 mendapat tuntutan apapun juga dari pihak lain yang -----

menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut -----
mempunyai hak atas Obyek Jaminan Fidusia. -----

4. Pemberi Fidusia bukan merupakan pihak atau terikat dalam ---
suatu perjanjian lain yang akan membatasi haknya untuk -----
menjamin Obyek Jaminan Fidusia secara fidusia berdasarkan
akta ini. -----
5. Pemberi Fidusia dalam segala hal memiliki kewenangan yang --
sah dan telah memperoleh setiap persetujuan yang diperlukan
untuk menandatangani dan melaksanakan akta ini dan -----
penandatanganan serta pelaksanaan akta ini tidak -----
bertentangan dengan hukum, anggaran dasar Pemberi Fidusia --
atau pembatasan lain yang mengikat Pemberi Fidusia. -----
6. Kewajiban-kewajiban Pemberi Fidusia berdasarkan akta ini ---
adalah sah dan mengikat Pemberi Fidusia sehingga dapat -----
dilaksanakan oleh atau terhadap Pemberi Fidusia sesuai -----
dengan syarat dan ketentuan dalam akta ini dan Perjanjian --
Kredit. -----
7. Pemberi Fidusia baik sekarang maupun dikemudian hari -----
membebaskan dan/atau melepaskan sepenuhnya Penerima Fidusia-
dari dan terhadap semua tuntutan, kerugian, tuntutan, -----
perkara, pengeluaran, ongkos atau kewajiban apapun yang ---
mungkin ada, dialami atau dikeluarkan oleh Penerima Fidusia-
berdasarkan atau berkaitan dengan Obyek Jaminan Fidusia, ---
termasuk namun tidak terbatas pada pengeluaran atau ongkos -
yang dikeluarkan oleh Penerima Fidusia dalam usaha -----
mempertahankan atau melaksanakan hak-hak Penerima Fidusia --
berdasarkan akta ini. -----

----- Pasal 7 -----

----- PEMERIKSAAN -----

1. Pemberi Fidusia wajib dan dengan ini menyetujui untuk -----
mengizinkan serta memberikan kuasa dengan hak substitusi ---
kepada Penerima Fidusia atau wakil-wakilnya dan/atau -----
pihak-pihak yang ditunjuk oleh Penerima Fidusia untuk setiap
saat pada jam kerja atau di luar jam kerja apabila dianggap
perlu atau diminta oleh Penerima Fidusia, untuk memasuki ---
tanah dan bangunan kantor milik Pemberi Fidusia untuk -----
keperluan pemeriksaan pembukuan, pencatatan dan dokumen ---
lainnya sebagaimana dianggap perlu oleh Penerima Fidusia ---
untuk memudahkan pemeriksaan atau pengawasan oleh Penerima -
Fidusia terhadap pemenuhan kewajiban Pemberi Fidusia dan ---
tentang keadaan Obyek Jaminan Fidusia berdasarkan akta ini.
Pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia menyatakan bahwa -----
tindakan tersebut tidak merupakan tindakan memasuki tempat -
dan atau bangunan tanpa izin ("act of trespass"). -----
2. Penerima Fidusia atas biaya Pemberi Fidusia berhak untuk ---
melakukan atau suruh melakukan segala sesuatu yang -----
seharusnya dilakukan oleh Pemberi Fidusia atas Obyek Jaminan
Fidusia berdasarkan akta ini, dalam hal Pemberi Fidusia
melalaikan kewajibannya untuk itu. -----
Penerima Fidusia berhak untuk mengambil tindakan yang -----
dianggap perlu oleh Penerima Fidusia guna memastikan -----
pemenuhan kewajiban tersebut, atas ongkos dan biaya Pemberi-
Fidusia. -----

----- Pasal 8 -----

----- PELAKSANAAN HAK -----

1. Dalam hal Pemberi Fidusia tidak memenuhi dengan seksama ---
salah satu kewajibannya sesuai dengan ketentuan dalam akta -
ini atau tidak memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian-
Kredit dan Dokumen Jaminan (untuk selanjutnya disebut -----
"Kejadian Kelalaian"), maka lewatnya waktu yang ditentukan -
untuk memenuhi kewajiban tersebut saja sudah cukup -----
membuktikan tentang adanya pelanggaran atau kelalaian -----
Pemberi Fidusia dalam memenuhi kewajibannya tersebut, tanpa
untuk itu diperlukan lagi sesuatu surat teguran jurusita ---
atau surat lain serupa dengan itu karenanya dalam hal -----
terjadi demikian, maka hak Pemberi Fidusia untuk meminjam --
ganti Obyek Jaminan Fidusia tersebut menjadi berakhir. -----

2. Dalam hal terjadi Kejadian Kelalaian, maka atas kekuasaannya sendiri Penerima Fidusia berhak untuk melakukan sendiri ---- penagihan atas Obyek Jaminan Fidusia tersebut, menerima uang hasil penagihan itu dan memberikan tanda penerimaannya dan ---- kemudian seluruh hasil penagihan Obyek Jaminan Fidusia akan diperhitungkan dengan seluruh keperluan kewajiban Pemberi -- Fidusia sebagaimana diuraikan di bawah ini, untuk keperluan tersebut penerima Fidusia berhak mengangkat kuasa atau ---- Pengacara, membayar dan menentukan honorarium mereka, satu -- dan lain tanpa harus memberitahukan atau minta persetujuan -- dari Pemberi Fidusia. -----
3. Segera setelah Penerima Fidusia menerima seluruh Hasil ---- Jaminan, Penerima Fidusia harus mempergunakan semua jumlah -- uang yang diterima dari Hasil Jaminan sesuai dengan ----- prioritas penggunaan berikut ini: -----
 - (i) Untuk membayar seluruh biaya, ongkos-ongkos dan ---- pengeluaran yang dikeluarkan oleh Penerima Fidusia ---- sehubungan dengan pelaksanaan akta ini termasuk fee --- Agen Jaminan yang belum dibayar oleh Pemberi Fidusia -- kepada Agen Jaminan; -----
 - (ii) Untuk pembayaran Hutang sesuai dengan ketentuan ---- Perjanjian Kredit; -----
4. Apabila Hasil Jaminan tersebut tidak mencukupi untuk ---- melunasi semua apa yang wajib dibayar oleh Debitur kepada -- Kreditur, maka Debitur tetap terikat untuk membayar lunas -- sisa hutang yang masih harus dibayar oleh Debitur kepada --- Kreditur berdasarkan Perjanjian Kredit. -----
5. Apabila Hasil Jaminan setelah digunakan sesuai urutan ---- pembayaran tersebut masih terdapat kelebihan/sisa, maka uang sisanya akan dikembalikan oleh Penerima Fidusia kepada ---- Pemberi Fidusia dengan tidak ada kewajiban bagi Penerima -- Fidusia untuk membayar bunga atau ganti rugi berupa ---- apapun juga kepada Pemberi Fidusia. -----
6. Pemberi Fidusia berjanji untuk tidak dan dengan ini secara -- tegas melepaskan hak-haknya guna melakukan sendiri hal-hal -- yang dimaksud pada butir 2 tersebut di atas. -----

----- Pasal 9 -----

----- PEMERIKSAAN -----

-Pergalihan hak Kepemilikan atas Obyek Jaminan Fidusia oleh -- Pemberi Fidusia kepada Penerima Fidusia dilakukan dengan syarat -- yang memutuskan, yaitu setelah Debitur telah melunasi seluruh -- Hutangnya kepada Kreditur berdasarkan Perjanjian Kredit, maka -- hak kepemilikan atas Obyek Jaminan Fidusia dengan sendirinya -- beralih kembali kepada Pemberi Fidusia dan Kreditur harus -- membuat pernyataan hapusnya hutang Debitur, serta surat-surat -- yang berkenaan dengan Obyek Jaminan Fidusia yang ada pada ---- Penerima Fidusia wajib diserahkan kembali kepada Pemberi -- Fidusia. -----

----- Pasal 10 -----

----- KEWENANGAN -----

1. Pemberi Fidusia dengan ini secara tegas memberikan kuasa -- kepada Penerima Fidusia, kuasa mana tidak dapat ditarik --- kembali oleh Pemberi Fidusia, untuk mengambil setiap dan -- semua tindakan untuk dan atas namanya sendiri dan/atau untuk -- dan atas nama Penerima Fidusia bilamana diperlukan atau ---- dianggap baik untuk melaksanakan dan/atau mempertahankan -- hak-haknya berdasarkan akta ini, Perjanjian Kredit dan ---- Dokumen Jaminan, termasuk akan tetapi tidak terbatas untuk -- mengubah akta ini agar memenuhi ketentuan Undang-Undang --- Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. -----

-Pemberi Fidusia dengan ini memberi kuasa penuh dengan hak -- substitusi kepada Penerima Fidusia untuk melaksanakan ----- setiap dan semua tindakan yang di perlukan atau berkaitan -- dengan pelaksanaan hak-hak tersebut. -----
2. Pemberi Fidusia dengan ini bersedia untuk, ----- selambat-lambatnya 3 (tiga) Hari Kerja setelah menerima --- permintaan dari Penerima Fidusia, menandatangani dan -----

mengeluarkan kepada Penerima Fidusia tambahan wewenang atau kuasa yang dianggap perlu atau baik oleh Penerima Fidusia -- dalam melaksanakan hak-haknya berdasarkan akta ini. -----

3. Kuasa dan wewenang yang diberikan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dan 2 pasal ini merupakan satu kesatuan dan bagian -- yang tidak terpisahkan dari akta ini, Perjanjian Kredit dan Dokumen Jaminan. Kuasa dan wewenang tersebut tidak dapat --- ditarik kembali dan/atau dibatalkan dengan cara apapun juga termasuk oleh sebab-sebab yang termaktub dalam Pasal 1813, - 1814 dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selama ----- Hutang belum dibayar lunas oleh Pemberi Fidusia. -----

----- Pasal 11 -----

----- PENDAFTARAN -----

1. Pemberi Fidusia dengan ini memberikan kuasa kepada Penerima Fidusia berwenang, yang menyatakan menerima kuasa dari ----- Pemberi Fidusia untuk melaksanakan Pendaftaran Jaminan ----- Fidusia berdasarkan akta ini dan untuk keperluan tersebut -- berhak untuk menunjuk notaris atau pihak lain untuk ----- melakukan pendaftaran tersebut, menghadap di hadapan pejabat atau instansi yang berwenang (termasuk Kantor Pendaftaran -- Fidusia), memberikan keterangan, menandatangani ----- surat/formulir, mendaftarkan Jaminan Fidusia atas Obyek ----- Jaminan Fidusia dengan melampirkan Pernyataan Pendaftaran -- Jaminan Fidusia, serta untuk mengajukan permohonan ----- pendaftaran atas perubahan dalam hal terjadi perubahan ata- data yang tercantum dalam sertifikat Jaminan Fidusia, ----- selanjutnya menerima sertifikat Jaminan Fidusia dan/atau -- pernyataan perubahan, serta dokumen-dokumen lain yang ----- bertalian, untuk keperluan itu membayar semua biaya dan -- menerima kwitansi segala uang pembayaran serta selanjutnya -- melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk ----- melaksanakan ketentuan dari akta ini. -----
-Seluruh biaya, ongkos dan pengeluaran sehubungan dengan -- pendaftaran tersebut menjadi beban dan wajib dibayar oleh -- Pemberi Fidusia.
2. Pendaftaran atas perubahan Obyek Jaminan Fidusia dapat ----- dilakukan oleh Penerima Fidusia pada setiap 1 (satu) tahun -- sekali atau pada waktu-waktu lain apabila dipandang perlu -- oleh Penerima Fidusia.

----- Pasal 12 -----

----- PENGALIHAN HAK -----

Dalam hal dilakukannya pengalihan suatu hak oleh Penerima ----- Fidusia berdasarkan akta ini, baik seluruhnya maupun sebagian, -- Pemberi Fidusia menyetujui bahwa setiap penerima hak akan -- memiliki manfaat atas jaminan yang diberikan berdasarkan akta -- ini dan karenanya memberi wewenang kepada Penerima Fidusia ----- untuk mengubah ketentuan dan/atau memperbaharui akta ini, ----- untuk menambahkan hak-hak jaminan yang dimiliki penerima -- pengalihan sebagaimana yang dianggap perlu oleh Penerima ----- Fidusia tanpa kehilangan hak untuk didahulukan. -----
-Pemberi Fidusia tidak memiliki hak untuk mengalihkan atau ----- dengan cara apapun memindahkan hak dan kewajibannya -- berdasarkan akta ini. -----

----- Pasal 13 -----

----- PERUBAHAN PERJANJIAN -----

1. Para pihak setuju untuk mendudukan setiap perubahan ----- dan/atau penambahan atas Perjanjian ini dalam suatu ----- perubahan perjanjian yang akan ditandatangani oleh Pemberi -- Fidusia dan Penerima Fidusia. -----
2. Apabila oleh karena suatu sebab apapun Pemberi Fidusia ----- berhalangan atau tidak dapat menandatangani perubahan ----- perjanjian sebagaimana dimaksud ayat 1 Pasal ini, maka ----- dengan segala hak dan kewenangan yang diberikan dalam ----- Perjanjian ini, Pemberi Fidusia dengan ini menyabakan ----- memberikan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada -- Penerima Fidusia untuk bertindak untuk dan atas nama Pemberi -- Fidusia menandatangani perubahan perjanjian dimaksud. -----

----- Pasal 14 -----

----- HUKUM YANG BERLAKU -----

-Akta Jaminan Fidusia ini diatur dan tunduk kepada peraturan --
perundang-undangan Republik Indonesia. -----

----- Pasal 15 -----

----- JURISDIKSI -----

Para Pihak sepakat dan setuju bahwa setiap perselisihan yang --
tidak dapat diselesaikan secara musyawarah akan diselesaikan --
melalui badan peradilan. Berkenaan dengan akta ini dan segala --
akibatnya, Debitur memilih Kantor Panitera Pengadilan Negeri --
Jakarta Selatan sebagai domisili sah dan tetap. Akan tetapi -----
Debitur menyetujui bahwa Para Kreditor dan/atau pihak yang ----
ditunjuk olehnya dapat, atas kebijaksanaannya sendiri, -----
mengajukan tuntutan yang mungkin timbul ke Pengadilan Negeri --
lainnya di wilayah Republik Indonesia dan Debitur menyetujui --
untuk tunduk pada yurisdiksi pengadilan tersebut. -----

----- Pasal 16 -----

----- BIAYA DAN ONGKOS -----

Biaya akta ini dan biaya lainnya yang berkenaan dengan -----
pembuatan akta ini dan pendaftaran jaminan fidusia di Kantor --
Pendaftaran Fidusia maupun dalam melaksanakan ketentuan dalam --
akta ini menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh Pemberi ----
Fidusia. -----

----- Pasal 17 -----

----- KETENTUAN LAIN-LAIN -----

1. Dalam hal salah satu ketentuan dalam akta ini dinyatakan ---
batal dan tidak berlaku berdasarkan suatu peraturan -----
perundang-undangan, maka pernyataan batal tersebut tidak ---
mengurangi atau menyebabkan batalnya keabsahan ketentuan ---
lain dalam akta ini, dan karenanya dalam hal demikian, ----
ketentuan lain dalam akta ini tetap sah dan mempunyai -----
kekuatan mengikat dan dapat dilaksanakan sebagaimana termuat
dalam akta ini. -----
2. Penerima Fidusia dengan ini diberi wewenang oleh Pemberi ---
Fidusia untuk mendelegasikan pelaksanaan akta ini dan/atau ---
semua kuasa yang diberikan kepada Penerima Fidusia -----
berdasarkan akta ini kepada pegawainya, atau pihak lain ----
sebagaimana akan ditunjuk oleh Penerima Fidusia. -----
3. Akta ini merupakan bagian yang penting dan tidak dapat ---
dipisahkan dari Perjanjian Kredit; demikian pula kuasa yang ---
diberikan pada akta ini merupakan bagian yang penting dan --
tidak terpisahkan dari akta ini dan Perjanjian Kredit, tanpa
adanya kuasa tersebut niscaya akta ini dan Perjanjian -----
Kredit, tidak akan diterima dan dilangsungkan diantara para-
pihak yang bersangkutan, oleh karenanya kuasa tersebut tidak
akan batal atau berakhir karena sebab yang dapat mengakhiri-
pemberian sesuatu kuasa termasuk sebab yang disebutkan dalam
pasal 1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang-undang Hukum Perdata
Indonesia. -----

-Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris. -----

-Dari segala sesuatu yang tersebut di atas, dibuatlah: -----

----- A K T A -----

-Dibuat dalam minuta, dibacakan dan ditandatangani di Jakarta, --
pada hari dan tanggal tersebut pada kepala akta ini, -----
dengan dihadiri oleh: -----

1. Tuan _____, lahir di Jakarta, pada tanggal 03-03-1982-
(tiga Maret seribu sembilanratus delapanpuluh dua), swasta, --
bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Jalan Haji Saikin ---
nomor 48, Rukun Tetangga 012, Rukun Warga 008, Kelurahan ---
Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, -----
pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 09.5305.030382.7005, ---
Warga Negara Indonesia; -----
2. Tuan _____ Sarjana Hukum, lahir di Pati, pada -----
tanggal 31-01-1959 (tigapuluh satu Januari seribu -----
sembilanratus limapuluh sembilan), swasta, bertempat -----
tinggal di Tangerang, Pamulang Estate Blok F.5 nomor 11, ---
Rukun Tetangga 03, Rukun Warga 13, Kelurahan Pamulang Timur,

Deleted: Pusat

Kecamatan Pamulang, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor
3219222007/1772286, -----

Warga Negara Indonesia, -----

untuk sementara berada di Jakarta, -----

kedua-duanya pegawai kantor saya, Notaris, sebagai saksi-saksi

-Segera setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris, -----

kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka akta ini -----

ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan saya, -----

Notaris. -----

-Dilaksanakan

