



**SKRIPSI**

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN LELANG DI BAWAH  
TANGAN TERHADAP OBJEK JAMINAN FIDUSIA YANG  
TIDAK DIDAFTARKAN DI PT. BANK PERKREDITAN  
RAKYAT (BPR) JEMBER LESTARI-JEMBER**

***“JURIDICAL REVIEW OF ILEGAL AUCTION IMPLEMENTATION  
ABOUT THE UNREGISTER OBJECT OF FIDUCIARY TRANSFER  
OF OWNERSHIP IN PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR)  
JEMBER LESTARI-JEMBER”***

**DEWILIA SUJAYANTI  
NIM 030710101218**

**UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2008**

**SKRIPSI**

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN LELANG DI BAWAH  
TANGAN TERHADAP OBJEK JAMINAN FIDUSIA YANG  
TIDAK DIDAFTARKAN DI PT. BANK PERKREDITAN  
RAKYAT (BPR) JEMBER LESTARI-JEMBER**

***“JURIDICAL REVIEW OF ILEGAL AUCTION IMPLEMENTATION  
ABOUT THE UNREGISTER OBJECT OF FIDUCIARY TRANSFER  
OF OWNERSHIP IN PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR)  
JEMBER LESTARI-JEMBER”***

**DEWILIA SUJAYANTI  
NIM 030710101218**

**UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2008**

## MOTTO

~ DON'T WALK IN FRONT OF ME, I MAY NOT FOLLOW;  
DON'T WALK BEHIND ME, I MAY NOT LEAD;  
WALK BESIDE ME, AND JUST BE MY FRIEND. ~

---

*\*Albert Camus : <http://www.pintusingapura.org/forumpintu/viewtopic.php?t=248>  
Diakses tanggal 17 januari 2008, pukul: 5.54 WIB*

*Kupersembahkan skripsi ini kepada :*

1. *Ayah Bundaku Tercinta :  
Bpk. Supriyanto dan Ibu Susiana;*
2. *Almamater Yang Kubanggakan;*
3. *Semua guruku dari TK, SD, SMP, SMA, dan Kuliah;*
4. *Adik-Adikku Sayang : Santi Mei Wulandari, Sepriana  
Ulfa Rizky dan Citra Sari Watiningrum;*
5. *Love of My Live: Irzam Maulaya.*

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN LELANG DI BAWAH  
TANGAN TERHADAP OBJEK JAMINAN FIDUSIA YANG  
TIDAK DIDAFTARKAN DI PT. BANK PERKREDITAN  
RAKYAT (BPR) JEMBER LESTARI-JEMBER**

***“JURIDICAL REVIEW OF ILEGAL AUCTION IMPLEMENTATION  
ABOUT THE UNREGISTER OBJECT OF FIDUCIARY TRANSFER  
OF OWNERSHIP IN PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR)  
JEMBER LESTARI-JEMBER”***

**SKRIPSI**

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada  
Fakultas Hukum Universitas Jember

**DEWILIA SUJAYANTI  
NIM 030710101218**

**UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2008**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL 22 JANUARI 2008**

Oleh:

**Pembimbing**

**MARDI HANDONO, S.H., M.H.**  
NIP. 131 832 299

**Pembantu Pembimbing**

**EMI ZULAIKA, S.H.**  
NIP. 132 288 193

## **PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul :

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN LELANG DI BAWAH  
TANGAN TERHADAP OBJEK JAMINAN FIDUSIA YANG  
TIDAK DIDAFTARKAN DI PT. BANK PERKREDITAN  
RAKYAT (BPR) JEMBER LESTARI-JEMBER**

***“JURIDICAL REVIEW OF ILEGAL AUCTION IMPLEMENTATION  
ABOUT THE UNREGISTER OBJECT OF FIDUCIARY TRANSFER  
OF OWNERSHIP IN PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR)  
JEMBER LESTARI-JEMBER”***

Oleh:

**DEWILIA SUJAYANTI  
NIM 030710101218**

Pembimbing

Pembantu Pembimbing

**MARDI HANDONO, S.H., M. H.  
NIP: 131 832 299**

**EMI ZULAIKA, S.H.  
NIP: 132 288 193**

**MENGESAHKAN:**

Departemen Pendidikan Nasional Republik Indonesia  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum  
Dekan,

**KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.  
NIP: 130 808 985**

Penulis yang bertanda tangan di bawah ini :

NAMA : DEWILIA SUJAYANTI  
NIM : 030710101218  
FAKULTAS : HUKUM  
PROGRAM JURUSAN : PERDATA

menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul:  
**“TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN LELANG DI BAWAH TANGAN TERHADAP OBJEK JAMINAN FIDUSIA YANG TIDAK DIDAFTARKAN DI PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) JEMBER LESTARI-JEMBER”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum diajukan pada institusi manapun serta bukan hasil jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini penulis buat dengan sebenar-benarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapatkan sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, Januari 2008  
yang menyatakan,

DEWILIA SUJAYANTI  
NIM. 030710101218



Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Jum'at  
Tanggal : 1 (satu)  
Bulan : Februari  
Tahun : 2008

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember:

**Panitia Penguji**

**Ketua,**

**Sekretaris,**

**BASTIAN, S.H.**  
**NIP: 130 325 902**

**IKARINI DANI W., S.H., M.H**  
**NIP: 132 164 568**

**Anggota Penguji**

**Nama: MARDI HANDONO, S.H., M.H.**  
**NIP 131 832 299**

.....

**Nama: EMI ZULAIKA, S.H.**  
**NIP 132 288 193**

.....

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul: **“TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN LELANG DI BAWAH TANGAN TERHADAP OBJEK JAMINAN FIDUSIA YANG TIDAK DIDAFTARKAN PADA PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) JEMBER LESTARI-JEMBER”**. Tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis dalam kesempatan ini ingin mengucapkan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bimbingan, dorongan serta masukan dari berbagai pihak dan kepada:

1. **Bapak Mardi Handono, S.H., M.H.**, selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak memberikan bantuan dan bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing penulis demi terselesaikannya penulisan skripsi ini;
2. **Ibu Emi Zulaika, S.H.**, selaku Dosen Pembantu Pembimbing yang telah banyak memberi pengarahan kepada penulis serta memberi semangat kepada penulis untuk menyelesaikan tugas akhir ini;
3. **Bapak Bastian, S.H.**, selaku Ketua Penguji;
4. **Ibu Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H.**, selaku Sekretaris Penguji;
5. **Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U.**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. **Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.M.**, selaku Dosen Pembimbing Akademik.
7. **Bapak Indra Quara, S.H.** selaku **Komisaris PT. BPR. Jember Lestari**, **Bapak Wahyudiono, S.E.** selaku **Direktur Utama PT. BPR. Jember Lestari**, **Bapak Achmad Ifan, S.H.** selaku **Direktur PT. BPR. Jember Lestari**, yang telah bersedia memberikan kesempatan bagi penulis untuk melakukan penelitian dan wawancara di **PT. BPR. Jember Lestari**;
8. **Ibu Anggraini Yudi Astuti, S.E.**, **Bapak Arif Yunanto, S.Pd.**, serta seluruh karyawan dan staf **PT. BPR. Jember Lestari**, yang telah bersedia

memberikan informasi dan penjelasan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;

9. **Ayah dan Bundaku Tercinta: Bpk. Supriyanto dan Ibu Susiana**, “*the best mom and dad*” yang tak pernah berhenti memberikan kasih sayang, dukungan, perhatian, perlindungan, restu dan selalu memberikan yang terbaik bagi buah hatinya (*We always love both of you...*);
10. **Adik-Adikku Tersayang: Wulan, Kiki, dan Citra**, yang walaupun berjauhan namun selalu menjadi motivator bagi penulis agar menjadi lebih dan lebih baik lagi dalam menjalani hidup;
11. **Irzam Maulaya**, seseorang yang selalu mendampingi penulis dengan penuh kesabaran, kasih sayang, dan “**BIG MOTIVATOR**” yang mengajarkanku arti berbagi dan membuatku menjadi pribadi yang jauh lebih baik;
12. **Sahabat-Sahabatku**: Dewi, Oebet, Mirna, Pipit, Evi, April, Anton, Elkana, Ratih, Theo, Lia, May, Widya; jauh atau dekat sahabat tetap sahabat (Friendship For Ever!); **DAN Teman-Teman Kuliahku**: Yuke, Aries, Sony, Yoga, Dianita, Vita, Devi, Irfa, Widya, Lukman, Zuni, Ika, Santi, Teti, Dian, Manda, Sugeng, Tsabit dan semua angkatan 2003 Hukum UNEJ, bersama kalian kuliah tak seberat yang kubayangkan...  
*Buat yang belum lulus, yang semangat ya!!!;*
13. **Penghuni “Apartemen” Jawa IV B 12 B**: Dian, Denok, Tirta, Mey, Mba’ Nenny, Vidya, Rere, Dian, Achie, Metri, Meloon, Hestin, Suci, Intan, Feli, Kiki, Lina, Caca, tiap hari selalu seru yaaaa!
14. **Keluarga Besar Bapak Darmo Pudjo** di Malang;
15. Semua pihak yang telah banyak memberikan bantuan yang sangat bermanfaat kepada penulis namun tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Semoga segala bantuan yang diberikan mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT.

Jember, Januari 2008

Penulis

## RINGKASAN

Kredit perbankan merupakan sektor ekonomi yang sangat penting dalam menunjang pembangunan nasional. Hal ini berkenaan dengan dibutuhkannya fasilitas dana yang efektif bagi pembangunan dari lembaga keuangan, khususnya bank yang berfungsi sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (Pasal 1 Angka 2 UU No. 10 tahun 1998). Salah satu kegiatan usaha bank adalah menyalurkan kredit kepada masyarakat. Pelaksanaan usaha tersebut tidak terlepas dari adanya resiko yaitu berupa ketidaksanggupan nasabah debitur untuk mengembalikan tanggungan kredit beserta bunganya.

Upaya pengamanan kredit tersebut antara lain adalah dengan meminta agunan kredit sebagai jaminan. Salah satu jenis jaminan yang sering disertakan dalam suatu pemberian kredit adalah jaminan fidusia. Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap berada dalam penguasaan pemilik benda. Sebagai hak kebendaan, jaminan fidusia mempunyai hak didahulukan dari kreditur lain. Hak kebendaan ini lahir sejak dilakukannya pendaftaran pada kantor pendaftaran fidusia dan telah diterbitkannya sertifikat jaminan fidusia sebagai buktinya.

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

Tidak didaftarkannya objek jaminan fidusia oleh kreditor dirasa sangat merugikan kreditor. Kondisi tersebut tidak menimbulkan hak kebendaan bagi kreditor dan menyebabkan kedudukan kreditor hanya sebagai kreditor konkruen yaitu berkedudukan sama dengan kreditor lainnya. Sehubungan dengan tidak didaftarkannya jaminan fidusia ke Kantor Pendaftaran Fidusia, maka jaminan fidusia tersebut tidak menimbulkan hak *preferen* bagi penerima fidusia yaitu bank sebagai kreditor. Hal ini karena tidak dilaksanakannya suatu persyaratan undang-undang, yaitu Pasal 11 UU Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia yang dapat dijadikan dasar diberikannya hak untuk didahulukan daripada kreditor lainnya dalam hal pelunasan piutang sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 27 Undang-Undang Jaminan Fidusia. Artinya apabila penerima fidusia tidak melakukan pendaftaran atas jaminan fidusia yang telah diterima dari debitur sebagai jaminan kreditnya maka kedudukan benda jaminan tersebut adalah

sebagai jaminan umum yang tidak menimbulkan *hak preferen* kepada penerima fidusia. Eksekusi yang dapat dilakukan apabila debitur wanprestasi adalah sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia. Segala upaya penyelesaian akan dilakukan oleh kreditor agar dapat segera memperoleh pembayaran atas piutangnya, namun praktiknya sering terjadi bahwa eksekusi itu dilakukan lewat penjualan dibawah tangan agar memperoleh harga yang tertinggi dari calon pembeli yang disetujui oleh kedua belah pihak yaitu pihak bank dan nasabah debitur.

Penulisan skripsi ini memiliki tujuan yaitu untuk mengetahui kewenangan kreditor terhadap objek jaminan fidusia yang tidak didaftarkan, mengetahui status hukum objek jaminan fidusia yang tidak didaftarkan, dan untuk mengetahui proses pelaksanaan eksekusi objek jaminan fidusia yang tidak didaftarkan.

Tipe penelitian yang digunakan adalah secara yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma yang ada dalam hukum positif yang berhubungan dengan substansi dalam skripsi ini. Metode pendekatan masalah dalam skripsi ini adalah dengan menggunakan pendekatan undang-undang (*Statute Approach*) di mana pendekatan undang-undang yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang dihadapi. Sumber bahan hukum yang dipergunakan adalah bahan hukum primer, bahan non hukum, bahan hukum sekunder. Metode analisa bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode deskriptif kualitatif yaitu metode yang digunakan untuk mengumpulkan dan melakukan telaah atas isu berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan kemudian ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif yaitu penarikan kesimpulan yang dilakukan dari hal-hal yang bersifat umum menuju hal-hal yang bersifat khusus.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa dengan tidak didaftarkannya jaminan fidusia oleh kreditor menyebabkan kreditor hanya bertindak sebagai kreditor konkuren dan kedudukan benda jaminan tersebut adalah sebagai jaminan umum yang tidak menimbulkan *hak preferen* kepada penerima fidusia. Sehubungan dengan kewajiban untuk melakukan pendaftaran atas benda jaminan fidusia yang tercantum dalam Pasal 11 Undang-Undang Jaminan Fidusia, hendaknya setiap pihak dapat memahami hal tersebut merupakan upaya untuk melindungi pihak yang bersangkutan terutama kreditor apabila debitur melakukan wanprestasi. Diharapkan dengan dipenuhinya peraturan mengenai pendaftaran terhadap jaminan fidusia tersebut dapat mengurangi risiko yang terdapat dalam setiap pemberian kredit perbankan.

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN SAMUL DEPAN</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PRASYARAT GELAR</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI</b> .....	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	<b>x</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN</b> .....	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xvi</b>
<b>BAB 1. PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Permasalahan.....	4
1.3 Tujuan Penulisan.....	4
1.3.1 Tujuan Umum.....	4
1.3.2 Tujuan Khusus.....	4
1.4 Metode Penulisan.....	5
<b>BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>7</b>
2.1 Perjanjian Kredit.....	7
a. Pengertian Kredit .....	7
b. Perjanjian Dan Unsur-Unsur Perjanjian.....	12
c. Syarat Sahnya Perjanjian.....	14
d. Pengertian Perjanjian Kredit.....	17
2.2 Jaminan Fidusia.....	21
a. Pengertian Jaminan.....	21

b. Jenis Jaminan.....	22
c. Jaminan Fidusia.....	24
2.3 Objek Jaminan Fidusia.....	26
2.4 Eksekusi Dan Jenis-Jenis Eksekusi Jaminan Fidusia.....	26
<b>BAB 3. PEMBAHASAN.....</b>	<b>29</b>
3.1 Kewenangan Kreditur Terhadap Objek Jaminan Fidusia Yang Tidak Didaftarkan.....	29
3.1.1 Mekanisme Pemberian Kredit.....	30
3.1.2 Kewenangan Kreditur Terhadap Objek Jaminan Fidusia Yang Tidak Didaftarkan.....	38
3.2 Kedudukan Hukum Objek Jaminan Fidusia Yang Tidak Didaftarkan.....	40
3.3 Proses Pelaksanaan Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Terhadap Objek Yang Tidak Didaftarkan.....	42
<b>BAB 4. PENUTUP.....</b>	<b>47</b>
4.1 Kesimpulan.....	47
4.2 Saran.....	48
<b>DAFTAR BACAAN.....</b>	<b>50</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>52</b>

## DAFTAR LAMIPRAN

- Lampiran 1:** Surat ijin untuk melakukan penelitian di PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Jember Lestari-Jember;
- Lampiran 2:** Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan;
- Lampiran 3:** Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia;
- Lampiran 4:** Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 Tentang Tata Cara Dan Pendaftaran Jaminan Fidusia Dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia.