



**PENJAMINAN SEGARA FIDUSIA TERHADAP HAK SEWA ATAS  
BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH NEGARA**

**SKRIPSI**



Oleh :

*Haris Hermawan Kurnianto*

NIM. 000710101096

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL R.I

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

2004



**PENJAMINAN SECARA FIDUSIA TERHADAP HAK SEWA ATAS  
BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH NEGARA**





**PENJAMINAN SECARA FIDUSIA TERHADAP HAK SEWA ATAS  
BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH NEGARA**

Disusun Oleh :

**HARIS HERMAWAN KURNIANTO**  
NIM.00710101096

Pembimbing :

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

Pembantu Pembimbing :

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

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2004**

MOTTO

“Orang yang mampu membayar utang, haram atasnya melalaikan utangnya. Maka apabila salah seorang diantara kamu memindahkan utangnya kepada orang lain hendaklah diterima pemindahan itu, asal yang lain itu mampu membayar ( Riwayat Ahmad dan Baihaqi ) “.

---

1) H Sulaiman Rasjid, 1976, Fiqh Islam Attahiriyah, Jakarta.



**PERSEMBAHAN**

Dengan rasa syukur dan bahagia skripsi ini kupersembahkan kepada :

1. Orangtuaku tercinta Ayahanda Amien Tohir dan Ibunda Herianah, yang telah memberikan bimbingan, semangat, do'a, pengorbanan dan kasih sayang yang tiada akan tergantikan demi keberhasilan dan kesuksesan Ananda.
2. Almamaterku Fakultas Hukum yang kujunjung tinggi, yang telah membawaku mencapai cita-cita.
3. Bapak/Ibu guru
4. Kakakku tersayang Farida Herlina Kurniasari

**PERSETUJUAN**

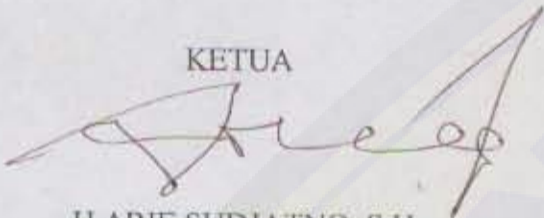
Dipertahankan dihadapan panitia penguji pada :

hari : Selasa  
tanggal : 29  
bulan : Juni  
tahun : 2004

Diterima oleh panitia penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

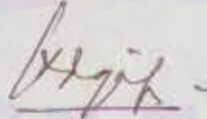
**PANITIA PENGUJI**

KETUA



H. LARIE SUDJATNO, S.H.  
NIP. 130 368 777

SEKRETARIS



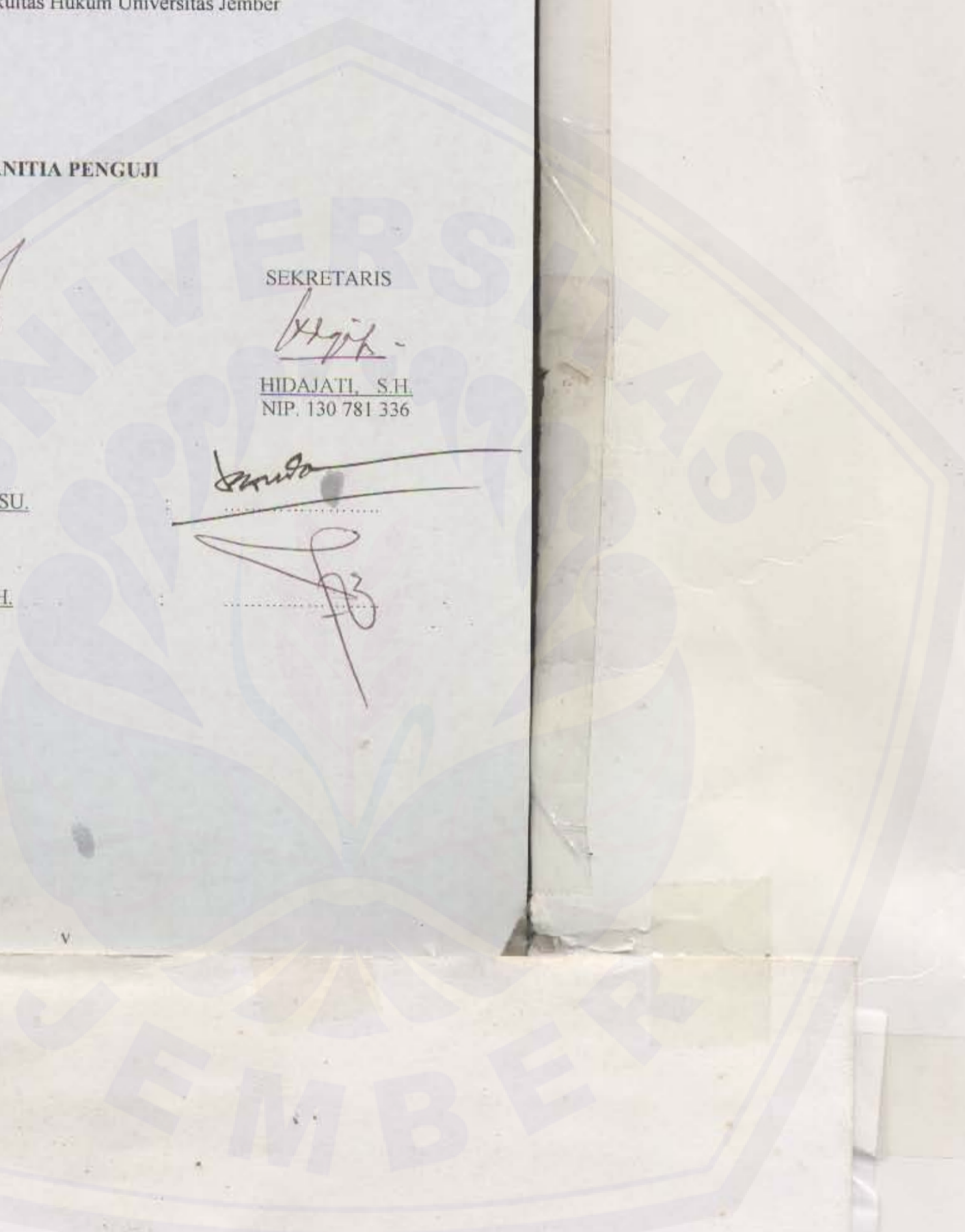
HIDAJATI, S.H.  
NIP. 130 781 336

**ANGGOTA PENGUJI :**

1. KOPONG PARON PIUS, S.H.SU.  
NIP. 130 808 985



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





PENGESAHAN

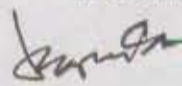
Skripsi dengan judul :

“ PENJAMINAN SECARA FIDUSIA TERHADAP HAK SEWA ATAS  
BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH NEGARA.”

OLEH :

HARIS HERMAWAN KURNIANTO  
NIM. 00710101096

Pembimbing :



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

Pembantu Pembimbing :




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

Mengesahkan,

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM

Dekan,



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



## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala limpahan rahmat, karunia dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **"PENJAMINAN SECARA FIDUSIA TERHADAP HAK SEWA ATAS BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH NEGARA"** sebagai kewajiban guna memenuhi salah satu syarat guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis pada dasarnya telah berupaya semaksimal mungkin dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, tetapi apabila terdapat kekeliruan maka dengan segala kerendahan hati penulis bersedia menerima saran-saran serta kritik demi kesempurnaan skripsi ini.

Pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., selaku Pembimbing sekaligus sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, yang telah tekun dan sabar meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya untuk memberikan bimbingan dalam penyusunan skripsi ini.
2. Mardi Handono, S.H., M.H selaku pembantu pembimbing, yang juga telah memberikan arahan dan bimbingannya.
3. H.Arie Sudjatno, S.H., selaku ketua penguji
4. Hidajati, S.H., selaku sekretaris penguji
5. Bapak Hardiman, S.H., selaku Pembantu Dekan I, Bapak Multazam Muntaha, S.H., selaku Pembantu Dekan II, Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S.
6. Bapak I Wayan Yasa, S.H., selaku Ketua Jurusan Hukum Perdata
7. Bapak Nanang Suprpto, S.H., selaku Sekretaris Jurusan Hukum Perdata
8. Bapak Aries Harianto, S.H., selaku dosen wali yang telah memberikan pengarahan dan bimbingan selama kuliah.



9. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember terima kasih atas bekal ilmu yang telah diberikan kepada penulis.
10. Seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember terima kasih atas segala bantuan dan pelayanannya.
11. Bapak Fathur Rachman, S.H. selaku Notaris Sekaligus sebagai Ketua Notaris Indonesia Cabang Jember yang telah bersedia menerima saya dalam melakukan penelitian di kantor beliau dan bersedia memberikan semua informasi dan data-data yang diperlukan penulis dalam penyusunan skripsi ini.
12. Seluruh kariawan di Kantor Notaris Fathur Rachman, khususnya saudara Zainuddin yang telah sekuat tenaga membantu penulis dalam melakukan penelitian yang berkaitan dengan pengumpulan data sebagai bahan skripsi.
13. Ayah dan Ibu tercinta, atas segala dukungan moril maupun materil serta do'a restu yang tiada akhir dalam mendorong penulis untuk meraih gelar S1 di Fakultas Hukum Universitas Jember.
14. Kakakku Farida dan Adik Rosita yang telah memberikan motivasi dan do'anya.
15. Teman-temanku di Kontrakkan Sumatra II No. 11 B : Andi, Dodik, Yudha, dan Mas Wawan yang telah banyak memberikan masukan dan semangat untuk tetap menghadapi cobaan hidup dengan sabar dan ikhlas.
16. Teman yang aku kasihi Dewi Adinda yang telah banyak membantu dan memberikan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
17. Semua pihak yang telah membantu penulis demi kelancaran penulisan skripsi ini.

Semoga Allah SWT membalas segala kebaikan mereka dan memperoleh pahala yang setimpal.

Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkannya.

Jember, Juni 2004

**Penulis**



DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN MOTTO .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN .....	v
HALAMAN PENGESAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
RINGKASAN .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Ruang Lingkup.....	4
1.3 Rumusan Masalah.....	4
1.4 Tujuan Penulisan .....	5
1.4.1 Tujuan Umum .....	5
1.4.2 Tujuan Khusus .....	5
1.5 Metodologi .....	5
1.5.1 Pendekatan Masalah .....	6
1.5.2 Sumber Data .....	6
1.5.3 Pengumpulan Data .....	7
1.5.4 Analisa Data .....	7
<b>BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI</b>	
2.1 Fakta .....	8
2.2 Dasar Hukum .....	11
2.3 Landasan Teori .....	14
2.3.1 Pengertian Perjanjian Kredit .....	14
2.3.2 Pengertian Jaminan .....	17



2.3.3	Macam-macam Jaminan .....	18
2.3.4	Hak Sewa Atas Bangunan .....	19
2.3.5	Jaminan Fidusia .....	20
2.3.6	Akibat Hukum Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit .....	22
BAB III PEMBAHASAN		
3.1	Latar Belakang Pihak Bank Menerima Hak Sewa Atas Bangunan Sebagai Jaminan Fidusia .....	24
3.2	Proses Pemasangan Fidusia terhadap Hak Sewa Atas Bangunan ..	30
3.3	Upaya Penyelesaian Bilamana Terjadi Kredit Macet .....	35
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN		
4.1	Kesimpulan .....	41
4.2	Saran .....	42
DAFTAR PUSTAKA .....		43
LAMPIRAN-LAMPIRAN .....		44

**DAFTAR LAMPIRAN**

1. Surat Konsultasi Melakukan Penelitian Di Kantor Notaris
2. Akta Jaminan Fidusia
3. Contoh Surat Ijin Menempati (SIM) Pemkab Jember
4. Contoh Format Perjanjian Kredit
5. Undang-Undang No.42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia



## RINGKASAN

Perkembangan Lembaga jaminan fidusia dirasakan oleh masyarakat sangat memberikan banyak manfaat kepada masyarakat itu sendiri. Hal ini semakin nampak ketika di satu sisi masyarakat khususnya sangat membutuhkan pinjaman modal guna mengembangkan usahanya, sedangkan di sisi lainnya mereka tidak dapat menyerahkan benda yang bersangkutan untuk dijadikan sebagai jaminan kepada pihak bank. Karena hal ini secara tidak langsung dapat menghentikan usaha calon debitur yang bersangkutan. Jika benda yang dijadikan jaminan hutang tersebut berupa hak sewa atas bangunan yang berdiri di atas tanah negara atau tanah orang lain, apabila dilihat dalam UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan hanya menentukan tanah hak milik, hak guna-usaha, dan hak guna bangunan saja yang dapat dibebani dengan menggunakan hak tanggungan, di luar itu terhadap hak sewa hanya bisa dibebani dengan fidusia.

Permasalahan yang diulas dalam skripsi ini adalah latar belakang pihak bank menerima hak sewa atas bangunan sebagai jaminan fidusia, proses pembebanan fidusia terhadap hak sewa atas bangunan dan cara penyelesaiannya bila terjadi kredit macet. Sedangkan tujuan daripada penulisan skripsi ini adalah untuk mengkaji dan menganalisa permasalahan tersebut di atas.

Hak sewa atas bangunan pada dasarnya dapat dijadikan sebagai jaminan hutang secara fidusia dalam praktek perbankan ialah mendasarkan pada bunyi pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Hak Tanggungan, dimana hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan berupa hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan. Sehingga selain hak atas tanah di atas hak sewa maupun hak pakai kecuali hak pakai atas tanah negara hanya bisa dibebani secara fidusia. Untuk pembebanan jaminan fidusia itu sendiri melihat ketentuan dalam pasal 5 ayat (1) Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia harus dibuat dalam bentuk akta notaris. Sedangkan untuk menjamin kepastian hukumnya jaminan tersebut harus didaftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusia (pasal 11 ayat 1, 2). Sedangkan berkaitan dengan upaya penyelesaian kredit macet oleh pihak bank dalam rangka pengembalian dana kredit dari debitur



yang lalai, dalam pasal 29 ayat (1) mengatur eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek jaminan fidusia melalui 3 cara, yaitu: pelaksanaan titel eksekutorial, penjualan benda jaminan secara parate eksekusi lewat pelelangan umum dan penjualan di bawah tangan.

Lembaga jaminan fidusia mengatur bahwasanya obyek jaminan fidusia harus berada dalam penguasaan pihak debitur. Hal ini tidak menutup kemungkinan seorang debitur yang mempunyai itikad tidak baik menyalahgunakan obyek jaminan tersebut, misalnya dengan melakukan pembebanan ulang terhadap obyek yang sama. Sehingga untuk menjamin kepastian hukum terhadap benda jaminan dan untuk melindungi pihak kreditur itu sendiri, pihak bank harus segera mendaftarkannya di Kantor Pendaftaran Fidusia.





## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Di era pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan serangkaian upaya pemerintah dalam mencapai masyarakat adil dan makmur berdasarkan cita-cita bangsa yang tercantum di dalam pancasila dan UUD 1945.

Dalam rangka memelihara dan meneruskan pembangunan yang berkesinambungan itu, para pelaku pembangunan baik pemerintah maupun masyarakat, baik persorangan maupun badan hukum memerlukan dana yang besar. Hal ini dipicu oleh semakin meningkatnya kegiatan pembangunan yang ada khususnya di bidang industri dan perdagangan yang secara tidak langsung memicu meningkatnya kebutuhan di sektor permodalan.

Salah satu upaya yang ditempuh oleh pemerintah yang berkaitan dengan pencapaian di bidang permodalan itu ialah, dibuatnya beberapa kebijakan yang menyangkut tentang peningkatan dan perluasan usaha khususnya bagi para pengusaha golongan ekonomi menengah ke bawah. Upaya ini dilakukan oleh pemerintah dalam bentuk penyaluran dana yang diwujudkan melalui pemberian kredit oleh bank, baik oleh bank milik pemerintah maupun oleh bank-bank swasta nasional.

Pemberian kredit oleh pemerintah melalui bank secara tidak langsung menimbulkan suatu hubungan hukum. Dimana pihak pemberi kredit (Kreditur/ Bank) pada saat memberikan pinjaman kepada penerima kredit (Debitur/Nasabah ) mempunyai harapan, bahwasanya kredit yang telah diberikan tersebut harus dapat dipergunakan dengan sebaik-baiknya untuk kemajuan usaha debitur yang bersangkutan. Di sisi lain pada suatu waktu yang telah disepakati bersama, pinjaman itu harus dikembalikan kembali kepada pihak kreditur. Oleh karena itu untuk menjamin agar hubungan ini dapat berjalan sesuai dengan apa yang telah dicita-citakan, pihak bank membutuhkan suatu jaminan atau kepastian demi



kembalinya kredit tersebut maupun untuk perlindungan bagi lembaga dana itu sendiri.

Dalam pasal 8 Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dijelaskan bahwasanya:

dalam memberikan kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

Dari kesekian rumusan yang dipergunakan oleh bank melalui tahapan The Five C's (*Character, capacity, capital, collateral, and condition of economic*) untuk menilai apakah suatu permohonan kredit dari debitur diterima atau ditolak, yang paling pokok adalah adanya jaminan (agunan) yang disertakan. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang telah diatur di dalam pasal 1131 jo 1132 KUH Perdata yang berbunyi :

segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

Lembaga jaminan yang sering digunakan dalam praktek perbankan ialah jaminan kebendaan, yang dalam praktek dikenal dengan hak tanggungan khusus untuk benda tidak bergerak sedangkan untuk gadai dan fidusia banyak dipergunakan dalam praktek yang dikhususkan terhadap benda bergerak karena cara pembebanannya yang mudah, cepat dan fleksibel.

Jaminan fidusia sebagai suatu bentuk hak kebendaan yang dikatakan baru, dibandingkan dengan hak kebendaan lainnya. Karena lembaga jaminan ini timbul disebabkan oleh kebutuhan masyarakat yang sedemikian rupa akan hukum jaminan. Dimana kedua bentuk hak kebendaan lainnya, yaitu gadai dan hak



tanggung dipandang tidak mampu menyelesaikan sekian masalah yang ada di dalam masyarakat.

Pada satu sisi masyarakat membutuhkan pinjaman modal untuk mengembangkan atau menjalankan roda usahanya. Di sisi lain masyarakat tidak dapat menyerahkan benda atau barang miliknya kepada pihak bank untuk dijadikan sebagai jaminan. Karena hal ini secara otomatis akan menghentikan roda usaha debitur yang bersangkutan.

Sehingga solusi dalam mengatasi kesulitan tersebut sejak awal yurisprudensi membenarkan dan mengizinkan adanya lembaga jaminan fidusia yang melakukan penyerahan hak milik atas benda jaminan berdasarkan pada kepercayaan. Apalagi sejak berlakunya Undang-Undang No.42 tentang Jaminan Fidusia, di dalam pasal 1 ayat (4) dikatakan :

semua benda baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud, yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar, yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan dapat dijadikan sebagai obyek jaminan fidusia.

Dalam kaitannya dengan judul yang penulis angkat di sini, di dalam perkembangan masyarakat khususnya masyarakat Indonesia. Banyak diantaranya yang mempunyai bangunan, rumah, bangunan samping, garasi, toko, ataupun gudang yang berdiri di atas tanah orang lain dengan status hak sewa ataupun hak pakai. Pada waktu yang bersamaan pula masyarakat yang bersangkutan sangat membutuhkan pinjaman modal dari bank.

Tetapi mengingat benda atau bangunan yang bersangkutan masih dibutuhkan dalam menjalankan roda usaha, bangunan yang dimaksud tidak dapat diserahkan kepada pihak bank untuk dijadikan sebagai jaminan. Sehingga dilihat dari situasi yang sedemikian rupa pembebanan benda jaminan melalui hak tanggungan adalah tidak diperkenankan. Dimana di dalam pembebanan benda dengan hak tanggungan mengharuskan penguasaan benda jaminan secara langsung oleh pihak kreditur.

Selain itu di dalam, ketentuan pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 diatur bahwasanya :

hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah :



1. Hak milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan

Sedangkan hak atas tanah yang lain seperti hak sewa dan hak pakai terkecuali hak pakai di atas tanah negara hanya dapat dibebani dengan jaminan fidusia. Sehingga keberadaan lembaga jaminan fidusia ini dirasakan masyarakat cukup mampu menyelesaikan kesulitan-kesulitan yang timbul di bidang perkreditan.

Berdasarkan uraian di atas dan bertitik tolak dari peraturan perundang-undangan yang berlaku, penulis ingin membahas lebih jauh dalam bentuk skripsi dengan judul : **“PENJAMINAN SECARA FIDUSIA TERHADAP HAK SEWA ATAS BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH NEGARA**”.

### 1.2 Ruang Lingkup

Untuk menghindari terjadinya salah pengertian terhadap tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini, diperlukan adanya pembatasan terhadap ruang lingkup pembahasan dari permasalahan yang hendak dikaji yaitu ditekankan pada penjaminan terhadap hak sewa atas bangunan yang didirikan di atas tanah negara dalam praktek perbankan.

### 1.3 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah dijabarkan di atas maka berkaitan dengan pembahasan skripsi ini, penulis dapat merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. apa yang melatarbelakangi pihak bank dalam menerima hak sewa atas bangunan sebagai jaminan fidusia ?
2. bagaimana proses pembebanan fidusia terhadap hak sewa atas bangunan ?
3. bagaimanakah cara penyelesaiannya bilamana terjadi kredit macet ?



#### 1.4 Tujuan Penulisan

Dalam penulisan skripsi ini pada dasarnya mempunyai 2 macam tujuan yang hendak dicapai, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus.

##### 1.4.1 Tujuan Umum

Tujuan umum dalam penulisan skripsi ini adalah merupakan tujuan yang bersifat akademis, yaitu :

1. untuk memenuhi dan melengkapi sebagian syarat-syarat untuk mencapai gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. untuk menerapkan ilmu hukum yang telah diperoleh penulis selama ini di bangku perkuliahan, demi terciptanya kehidupan masyarakat yang aman, tentram, dan berlandaskan keadilan.
3. untuk mengembangkan pemikiran di bidang hukum kepada masyarakat sekitar dan memberikan masukan kepada segenap teoritis dan praktisi hukum, agar dapat dijadikan sebagai bahan acuan dalam mengembangkan ilmu hukum.

##### 1.4.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus di dalam penulisan skripsi ini, yang hendak dicapai oleh penulis adalah :

1. untuk mengkaji dan menganalisa tentang faktor apa saja yang melatar belakangi pihak bank dalam menerima hak sewa atas bangunan sebagai jaminan fidusia.
2. untuk mengkaji dan menganalisa tentang bagaimana proses pembebanan fidusia terhadap hak sewa atas bangunan yang didirikan di atas tanah negara.
3. untuk mengkaji dan menganalisa tentang bagaimana cara penyelesaian bilamana terjadi kredit macet.

#### 1.5 Metodologi

Metode penulisan ialah suatu proses prinsip dan prosedur untuk digunakan sebagai sarana untuk mendekati serta mencapai sasaran yang hendak dituju. Sehingga hasil yang diperoleh nantinya dapat dipertanggung jawabkan secara



ilmiah yang pada dasarnya dapat menghasilkan penulisan yang mendekati kebenaran. Karena itu metode penulisan yang dipakai penulis adalah sebagai berikut :

#### **1.5.1 Pendekatan Masalah**

Untuk dapat memperoleh pembahasan yang sesuai dengan apa yang terdapat dalam tujuan penulisan sebagai bahan analisis, disini penulis mempergunakan metode pendekatan secara yuridis normatif yaitu pendekatan masalah yang dilakukan dengan cara melakukan kajian terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku, teori-teori tentang hukum, dan yurisprudensi yang berhubungan dengan perumusan masalah yang dibahas.(Ronny Hanitijo Soemitro, 1990:9).

#### **1.5.2 Sumber Data**

Sumber data merupakan sarana dari suatu penulisan yang dipergunakan untuk mencermati dan memecahkan permasalahan yang ada. Dalam penulisan skripsi ini, sumber yang dipergunakan adalah hasil dari studi lapangan dan penelusuran kepustakaan.

##### **1.5.2.1 Sumber Data Primer**

Sumber data primer yang dipergunakan penulis ialah hasil dari penelitian di lapangan.

##### **1.5.2.2 Sumber Data Sekunder**

Sumber data sekunder dalam penulisan skripsi ini adalah bahan-bahan yang erat kaitannya dengan sumber data primer dan yang dianggap dapat membantu menganalisis dan memberikan pembahasan sumber data primer di dalamnya meliputi beberapa literatur maupun buku-buku yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas dalam skripsi ini (Ronny Hanitijo Soemitro, 1990:68).



### 1.5.3 Metode Pengumpulan Data

Di dalam melakukan pengumpulan data dan pengolahannya dilakukan melalui 2 cara, yaitu sebagai berikut :

#### 1.5.3.1 Studi Lapangan

Studi lapangan yaitu cara memperoleh data primer. Dalam hal ini akan diusahakan untuk memperoleh data-data dengan mengadakan tanya-jawab (wawancara) dengan pihak-pihak yang terlibat dalam materi skripsi yang akan penulis bahas.

#### 1.5.3.2 Studi Literatur

Studi literatur yang penulis maksud adalah pengumpulan data yang dilakukan melalui studi kepustakaan dan dilakukan dengan membaca maupun mempelajari buku-buku literatur yang tersedia di kepustakaan dan dari buku-buku umum, peraturan perundang-undangan ataupun tulisan-tulisan yang dapat dijadikan landasan dan berkenaan maupun yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini (Soerjono Soekanto, 1985:14).

### 1.5.4 Analisis Data

Dalam melakukan analisis data, penulis disini menggunakan metode deskriptif kualitatif yaitu cara mengolah semua data yang ada dengan menggunakan ketrangan tanpa menggunakan angka-angka, sehingga diharapkan akan tersaji data yang benar-benar dapat mewakili pokok permasalahan yang dibahas.

Selanjutnya untuk menarik kesimpulan digunakan metode penarikan kesimpulan secara deduktif yaitu suatu cara mengambil kesimpulan dari pembahasan yang bersifat umum menuju kesimpulan yang bersifat khusus.



## BAB II

### FAKTA, DASAR HUKUM, DAN LANDASAN TEORI

#### 2.1 fakta

Seorang pedagang bernama Bambang Subroto bersama istrinya yang bernama Nyonya Yuliati berkeinginan untuk mengajukan permohonan kredit pada sebuah bank milik pemerintah dalam hal ini kita sebut sebagai P.T Bank Surya Indonesia (Persero) Tbk Cabang Jember. Kredit tersebut nantinya akan digunakan oleh mereka untuk mengembangkan usahanya yang berlokasi di pasar Tanjung Kabupaten Jember.

Oleh karena itu Bambang bersama istrinya pada bulan oktober 2002 mendatangi P.T Bank Surya Indonesia (Persero) Cabang Jember guna mengurus segala hal yang berkaitan dengan syarat teknis perolehan kredit yang bersangkutan, yaitu diantaranya Bambang oleh pihak bank diminta untuk memberikan jaminan berupa barang sebagai jaminan atas pelunasan utang, bilamana Bambang lalai dalam melakukan kewajibannya.

Karena Bambang hanya memiliki 3 buah stand di pasar Tanjung yang masing-masing terletak di :

1. blok K.185 Nomor : 234 seluas 20 meter persegi
2. blok K.154 Nomor : 285 seluas 20 meter persegi
3. blok L.60 Nomor : 432 seluas 20 meter persegi

Dimana ketiga stand tersebut diatas namakan Bambang Subroto berdasarkan Surat Ijin Menempati (SIM) nomor : 522 / 623 / 634.273 / 2001. Maka Bambang berniat menyerahkan ketiga stand tersebut sebagai jaminan kepada pihak bank. Oleh karena ketiga stand tersebut dalam kenyataannya sangat diperlukan guna kelangsungan usahanya, Bambang meminta kepada pihak bank agar ketiga standnya dijamin secara fidusia, dengan menyerahkan ketiga SIM yang ia miliki sebagai pengganti jaminan atas stand yang ia miliki. Sehingga dengan demikian stand yang ia miliki itu masih tetap dipergunakan dalam menjalankan usahanya sehari-hari.



Sampai akhirnya disepakati bahwa pihak bank selaku kreditur menerima jaminan atas kepemilikan tiga buah stand atas nama Bambang selaku debitur atas pinjaman uang sebesar Rp.180.000.000; yang hal itu telah dituangkan dalam sebuah surat perjanjian kredit tertanggal 29 Oktober 2002.

Karena jaminan yang diberikan berupa jaminan fidusia, untuk menjamin kepastian hukumnya maka kedua belah pihak tersebut yaitu Bambang beserta istrinya Nyonya Yulianti selaku debitur atau pemberi jaminan dan dari pihak P.T Bank Surya Indonesia (Persero) Tbk Cabang Jember yang diwakili oleh Drs.Wahono,MM selaku pimpinan P.T Bank Surya Indonesia (Persero) Cabang Jember berdasarkan Surat Kuasa Direksi Bank Surya Indonesia tanggal 15 Mei 1988 nomor : 13 dan Akta Penegasan Wewenang dan Kuasa tanggal 23 Agustus 1991, sekaligus bertindak sebagai pihak kreditur, keduanya menghadap Abdul Fatah, S.H. selaku Notaris di Jember agar dibuatkan Akta Jaminan Fidusia atas obyek berupa ketiga stand di Pasar Tanjung Jember.

Dan melandaskan pada Surat Perjanjian Kredit tertanggal 29 Oktober 2002 yang telah dibuat dengan disepakati pemberian jaminan berupa tiga buah stand di Pasar Tanjung, maka Abdul Fatah selaku Notaris membuat Akta Jaminan Fidusia No.29 tertanggal 25 Maret 2003. Dan dari akta yang telah dibuat itu para pihak menyepakati ke dalam 13 buah klausula, yang isinya dapat penulis ringkas sebagai berikut :

Pasal 1 dijelaskan bahwa pembebanan jaminan fidusia atas obyek jaminan fidusia dilakukan di tempat dimana obyek jaminan fidusia tersebut berada dan tetap berada dalam kekuasaan pemberi fidusia atau debitur.

Pasal 2 dijelaskan bahwa kewajiban pihak pemberi jaminan fidusia hanya dapat mempergunakan menurut sifat dan peruntukannya dan dibebaskan dari membayar uang ganti rugi serta memelihara dengan sebaik-baiknya obyek jaminan tersebut.



Pasal 3 dijelaskan bahwa kewajiban penerima fidusia hanya sebatas memeriksa dan mengawasi keadaan obyek jaminan fidusia tanpa harus melarang pihak pemberi fidusia untuk memasuki bangunan.

Pasal 4 dijelaskan bahwa pemberi fidusia diwajibkan untuk mengganti atau memperbaiki setiap kerusakan yang terjadi terhadap sebagian atau keseluruhan obyek jaminan.

Pasal 5 dijelaskan bahwa pemberi fidusia tidak diperkenankan untuk melakukan fidusia ulang terhadap obyek jaminan yang ia kuasai dengan cara apapun juga atau dianggap telah melakukan pelanggaran yang menjadikan batalnya perjanjian kredit yang telah dibuat.

Pasal 6 dijelaskan bahwa pemberi jaminan fidusia diwajibkan untuk mengasuransikan obyek jaminan terhadap bahaya kebakaran maupun bahaya lainnya dengan membayar premi asuransi.

Pasal 7 dijelaskan bahwa bilamana pemberi fidusia atau debitur tidak menjalankan salah satu ketentuan dalam surat perjanjian kredit terutama debitur lalai dalam melaksanakan kewajibannya maka tanpa didahului adanya surat teguran dari juru sita penerima fidusia berhak untuk menjual obyek jaminan fidusia tersebut untuk mengambil pelunasan atas semua hutang debitur dan bilamana kurang, debitur diwajibkan untuk membayar sisa kekurangannya

Pasal 8 dijelaskan bahwa berkaitan dengan lalainya debitur dalam melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang sudah diperjanjikan, pemberi fidusia diwajibkan menyerahkan obyek jaminan tersebut dalam kondisi baik kepada kreditur.

Pasal 9 dijelaskan bahwa pembebanan jaminan fidusia ini baru berakhir bilamana debitur telah melunasi segala hutang yang tertera di dalam Surat Perjanjian Kredit.



Pasal 10 dijelaskan tentang pemberian kuasa kepada pihak penerima kuasa oleh pemberi kuasa untuk melakukan pendaftaran terhadap obyek jaminan fidusia.

Pasal 11 dijelaskan bahwa penerima fidusia berdasarkan kuasa dari pemberi kuasa dari pemberi fidusia berupa hak substitusi untuk melakukan perubahan atau penyesuaian atas akta dalam rangka memenuhi ketentuan dalam Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran fidusia dan Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Pasal 12 dijelaskan bahwa apabila terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak maka kedua belah pihak tersebut akan memilih domisili hukum yang tetap dan umum di kantor panitera Pengadilan Negeri Jember.

Pasal 13 dijelaskan tentang biaya pembuatan akta tersebut dan biaya pendaftaran jaminan fidusia ditanggung oleh pemberi fidusia atau debiur.

## 2.2 Dasar Hukum

Dasar hukum yang dipakai sebagai acuan dalam membahas penulisan skripsi adalah :

### 1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

#### a. Pasal 1131

segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan .

#### b. Pasal 1132

kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.



c. Pasal 1313

suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

d. Pasal 1320

untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.

e. Pasal 1548

sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

h. Pasal 1754

pinjam-meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

2. Undang-Undang No.10 Tahun 1998 jo Undang-Undang No.7 Tahun 1992

tentang Perbankan, dalam pasal 8 ayat (1) dinyatakan bahwa :

dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.



3. Undang-Undang No.42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia :

a. Pasal 1 ayat (2) dinyatakan bahwa :

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 dengan hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No.4 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya.

b. Pasal 5 ayat (1) dinyatakan bahwa :

pembebanan benda dengan jaminan fidusia dibuat dengan akta notaris dalam bahasa Indonesia dan merupakan akta jaminan fidusia.

c. Pasal 11 ayat (1) dinyatakan bahwa :

benda yang dibebani dengan jaminan fidusia wajib didaftarkan.

d. Pasal 12 ayat (1) dinyatakan bahwa :

pendaftaran jaminan fidusia sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 ayat (1) dilakukan pada kantor pendaftaran fidusia.

e. Pasal 15 ayat (3) dinyatakan bahwa :

apabila debitur cedera janji, penerima fidusia mempunyai hak untuk menjual benda yang menjadi obyek jaminan fidusia atas kekuasaannya sendiri.

f. Pasal 27 ayat (1) dinyatakan bahwa :

penerima fidusia memiliki hak yang didahulukan terhadap kreditur lainnya.

g. Pasal 29 ayat (1) butir b dinyatakan bahwa :

apabila debitur atau pemberi fidusia cidera janji, eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dapat dilakukan dengan cara : penjualan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia atas kekuasaan penerima fidusia sendiri meliputi pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan.

4. Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman pada pasal 15 dinyatakan bahwa :

rumah-rumah yang dibangun di atas tanah yang dimiliki oleh pihak lain dapat dibebani dengan jaminan fidusia.



5. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam pasal 44 ayat (1) dinyatakan bahwa :
- seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

### 2.3 Landasan Teori

#### 2.3.1 Pengertian Perjanjian Kredit

##### 2.3.1.1 Definisi Perjanjian

Perjanjian menurut rumusan pasal 1313 KUH Perdata didefinisikan sebagai :

perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Menurut Subekti (1990:1) perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

Rumusan yang diberikan dalam pasal 1313 KUH Perdata tersebut menyiratkan bahwa sesungguhnya dari suatu perjanjian lahirlah kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya yang berhak atas prestasi tersebut. Hal ini sekaligus memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak dimana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitur) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut.

##### 2.3.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

#### 1. Adanya sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Syarat ini merupakan syarat subyektif, karena berhubungan langsung dengan subyek dalam perjanjian itu sendiri. Kata sepakat merupakan syarat mutlak bahwa kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan berkehendak. Para pihak tidak boleh mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya "cacat"



bagi perwujudan kehendak. Hal ini juga berdasarkan atas asas perjanjian konsensualisme atau kesepakatan kedua belah pihak.

2. Adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam pasal 1329 dikatakan bahwa pada prinsipnya semua orang dianggap cakap untuk melakukan tindakan hukum, kecuali oleh undang-undang orang itu dinyatakan tidak cakap yaitu :

- a. Orang-orang yang belum dewasa
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan dan
- c. Mereka yang dinyatakan pailit

3. Suatu hal tertentu

Suatu perjanjian haruslah mempunyai obyek tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan bahwa obyek dari suatu perjanjian haruslah tertentu atau dapat ditentukan, paling tidak harus ditentukan jenisnya. Obyek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang ada atau nanti akan ada.

4. Suatu sebab yang halal

Maksudnya adalah suatu causa yang ada di dalam perjanjian itu bukan merupakan causa yang terlarang artinya causa yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum yang berlaku dalam masyarakat dari waktu ke waktu.

### 2.3.1.3 Asas-asas Umum Dalam Perjanjian

Asas-asas yang berlaku dalam perjanjian, meliputi :

1. Asas kebebasan berkontrak

KUH Perdata memberikan hak kepada para pihak untuk membuat dan melakukan kesepakatan apa saja, selama mereka memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang telah diatur dalam Buku III KUH Perdata tersebut. Asas kebebasan berkontrak ini memiliki kekuatan yang mengikat yaitu terdapat dalam pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi :

semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.



## 2. Asas Konsensualitas

Di dalam hukum perjanjian memberikan kesempatan seluas-luasnya kepada para pihak untuk membuat perjanjian yang akan mengikat mereka sebagai undang-undang, selama dan sepanjang dapat dicapai kesepakatan oleh para pihak. Atau dengan kata lain suatu perjanjian sudah dinyatakan sah dan mempunyai akibat hukum sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak mengenai pokok perjanjian.

## 3. Asas Itikad Baik

Dalam suatu perjanjian harus didasari atas itikad yang baik dari kedua belah pihak. Salah satu pihak tidak boleh membuat perjanjian yang bertujuan untuk merugikan pihak lainnya.

## 4. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas ini tersirat dalam pasal 1325 jo 1340 KUH Perdata yang berbunyi :  
pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas, nama sendiri atau meminta ditetapkan suatu janji selain daripada untuk dirinya sendiri.

### 2.3.1.4 Definisi Kredit

Menurut Undang-Undang No.10 tahun 1998 tentang Perbankan dalam pasal 1 ayat (11) dikatakan bahwa :

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.

Sedangkan menurut istilah kredit berasal dari kata "*Credere*" yang berasal dari bahasa Romawi yang berarti kepercayaan. Dan apabila ditinjau dari sejarah masa lampau kredit merupakan pinjam-meminjam yang didasarkan atas rasa kepercayaan. (Abduhay Marhanis, 1983:142).

### 2.3.1.5 Korelasi antara perjanjian kredit dengan perjanjian pinjam mengganti :

Prjanjian kredit pada dasarnya tidak tercantum secara jelas di dalam KUH Perdata. Tetapi apabila dibandingkan antara kelima belas perjanjian khusus yang telah diatur di dalam KUH Perdata, maka pengertian perjanjian kredit mendekati pada pengertian perjanjian pinjam-menganti yang terdiri atas 3 unsur, antara lain :



1. Perjanjian pinjam-mengganti merupakan perjanjian pinjam-meminjam yang obyeknya setiap benda yang dapat dihabiskan dan secara umum diatur di dalam KUH Perdata. Sedangkan perjanjian kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam secara khusus obyeknya uang yang terjadi di dunia perbankan dan terdapat di dalam Undang-undang Pokok Perbankan.
2. Perjanjian pinjam-mengganti merupakan *lex generalis* sedangkan perjanjian kredit merupakan *lex specialis*, sehingga dalam hubungannya akan berlaku asas *lex specialis derogat lex generalis*.
3. Berdasarkan penafsiran menggunakan undang-undang secara analogis dari pasal 1 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang dimana terlihat bahwa ketentuan yang berlaku secara umum berlaku juga untuk perjanjian yang diatur secara khusus, sehingga ketentuan-ketentuan perjanjian kredit yang tidak jelas dapat diperlakukan seperti halnya ketentuan isi perjanjian-perjanjian yang diatur dalam Buku III KUH Perdata.

### 2.3.2 Pengertian Jaminan

Istilah jaminan berasal dari kata jamin yang berarti tanggung, sehingga jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan. Tanggungan yang dimaksud dalam hal ini adalah tanggungan atas segala perikatan dari seseorang seperti yang ditentukan dalam pasal 1131 KUH Perdata maupun tanggungan atas perikatan tertentu dari seseorang seperti yang diatur di dalam pasal 1139-1149 (piutang yang diistimewakan), pasal 1150-1160 (gadai), pasal 1162-1178 (Hipotek), pasal 1820-1850 (penanggungan utang), dan fidusia. Tanggungan atas segala perikatan seseorang disebut sebagai jaminan umum sedangkan tanggungan atas perikatan tertentu dari seseorang disebut sebagai jaminan secara khusus. (Tiong Oey Hoey, 1984:14).

Dalam dunia perbankan jaminan diistilahkan sebagai agunan. Pengertian agunan itu sendiri menurut Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan dapat diartikan sebagai berikut :



agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Dari uraian pengertian menurut Undang-undang Pokok Perbankan di atas dapat diartikan bahwa agunan dalam pemberian kredit merupakan perjanjian tambahan bilamana debitur tidak mampu melunasi hutangnya pada lampau waktu yang telah ditentukan. Maka agunan dijadikan sebagai sarana untuk melunasi hutang debitur melalui proses pelelangan.

### 2.3.3 Macam-macam jaminan

Secara umum masalah jaminan dapat dibagi dalam dua golongan, yaitu :

#### 2.3.3.1 Jaminan Perorangan

Jaminan perorangan yaitu jaminan yang diberikan oleh pihak ketiga (*guarantee*) kepada orang lain (kreditur), yang menyatakan bahwa pihak ketiga menjamin pembayaran kembali suatu pinjaman sekiranya yang berutang (debitur) tidak mampu dalam memenuhi kewajiban-kewajiban finansialnya (Abdulhay Marhanis, 1983:68).

Jaminan ini diatur di dalam pasal 1820 KUH Perdata yang dikatakan bahwa penanggungan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan pihak yang berpiutang mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya pihak yang berutang dalam hal ia tidak dapat memenuhi kewajibannya.

#### 2.3.3.2 Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan adalah jaminan khusus yang menunjuk barang-barang tertentu milik debitur sebagai jaminan pelunasan utang. Jaminan ini memberikan kewenangan penuh terhadap kreditur untuk menjual barang-barang yang dijaminan atau mengambil sebagian maupun keseluruhan hasil penjualan barang jaminan sebagai pelunasan utang bilamana debitur lalai dalam membayar utang kepada kreditur tanpa perlu memperhatikan kreditur-kreditur lainnya. (Tiong Oey Hoey, 1984:15).



### 2.3.4 Hak Sewa Atas Bangunan

#### 2.3.4.1 Pengertian Hak Pakai

Hak pakai menurut pasal 41 ayat (1) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 adalah:

hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini.

#### 2.3.4.2 Obyek Hak Pakai

Dalam pasal 41 UUPA dipertegas bahwa yang dapat diberikan dengan hak pakai adalah berasal dari:

1. tanah negara
2. tanah hak pengelolaan
3. tanah hak milik (perjanjian pendirian hak pakai di atas tanah hak milik dengan suatu perjanjian)
4. hak pakai atas bagian-bagian dari rumah susun.

#### 2.3.4.3 Jangka waktu hak pakai

Tentang jangka waktu hak pakai itu sendiri setelah adanya pengaturan baru yaitu di dalam PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan hak pakai atas tanah ditentukan dalam pasal 45 ayat (1) disebutkan bahwa hak pakai tersebut diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 tahun dan kemungkinan untuk diperbarui lagi hak tersebut.

Kemudian di dalam pasal 47 disebutkan bahwa :

2 tahun sebelum haknya berakhir dapat diajukan perpanjangan atau pembaharuan tersebut dan jika diberikan perpanjangan atau pembaharuan akan dicatat dalam buku tanah.

Sedangkan hak pakai yang berasal dari hak milik diatur di dalam pasal 49 ayat (1) disebutkan bahwa :

hak pakai atas tanah hak milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang.



Namun dapat diperbarui dengan menuangkannya dalam akta PPAT (antara pihak pemilik tanah dan yang bersangkutan).

#### 2.3.4.4 Subyek Hak Pakai

Yang dapat mempunyai hak pakai ialah :

1. warga negara Indonesia ;
2. orang asing yang berkedudukan di Indonesia ;
3. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia ;
4. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

#### 2.3.4.5 Pengertian Hak Sewa

Hak sewa di dalam penjelasan pasal UUPA merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus. Sifat khusus yang dimaksud di sini ialah dibolehkannya untuk mendirikan bangunan di atas tanah orang lain.

### 2.3.5 Jaminan Fidusia

#### 2.3.5.1 Pengertian fidusia

Menurut asal katanya fidusia berasal dari kata "*fides*" yang berarti "kepercayaan". Yaitu hubungan hukum antara debitur pemberi fidusia dan kreditur penerima fidusia merupakan suatu hubungan hukum yang berdasarkan atas kepercayaan. Pemberi fidusia percaya bahwa kreditur penerima fidusia mau mengembalikan hak milik yang telah diserahkan kepadanya, setelah debitur melunasi utangnya. Kreditur juga percaya bahwa pemberi fidusia tidak akan menyalah gunakan barang jaminan yang berada dalam kekuasaannya dan mau memelihara selaku bapak rumah yang baik.

Pengertian fidusia juga telah dirumuskan dalam Undang-Undang No.42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yaitu dalam pasal 1 ayat (1) dikatakan bahwa

fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.



### 2.3.5.2 Pengertian Jaminan Fidusia

Dari uraian fidusia di atas maka pengertian jaminan fidusia itu sendiri berdasarkan pasal 1 ayat (2) 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 dengan hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya.

Dari uraian definisi yang diberikan tersebut jelaslah bahwa fidusia harus dibedakan dengan jaminan fidusia, dimana fidusia merupakan suatu proses pengalihan hak kepemilikan, sedangkan jaminan fidusia itu sendiri merupakan jaminan yang diberikan dalam bentuk fidusia (Widjaja Gunawan dan Ahmad Yani, 2000:123).

### 2.3.5.3 Sifat Jaminan Fidusia

Sifat jaminan fidusia pada hakekatnya telah secara tegas dinyatakan di dalam Undang-undang Jaminan Fidusia yaitu agunan atas kebendaan atau jaminan kebendaan (*Zakelijk Zekerheid, security right in rem*) yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia, yaitu hak yang didahulukan terhadap kreditur lainnya. Hak ini tidak hapus karena adanya kepailitan dan atau likuidasi pemberi fidusia (pasal 27 ayat (3) Undang-undang Jaminan Fidusia).

Selain itu di dalam pasal 4 Undang-Undang Jaminan Fidusia juga secara tegas dinyatakan bahwa jaminan fidusia merupakan perjanjian aksesoir dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi yang berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, yang dapat dinilai dengan uang. Sebagai suatu perjanjian aksesoir perjanjian jaminan fidusia memiliki sifat sebagai berikut :

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 diisyaratkan dalam perjanjian pokok telah atau tidak terpenuhi.



#### 2.3.5.4 Obyek Fidusia

Seperti apa yang telah dicantumkan dalam pasal 1 ayat (2) Undang-undang Jaminan Fidusia, benda-benda yang dapat dijadikan sebagai obyek jaminan fidusia yaitu semua benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan semua benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani dengan menggunakan hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No.4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

#### 2.3.6 Akibat Hukum Wanprestasi pada Perjanjian kredit

Ditinjau dari KUH Perdata, maka yang dimaksud dengan kredit macet adalah tidak memenuhi kewajiban dalam suatu perjanjian kredit. Sedangkan apa yang menjadi motif dari wanprestasi itu sendiri tidak dipersoalkan. Untuk perjanjian timbal balik, maka hak kreditur terhadap debitur adalah menuntut agar pinjaman itu dikembalikan dengan seluruh persyaratan yang terdapat di dalam perjanjian kredit itu (Mariam Darus Badruzaman, 1994:107).

Hak kreditur untuk menuntut debitur baru dapat dilaksanakan setelah debitur dinyatakan lalai dalam memenuhi perikatannya, yaitu apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat dalam memenuhinya (pasal 1248 KUH Perdata). Hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak si berutang ini harus dinyatakan dahulu secara resmi, dengan cara memperingatkan debitur bahwa kreditur menghendaki pelunasan pinjaman debitur.

Dalam pasal 1267 KUH Perdata disebutkan:

pihak terhadap siapa perikatan tidak terpenuhi, dapat memilih apakah ia jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian serta bunga.

Jadi apabila debitur dalam keadaan wanprestasi, maka kreditur dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan, yaitu :

1. pemenuhan perikatan
2. pemenuhan perikatan dengan ganti kerugian
3. ganti kerugian
4. pembatalan perjanjian timbal balik



5. pembatalan dengan ganti kerugian

Sesuai dengan asas kebebasan berkontrak, pasal 1249 KUH Perdata secara umum memberi kemungkinan kepada para pihak untuk menentukan sendiri mengenai ganti kerugian dalam perjanjian, asalkan sesuai dengan jumlah yang telah disepakati bersama.





**BAB IV****KESIMPULAN DAN SARAN****4.1 Kesimpulan**

Berdasarkan uraian yang telah dibahas di dalam bab pembahasan, maka dengan tidak mengurangi ruang lingkup pembahasan itu sendiri dapat ditarik suatu kesimpulan sebagai berikut :

1. Bank sebagai lembaga penyalur kredit menerima hak sewa atas bangunan sebagai Jaminan Fidusia tidak lain didasarkan pada ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada pasal 4 ayat (1), sedangkan hak atas tanah yang lain seperti hak sewa dan hak pakai kecuali hak pakai atas tanah negara tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan melainkan dibebani secara fidusia. Hal ini juga diperkuat dengan ketentuan yang telah diatur di dalam Undang-Undang Jaminan Fidusia yang mengatur tentang obyek jaminan fidusia pada pasal 1 angka 2. Selain itu hak sewa atas bangunan yang masa sewanya masih berlaku dipandang oleh pihak bank memiliki nilai yang dapat diukur dengan uang, sehingga hak sewa tersebut dapat dijadikan sebagai jaminan hutang.
2. Pembebanan terhadap obyek jaminan fidusia di dalam Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia pada pasal 5 ayat (1) ditentukan harus dibuat dalam bentuk akta notaris yang berbahasa Indonesia. Guna menjamin adanya kepastian hukum baik terhadap obyek jaminan fidusia maupun bagi pihak kreditur itu sendiri berdasarkan pada bunyi pasal 11 ayat (1) wajib didaftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusia. Pembebanan hak sewa atas bangunan sendiri dalam prakteknya menggunakan dua buah akta, yaitu akta jaminan fidusia untuk benda jaminannya dan akta cessie untuk tanah dengan hak sewa tempat bangunan itu berdiri.
3. Pemberian kredit oleh pihak bank selalu terdapat resiko bahwa dana yang dipinjamkan tersebut suatu saat mengalami kemacetan. Bilamana kondisi ini terjadi dan telah dilakukan upaya penyelamatan oleh pihak bank tetapi tidak berhasil, guna pengembalian dana kredit tersebut melandaskan pada bunyi



pasal 29 ayat (1) Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia eksekusi benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dapat dilakukan dengan 3 cara, yaitu: pelaksanaan titel eksekutorial, penjualan obyek jaminan secara parate eksekusi lewat pelelangan umum dan dengan penjualan secara di bawah tangan. Apabila debitur tidak mempunyai sertifikat jaminan fidusia maka pelunasan terhadap piutang kreditur diperoleh dari penjualan jaminan umum sebesar piutang yang ada.

#### 4.2 Saran

1. Seperti halnya hak pakai, hak sewa sebagai salah satu obyek jaminan fidusia yang dapat dikatakan baru memerlukan pengaturan yang lebih jelas, khususnya dalam hal penjaminannya sendiri. Sehingga diharapkan hak sewa dalam prakteknya dapat memberikan kepastian hukum bagi para pencari kredit.
2. Untuk menghindari adanya penyalahgunaan terhadap obyek jaminan fidusia sekaligus untuk melindungi keberadaan bank sebagai lembaga keuangan, terhadap obyek jaminan fidusia tersebut semenjak diterbitkannya akta jaminan fidusia pihak bank harus menyegerakan untuk melakukan pendaftaran obyek jaminan di Kantor Pendaftaran Fidusia.
3. Sebaiknya bank berkaitan dengan upaya untuk mengantisipasi terjadinya kredit macet selain tetap berpegang teguh pada prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) tidak hanya mensyaratkan jaminan berupa barang tertentu milik debitur saja tetapi menambahnya dengan jaminan berupa harta kekayaan debitur sebagai jaminannya. Dengan demikian debitur yang mempunyai itikad tidak baik untuk tidak memenuhi kewajibannya akan menjadi takut. Sehingga bank selaku pemberi kredit tetap terjaga eksistensinya.



Daftar Pustaka

Literatur :

- Badruzaman, Mariam Darus. 1991. *Bab – Bab Tentang Credietverband, Gadai, dan Fiducia*, Bandung : P.T Citra Aditya Bakti.
- , 1991. *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti.
- , 1994. *Aneka Hukum Bisnis Cetakan I*, Bandung : Alumni.
- G.Kartasapoetra.1992. *Masalah Pertanahan Di Indonesia*, Jakarta : PT.Rineka Cipta.
- Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani. 2000. *Seri Hukum Bisnis Jaminan Fidusia*, Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada.
- Marhainis, Abdulhay. 1983. *Hukum Perdata Materiil Jilid II*, Jakarta : PT.Pradnya Paramita.
- Parlindungan, AP. 1998. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung : Mandar Maju.
- Rahman, Hasanudin. 1998. *Aspek – Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia*, Bandung : PT.Citra Aditya Bakti.
- Salindeho, John. 1994. *Sistem Jaminan Kredit Dalam Era Pembangunan Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Sembiring, Sentosa. 2000. *Hukum Perbankan*, Bandung : Mandar Maju.
- Soekanto, Soerjono. 1985. *Aturan-Aturan Metode Sosiologis*, Jakarta : Rajawali.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1988. *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurumetri*, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Sri Soedewi, Masjchoen Sofwan. 1974. *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Yogyakarta : Liberty.
- Subekti. 1991. *Jaminan – Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung : PT.Citra Aditya Bakti.
- Subekti Dan Jitrosudibio. 1994. *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata*, Jakarta : Sinar Grafika.



Suparmono, Gatot. 1997. *Perbankan Dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta; Djambatan.

Soebroto, Thomas. 1994. *Hukum Jaminan Hipotek Fidusia Penanggungan Dll*, Semarang; Dahara Prize.

Usman, Rachmadi. 2001. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Jakarta : PT.Gramedia Pustaka Utama.

Badan Penerbit Universitas Jember. 1998. *Pedoman Penulisan Ilmiah*.

**Perundang-undangan :**

Kitab Undang-Undang Hukum Pedata (KUHPerd).

Undang-Undang No.42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.





DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Kotak Pos 9 Jember 68121  
☎ (0331) 335462 - 330482 Fax 330482

LAMPIRAN 1

Nomor : 129/J25.1.1/PP.92004  
Lampiran :  
Perihal : KONSULTASI

Jember, 10 April 2004

Yth. Ketua Ikatan Notaris Indonesia  
Cabang Jember  
di -  
J E M B E R

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat  
menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

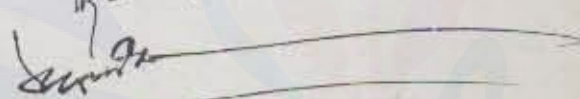
Nama : HARIS HERMAWAN, K  
NIM : 000710101096  
Program : S1 Ilmu Hukum  
Alamat : Jl. Sumatera II No. 11-B Jember.  
Keperluan : Konsultasi tentang Masalah

PENJAMIN SECARA FIDUSIA TERHADAP HAK SEWA ATAS  
BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH NEGARA ".

Sehubungan dengan hal tersebut diatas kami mohon bantuan secukupnya,  
Karena hasil dari konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan  
penyusunan

Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

Dekan,

  
KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.

NIP. 130 808 985

Tembusan Kepada :

- Yth. Ketua Bagian ~~Koju~~ Perdata
- Yang bersangkutan
- Arsip



## -----AKTA JAMINAN FIDUSIA-----

-----Nomor : 29 -----

-- Pada hari ini, Selasa, tanggal 25 (dua puluh lima) Maret 2003 (dua ribu tiga)-----  
 pukul 15.00 WIB (lima belas Waktu Indonesia Bagian Barat).

-- Menghadap kepada saya, **ABDUL FATAH, Sarjana---**

**Hukum, Notaris di Jember** dengan dihadiri oleh-----  
 saksi-saksi yang saya, Notaris kenal dan akan-----  
 disebut pada bagian akhir akta ini -----

1. Tuan **BAMBANG SUBROTO, Dagang.**-----

Dalam melakukan tindakan hukum dibawah ini-----  
 didampingi dan telah mendapat persetujuan dari-----  
 isterinya yang turut pula menghadap kepada saya  
 Notaris, Nyonya **YULIATI, Dagang.**-----

Keduanya sama-sama bertempat tinggal di Jalan-----  
 Pemuda II/100, Rukun Tetangga 01, Rukun Warga-----  
 III, Kelurahan Kepatihan, Kecamatan-----  
 Kaliwates, Kabupaten Jember.-----

--Untuk selanjutnya Tuan **BAMBANG SUBROTO dan**-----

**Nyonya YULIATI** tersebut berikut segenap-----

barangnya selanjutnya disebut :-----

-----Pihak Pertama atau Pemberi Fidusia-----

2. Tuan Doktorandus **WAHONO, Magister Management,**

Pemimpin Kantor Cabang Jember, Perseroan-----

Terbatas P.T. **BANK SURYA INDONESIA (Persero)**-----

Tbk. berkantor di Jalan Rajawali nomor : 6-----

JEMBER



Jember.-----  
- dalam hal ini bertindak dalam Jabatannya-----  
tersebut diatas berdasarkan Surat Kuasa -----  
Direksi Bank Surya Indonesia tanggal 15 (lima  
belas) Mei 1988 (seribu sembilanratus delapan  
puluh delapan) nomor : 13. dan Akta Penegasan  
Wewenang dan Kuasa tanggal 23 (dua puluh-----  
tiga) Agustus 1991 (seribu sembilan ratus-----  
sembilan puluh satu) nomor : 65. keduanya-----  
dibuat dihadapan BAGONG SOEJONO. Sarjana-----  
Hukum. Master Hukum. Notaris di Jakarta.-----  
dengan demikian berdasarkan Anggaran Dasar---  
Perseroan beserta perubahan-perubahannya yang  
terakhir diumumkan dalam Berita Negara-----  
Republik Indonesia tanggal 19 (sepuluh)-----  
September 2001 (dua ribu satu) nomor : 75-----  
dan tambahan Berita Negara nomor : 684.-----  
berwenang bertindak untuk dan atas nama P.T.  
BANK SURYA INDONESIA (PERSERO) Tbk. berkedu-  
dikan dan berkantor pusat di Jakarta, dengan  
alamat Jalan Jenderal Ahmad Yani Kavling-----  
I.-----

-- Untuk selanjutnya Perseroan Terbatas " P.T. Bank  
Surya Indonesia (Persero) Tbk " tersebut berikut--  
segenap pengganti haknya selanjutnya disebut:-----

-----Pihak Kedua atau Penerima Fidusia-----

-- Para penhadap dikenal oleh saya, Notaris.-----

-- Para penhadap dengan bertindak dalam keJudu-



kannya tersebut menerangkan terlebih dahulu :-----

a. bahwa diantara Pemberi Fidusia selaku pihak-----  
yang menerima fasilitas kredit (untuk selanjut-----  
nya cukup disebut "Debitor") dan Penerima-----  
Fidusia selaku pihak yang memberi fasilitas-----  
kredit (untuk selanjutnya cukup disebut-----  
"Kreditor") telah dibuat dan ditanda tangani-----  
Surat Perjanjian Kredit tertanggal 29 (dua-----  
belas sembilan) Oktober 2002 (dua ribu-----  
dua) nomor : 2001/235 (untuk selanjutnya-----  
Perjanjian Kredit tersebut berikut dengan-----  
sesuai pengubahan dan penambahannya disebut-----  
Pengkuan Hutang):-----

b. bahwa, untuk lebih menjamin dan menanggung-----  
terbawanya dengan baik segala sesuatu yang-----  
terhutang dan harus dibayar oleh Debitor seba-----  
aimana diatur dalam perjanjian Kredit tersebut  
Pemberi Fidusia diwajibkan untuk memberikan-----  
jaminan fidusia atas stand di Pasar Tanjung-----  
Jember milik Pemberi Fidusia untuk kepentingan  
Penerima Fidusia, sebagaimana yang akan-----  
diuraikan dibawah ini :-----

c. bahwa untuk memenuhi ketentuan tentang pemberi-----  
an jaminan yang ditentukan dalam Perjanjian-----  
Kredit tersebut, maka Pemberi dan Penerima-----  
Fidusia telah serikat dan setuju dengan ini-----  
menadakan perjanjian sebagaimana yang dimaklud  
dalam Undang-Undang nomor : 42 Tahun 1999



(seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan)  
yaitu perjanjian tentang Jaminan Fidusia seba-  
salmana yang hendak dinyatakan sekarang dalam  
akta ini :-----

-- Selanjutnya para penhadap dengan senantiasa  
bertindak dalam kedudukannya tersebut menerangkan  
untuk menjamin terbavarnya dengan baik segala  
sesuatu yang terhutang dan harus dibavarkan oleh  
Debitor kepada Kreditor, baik karena hutang pokok,  
bungsa dan biaya-biaya lainnya yang timbul berda-  
sarkan Surat Perjanjian Kredit tersebut, dengan  
jumlah hutang pokok sebesar Rp. 180.000.000.-----  
(seratus delapan puluh juta rupiah)-----  
atau sejumlah yang yang ditentukan dikemudian hari  
berdasarkan Surat Perjanjian Kredit, maka para  
penhadap Pihak Pertama dengan bertindak selaku  
Pemberi Fidusia menerangkan dengan ini memberikan  
jaminan fidusia kepada Penerima Fidusia untuk dan  
atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK SURYA  
INDONESIA (Persero) Tbk. berkedudukan dan berkant-  
or pusat di Jakarta, dan penhadap Pihak Kedua  
dengan bertindak selaku Penerima Fidusia menerang-  
kan dengan ini menerima jaminan fidusia dari  
Pemberi Fidusia, sampai dengan nilai jaminan  
sebesar Rp. 120.000.000. - (seratus dua puluh  
juta rupiah)-----  
atas obyek jaminan fidusia berupa :-----  
3 (tiga) stand/toko di Pasar Tanjung Jember :-----



1. Blok K.185 nomor : 234 seluas 20 M2 (dua puluh meter persegi) tertulis atas nama : BAMBANG---SUBROTNO berdasarkan : Surat Ijin Menempati---(SIM) nomor : 522/623/634.273/2001.-----  
senilai Rp. 40.000.000.- (empat puluh juta---rupiah) :-----
2. Blok F.154 nomor : 235 seluas 20 M2 (dua puluh-meter persegi) tertulis atas nama : BAMBANG---SUBRATO berdasarkan : Surat Ijin Menempati---(SIM) nomor : 522/623/634.273/2001.-----  
senilai Rp. 40.000.000.- (empat puluh juta---rupiah) :-----
3. Blok L.60 nomor : 432 seluas 20 M2 (duapuluh-meter persegi) tertulis atas nama : BAMBANG---SUBROTO berdasarkan : Surat Ijin Menempati---(SIM) nomor : 522/623/634.273/2001.-----  
senilai Rp. 40.000.000.- (empat puluh juta---rupiah) :-----

Kesemuanya diperoleh Pemberi Fidusia dari Dinas---  
Pasar Pemerintah Kabupaten Jember tertanggal 17---  
(tujuh belas) April 2002 (dua ribu dua) yang---  
diperlihatkan kepada saya, Notaris.-----  
-- Selanjutnya para penghadap senantiasa dengan---  
bertindak dalam kedudukannya tersebut menerangkan---  
pembebanan jaminan fidusia ini diterima dan---  
dilaksanakan dengan persyaratan dan ketentuan---  
sebagai berikut :-----

-----Pasal 1-----



-- Pembebanan jaminan fidusia atas obyek jaminan--  
fidusia telah dilakukan di tempat dimana obyek--  
jaminan fidusia tersebut berada dan telah menjadi--  
miliknya Penerima Fidusia, sedemikian obyek jaminan--  
fidusia tersebut tetap berada pada dan dalam--  
kekuasaan Pemberi Fidusia selaku penjamin pakai :-

-----Pasal 2-----

-- Obyek jaminan fidusia hanya dapat dipergunakan--  
oleh Pemberi Fidusia menurut sifat dan peruntuk--  
kannya, dengan tidak ada kewajiban bagi Pemberi--  
Fidusia untuk membayar biaya/wanti rugi berupa--  
asuransi untuk pinjaman pakai tersebut kepada--  
Penerima Fidusia. Namun Pemberi Fidusia--  
berkewajiban untuk memelihara obyek jaminan terse-  
but dengan sebaik-baiknya dan melakukan semua--  
tindakan yang diperlukan untuk pemeliharaan dan--  
perbaikan atas obyek jaminan fidusia atas--  
biaya dan tanggungan Pemberi Fidusia sendiri,--  
serta membayar pajak dan beban lainnya yang--  
bersangkutan dengan itu.-----

-- Apabila untuk penggunaan atas obyek jaminan--  
fidusia tersebut diperlukan suatu kuasa khusus,--  
maka Penerima Fidusia dengan ini memberi kuasa--  
kepada Pemberi Fidusia untuk melakukan tindakan--  
tindakan yang diperlukan dalam rangka pinjaman--  
pakai obyek jaminan fidusia tersebut.-----

-----Pasal 3-----

-- Penerima Fidusia atau wakilnya yang sah setiap-



waktu berhak dan dengan ini telah diberi kuasa---  
dengan hak substitusi oleh Pemberi Fidusia untuk---  
memeriksa tentang adanya dan tentang keadaan-----  
objek Jaminan fidusia tersebut. Penerima-----  
Fidusia atas biaya Pemberi Fidusia namun tidak---  
diwajibkan. untuk melakukan atau suruh melakukan--  
sesua sesuatu yang seharusnya dilakukan oleh-----  
Pemberi Fidusia atas objek Jaminan fidusia dalam--  
hal pemberi fidusia melalaikan kewajibannya-----  
untuk itu. termasuk tetapi tidak terbatas untuk---  
memasuki gedung, gudang, bangunan, ruang dimana---  
objek Jaminan fidusia disimpan atau berada.-----  
Pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia menyatakan---  
bahwa tindakan tersebut tidak merupakan tindakan--  
memasuki tempat dan atau bangunan tanpa izin-----  
("huisvredebreek").-----

-----Pasal 4-----

-- Apabila bagian dari objek Jaminan fidusia atau  
diantara objek Jaminan fidusia tersebut ada yang--  
tidak dapat dipergunakan lagi. maka Pemberi-----  
Fidusia dengan ini berjanji dan kerennya-----  
mensikat diri untuk mengganti bagian dari atau---  
objek Jaminan fidusia yang tidak dapat-----  
dipergunakan itu dengan objek Jaminan fidusia---  
lainnya yang sejenis yang nilainya setara dengan  
yang digantikan serta yang dapat disetujui-----  
Penerima Fidusia. sedang pengganti objek Jaminan--  
fidusia tersebut termasuk dalam Jaminan fidusia---



yang dinyatakan dalam akta ini.

Pasal 5

-- Pemberi Fidusia tidak berhak untuk melakukan fidusia ulang atas obyek jaminan fidusia.

Pemberi Fidusia juga tidak diperkenankan untuk membebankan dengan cara apapun, mengadakan atau menjual atau menyalihkan dengan cara apapun obyek jaminan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dahulu dari Penerima Fidusia.

-- Bilamana Pemberi Fidusia tidak memenuhi dengan seksama kewajibannya menurut yang telah ditentukan dalam akta ini atau Debitor tidak memenuhi kewajiban berdasarkan Surat Perjanjian Kredit, maka lewat waktu yang ditentukan untuk memenuhi kewajiban tersebut saja sudah cukup membuktikan tentang adanya pelanggaran atau kelalaian Pemberi Fidusia atau Debitor dalam memenuhi kewajiban tersebut, dalam hal mana hak dan Pemberi Fidusia untuk meminjam kembali obyek jaminan fidusia tersebut menjadi berakhir dan obyek jaminan fidusia harus diserahkan dengan segera oleh Pemberi Fidusia kepada Penerima Fidusia setelah diberitahukan secara tertulis oleh Penerima Fidusia.

Pasal 6

-- Pemberi Fidusia berjanji dan karenanya mengikat diri untuk mengasuransikan obyek jaminan fidusia tersebut pada perusahaan asuransi yang



dituntut atau disetujui oleh Penerima Fidusia-----  
terhadap bahaya kebakaran serta bahaya lainnya-----  
dan untuk suatu jumlah pertanggungan serta dengan-----  
persyaratan yang dipandang tepat oleh Penerima-----  
Fidusia. Diatas polis asuransi tersebut harus-----  
dicantumkan klausula bahwa dalam hal terjadi-----  
kerugian, maka uang pengganti kerugiannya harus---  
dibavarkan kepada Kreditor, yang selanjutnya-----  
akan memperhitungkan dengan jumlah yang masih-----  
harus dibavarkan oleh Debitor kepada Kreditor-----  
berdasarkan Surat Perjanjian Kredit, sedang sisa-----  
nya jika masih ada harus dikembalikan oleh Kredi-  
tor kepada Debitor dengan tidak ada kewajiban bagi  
Kreditor untuk membayar bunga atau ganti-----  
kerugian apapun kepada Pemberi Fidusia. Apabila---  
ternyata uang pengganti kerugian dari perusahaan---  
asuransi tersebut tidak mencukupi, maka Debitor---  
berkewajiban untuk membayar lunas sisa yang masih-  
harus dibayar oleh Debitor kepada Penerima-----  
Fidusia.-----

-- Semua uang premi asuransi harus ditanggung dan-  
dibayar oleh Pemberi Fidusia atau Debitor.-----

-- Apabila Pemberi Fidusia atau Debitor lalai-----  
dan/atau tidak mengasuransikan obyek Jaminan-----  
fidusia tersebut, maka Penerima Fidusia berhak---  
(namun tidak berkewajiban) dan seberapa perlu-----  
dengan ini kepadanya oleh Pemberi Fidusia diberi--  
kuasa untuk mengasuransikan sendiri obyek-----



jaminan fidusia tersebut, dengan ketentuan bahwa--  
premi asuransinya tetap harus dibayar oleh-----  
Pemberi Fidusia atau Debitor.-----

-- Asli polis asuransi dan perpanjangannya-----  
dikemudian hari serta kwitansi pembayaran premi---  
asuransi tersebut harus diserahkan untuk-----  
disimpan oleh Penerima Fidusia dari perusahaan---  
asuransi tersebut.-----

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

-- Dalam hal Pemberi Fidusia dan/atau Debitor-----  
tidak menjalankan atau memenuhi salah satu-----  
ketentuan dalam Surat Perjanjian Kredit, terutama-  
dalam hal Pemberi Fidusia dan/atau Debitor-----  
lalai, sedangkan kelalaian tersebut-----  
semata-mata terbukti dengan lewatnya waktu yang---  
ditentukan, tanpa untuk itu diperlakukan lagi-----  
suatu teguran juru sita atau surat lain yang-----  
serupa dengan itu, maka atas kekuasaannya-----  
sendiri Penerima fidusia berhak :-----

- (1) untuk menjual obyek jaminan fidusia tersebut--  
atas dasar titel eksekutorial, atau melalui--  
pelelangan dimuka umum atau melalui penjualan  
dibawah tangan yang dilakukan berdasarkan---  
keepakatan Pemberi Fidusia dan Penerima-----  
Fidusia jika dengan cara demikian diperoleh--  
harga tertinggi yang menguntungkan para pihak
- (2) untuk keperluan penjualan tersebut, Penerima-  
Fidusia berhak menahap dimana perlu.-----



membuat, atau suruh membuat serta-----  
menandatangani semua surat, akta serta doku-  
men lain yang diperlukan, menerima uang harga  
penjualan dan memberikan tanda penerimaan---  
untuk itu, menverahkan apapun yang dijual itu  
kepada pembelinya, memperhitungkan atau-----  
mengkompensir uang harga penjualan yang-----  
diterimanya itu dengan semua yang wajib-----  
dibayar oleh Debitor kepada Kreditor, akan---  
tetapi dengan kewajiban bagi Penerima Fidusia  
untuk menverahkan sisa uang penjualannya jika  
masih ada kepada Pemberi Fidusia, dengan-----  
tidak ada kewajiban bagi penerima fidusia---  
untuk membayar bunga atau ganti kerugian-----  
berupa apapun juga kepada Pemberi Fidusia----  
atau Debitor mengenai sisa uang harga-----  
penjualan itu dan selanjutnya Penerima Fidu-  
sia juga berhak untuk melakukan segala sesua-  
tu yang dipandang perlu dan berguna dalam---  
rangka penjualan obyek jaminan fidusia terse-  
but dengan tidak ada satupun yang dikecuali--  
kan.-----

-- Apabila hasil penjualan dari obyek jaminan-----  
fidusia tersebut tidak mencukupi untuk melunasi---  
semua yang wajib dibayar oleh Debitor kepada-----  
Kreditor, maka Debitor tetap terikat membayar---  
lunas sisa uang yang masih harus dibayar oleh-----  
Debitor kepada Kreditor.-----



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

-- Dalam hal Penerima Fidusia mempergunakan hak---  
hak yang diberikan kepadanya seperti diuraikan---  
diatas. Pemberi Fidusia wajib dan menikmat diri---  
sekarang ini untuk dipergunakan dikemudian hari---  
pada waktunya. menyerahkan dalam keadaan-----  
terpelihara baik kepada Penerima Fidusia obyek---  
Jaminan fidusia dan dalam hal Pemberi Fidusia-----  
tidak memenuhi ketentuan dalam waktu yang telah---  
ditentukan dalam surat pemberitahuan atau teguran---  
yang bersangkutan. maka Pemberi Fidusia adalah---  
lalai semata-mata karena lewatnya waktu yang-----  
ditentukan tanpa untuk itu diperlukan lagi-----  
sesuatu teguran luru sita atau surat lain yang---  
serupa dengan itu. maka Penerima Fidusia atau---  
kuasanya yang sah berhak. dengan memperhatikan---  
peraturan perundang-undangan yang berlaku. untuk---  
mengambil atau suruh mengambil obyek Jaminan-----  
fidusia dari tempat dimanapun obyek Jaminan-----  
fidusia tersebut berada. baik dari tangan Pemberi-  
Fidusia maupun dari tangan pihak ketiga yang-----  
menyuaminya. dengan ketentuan. bahwa semua biaya-  
yang bertalian dengan itu menjadi tanggungan dan---  
harus dibayar oleh Pemberi Fidusia.

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

— Pembebanan Jaminan fidusia ini dibebankan oleh  
Pemberi Fidusia kepada Penerima Fidusia dengan---  
syarat-syarat yang memutuskan kondisi de-----





ontbindende voorwaarden). yakni sampai dengan-----  
Debitor telah memenuhi membayar lunas semua ara---  
yang wajib dibayar oleh Debitor kepada Kreditor---  
sebagaimana dinyatakan dalam Surat Perjanjian-----  
Kredit.-----

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

-- Pemberi Fidusia dengan ini memberikan kuasa---  
kepada Penerima Fidusia, yang menyatakan menerima---  
kuasa dari Pemberi Fidusia untuk melaksanakan-----  
pendaftaran jaminan fidusia tersebut, untuk-----  
keperluan tersebut menghadap dihadapan pejabat---  
atau instansi yang berwenang (termasuk kantor---  
pendaftaran fidusia); memberikan keterangan,-----  
menandatangani surat/formulir, mendaftarkan-----  
jaminan fidusia atas obyek jaminan fidusia-----  
tersebut dengan melampirkan Pernyataan-----  
Pendaftaran Jaminan Fidusia, serta untuk-----  
mengajukan permohonan pendaftaran atas perubahan---  
dalam hal terjadi perubahan atas data yang-----  
tercantum dalam sertipikat jaminan fidusia,-----  
selanjutnya menerima sertipikat 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.-----

— Akta ini merupakan bagian yang terpenting dan---



tidak dapat dipisahkan dari Surat Perjanjian Kredit. demikian pula kuasa yang diberikan dalam akta ini merupakan bagian yang terpenting dari akta ini serta tidak terpisahkan dari akta ini tanpa adanya kuasa ini dan kuasa tersebut. niscaya Surat Perjanjian Kredit. demikian pula akta ini tidak akan diterima dan dilangsungkan diantara para pihak yang bersangkutan. oleh karenanya akta ini tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan selama berlakunya Surat Perjanjian Kredit tersebut dan 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.

-----Pasal 11-----  
-- Penerima Fidusia berhak dan dengan ini diberi kuasa dengan hak substitusi oleh Pemberi Fidusia untuk melakukan perubahan atau penyesuaian atau ketentuan dalam akta ini. di dalam hal perubahan atau penyesuaian tersebut diperlukan dalam rangka memenuhi ketentuan dalam Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Fidusia maupun ketentuan dalam Undang-Undang tentang Jaminan Fidusia nomor 42 tahun 1999 tersebut.

-----Pasal 12-----  
-- Sejalan penyelesaian yang mungkin timbul



Di antara kedua belah pihak sendiri, maka kedua---  
belah pihak akan memilih domisili hukum yang-----  
tetap dan umum di kantor Panitera Pengadilan-----  
Negeri Jember.-----

-- Pemilihan domisili hukum tersebut dilakukan---  
dengan tidak mengurangi hak dari Penerima Fidusia---  
untuk mengajukan tuntutan hukum terhadap Pemberi---  
Fidusia berdasarkan jaminan fidusia atas obyek---  
jaminan fidusia tersebut dihadapan pengadilan-----  
lainnya dalam wilayah Republik Indonesia, yaitu---  
pada Pengadilan Negeri yang mempunyai yurisdiksi---  
atas diri dari Pemberi Fidusia atau atas obyek---  
jaminan fidusia tersebut.-----

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

-- Biaya akta ini dan biaya lainnya yang berkenaan  
dengan pembuatan akta ini maupun dalam melaksana-  
kan ketentuan dalam akta ini menjadi tanggungan  
dan harus dibayar oleh pihak pertama.-----

Demikian pula biaya pendaftaran fidusia ini di-  
kantor pendaftaran fidusia.-----

-- Akta ini diselesaikan pukul 16.00 WIB (enam---  
belas Waktu Indonesia Bagian Barat).-----

-- Para penhadap dikenal oleh saya, Notaris.-----

-----DEMIKIANLAH AKTA INI-----

-- Dibuat dan dilangsungkan di Jember, pada hari---  
dan tanggal serta pada jam seperti disebutkan pada  
bagian awal akta ini dengan dihadiri oleh Tuan---  
Svameul Arifin, Sarjana Hukum dan Nyonya Titik---



Sulistowati, Sariana Hukum. keduanya berawal-----  
kantor notaris dan bertempat tinggal di Jember-----  
sebagai saksi-saksi.-----

-- Setelah sava. Notaris membacakan akta ini-----  
kepada para penghadap dan para saksi. maka segera-----  
para penghadap, para saksi dan sava. Notaris-----  
menandatangani akta ini.-----

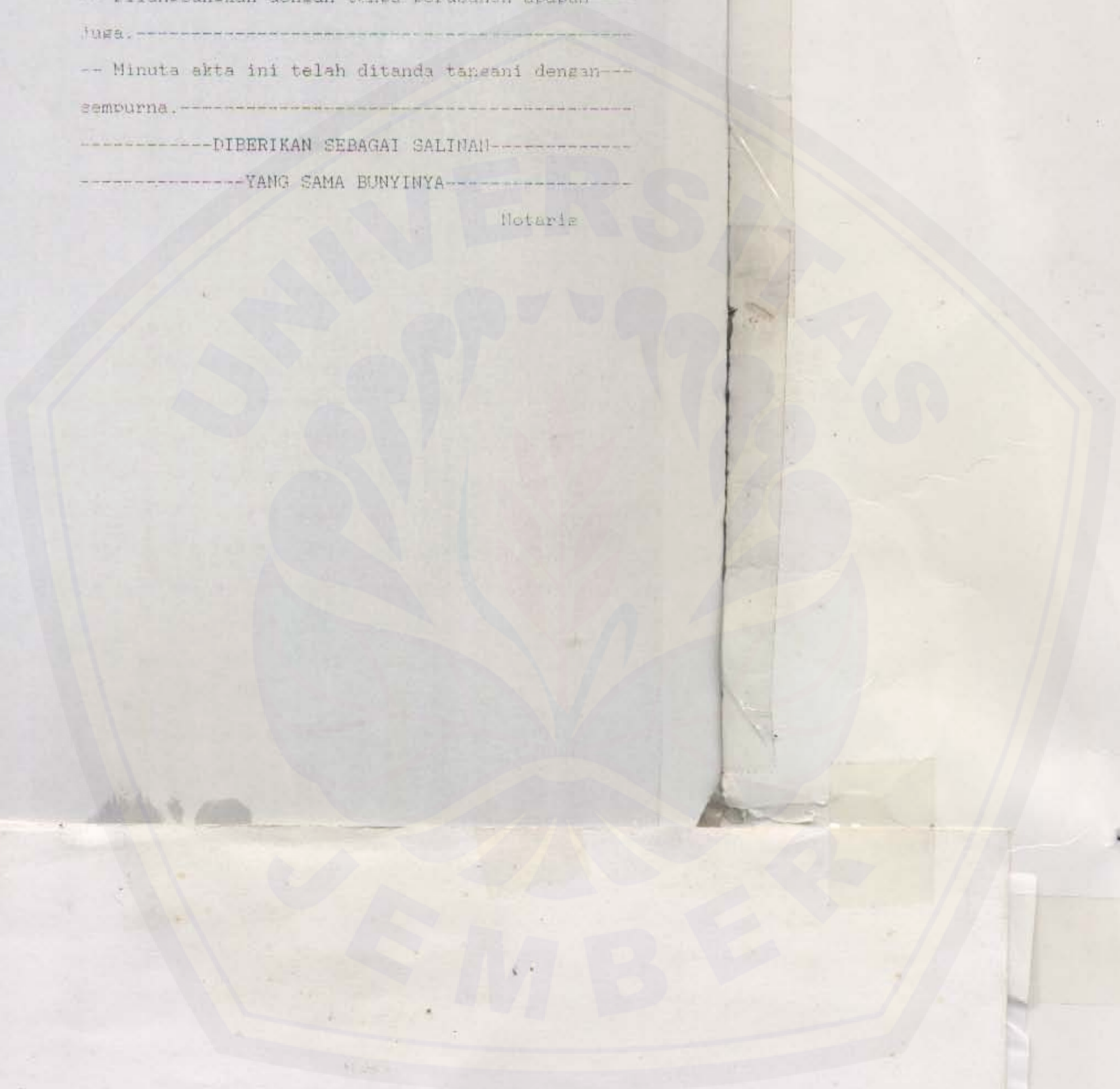
-- Dilaksanakan dengan tanpa perubahan apapun-----  
juga.-----

-- Minuta akta ini telah ditanda tangani dengan-----  
sempurna.-----

-----DIBERIKAN SEBAGAI SALINAN-----

-----YANG SAMA BUNYINYA-----

Notaris





Nº 000386

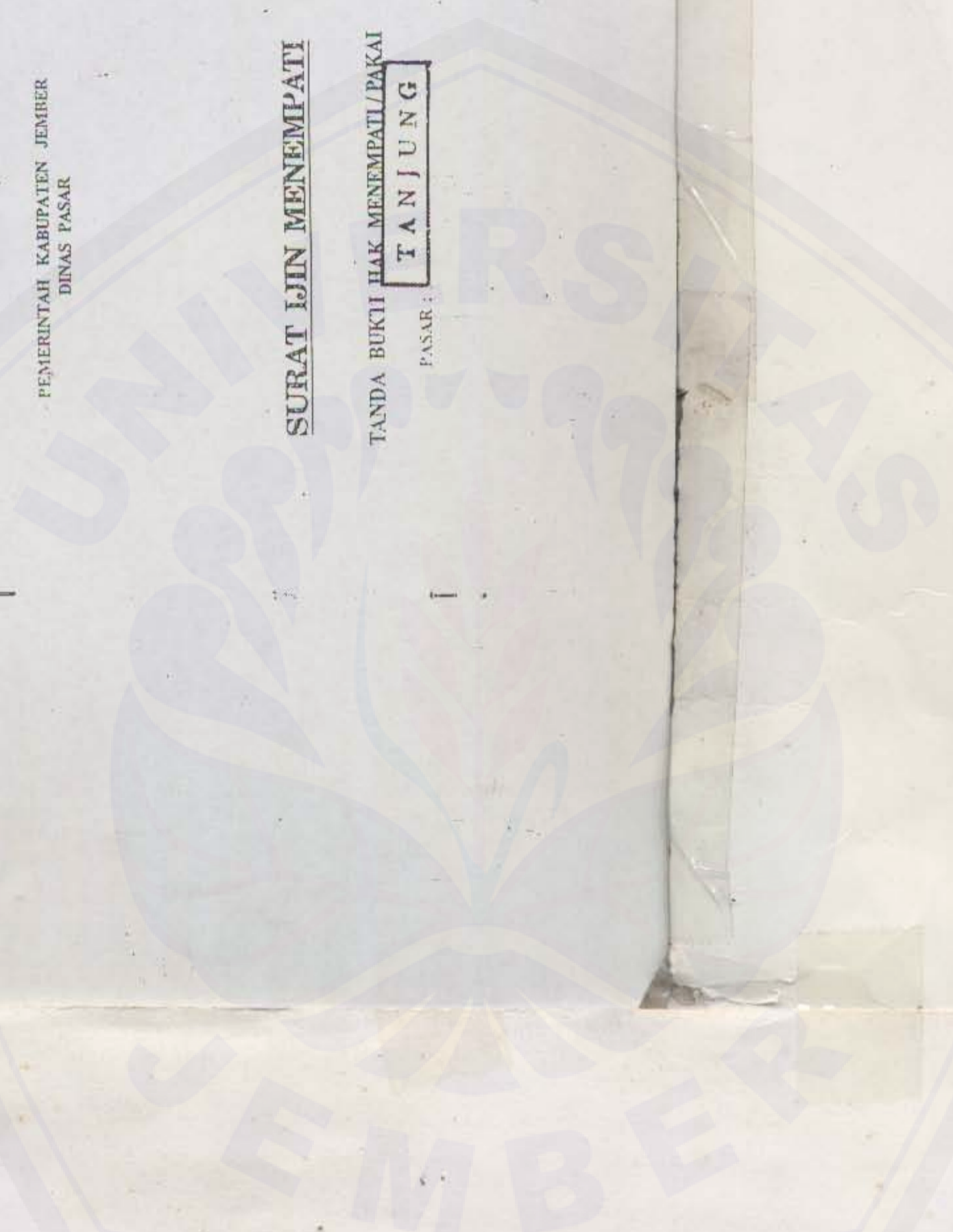


PEMERINTAH KABUPATEN JEMBER  
DINAS PASAR

SURAT IJIN MENEMPATI

TANDA BUKTI HAK MENEMPATI/PAKAI

PASAR : **TANJUNG**





PEMERINTAH KABUPATEN JEMBER  
DINAS PASAR

TANDA BUKTI HAK MENEMPATI/PAKAI

PASAR : .....



Nº 000366

TAHUN : .....





**SURAT IJIN MENEMPATI**

Nomor : 503/.....565...../436.327/2002

UNTUK RUKO / TOKO / BEDAK

Diberikan kepada :

- 1. Nama lengkap : .....
- 2. Umur : .....
- 3. Jenis kelamin : .....
- 4. Alamat : .....
- 5. Jenis dagangan : .....
- 6. Menempati Toko/  
Bedak/Kios/Los : 6.1 Lantai : F. 59  
6.2 Blok : F. 59  
6.3 Nomor : 324
- 7. Luas : 12 M2
- 8. Berlaku sampai  
dengan tanggal : 31 Desember 2004

Jember, ..... 17 - 4 - 2002

KEPALA DINAS PASAR KABUPATEN JEMBER



**KETENTUAN :**

1. Para penghuni / penyewa dikenakan ketentuan sebagaimana yang termaksud dalam Peraturan Daerah No. 3 Tahun 1995 tentang Pengelolaan Pasar Pasar yang dikuasai oleh Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Jember.
2. Pemegang ijin ini tidak dapat memindahkan haknya kepada pihak lain tanpa persetujuan Bupati Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk dalam hal ini Kepala Dinas Pasar (Pasal 6 ayat 1 dan 2).
3. Setiap terjadi pemindahan hak pakai, harus memperbaharui Surat Ijin Menempati. Pemegang Ijin wajib memperbaharui kembali setiap 3 (tiga) tahun sekali.
4. Pelanggaran atas ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Daerah ini dapat dituntut menurut pasal 15 Peraturan Daerah No. 3 Tahun 1995.
5. Mentaati ketentuan pembayaran retribusi, serta memelihara kebersihan, keamanan, ketertiban dan keindahan pasar sesuai dengan petunjuk, Kepala Dinas Pasar Kabupaten Jember dan atau sesuai ketentuan peraturan yang berlaku.
6. Hal-hal yang belum diatur dalam ketentuan ini separang mengacu pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut oleh Kepala Daerah.



PERJANJIAN KREDIT

Nomor :

Yang bertanda tangan dibawah ini :

I. Peminpin Kantor Cabang Jember PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO), dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut, berdasarkan Surat Kuasa Direksi Bank Negara Indonesia 1946 tanggal nomor yang dibuat dihadapan Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta dan Akta Penegasan Wewenang dan Kuasa tanggal 21 Agustus 1992 nomor 63, yang dibuat dihadapan Sarjana Hukum, MII Notaris di Jakarta, dengan demikian berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan beserta perubahannya yang telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 11 September 1992 nomor 73, Tambahan Berita Negara nomor 1A, dan Berita Negera Republik Indonesia tanggal 20 Oktober 1992 nomor 84, Tambahan Berita Negara nomor 008 A berwenang bertindak untuk dan atas nama PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) berkedudukan di Jakarta, Jalan Jenderal Sudirman Kavling 1, untuk selanjutnya disebut :

BANK

II.

PENERIMA KREDIT

dengan ini sepakat mengadakan perjanjian kredit dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

Pasal 1 MAKSIMUM KREDIT

Maksimum kredit yang diberikan Bank kepada Penerima Kredit adalah sebesar Rp..... Maksimum kredit adalah fasilitas kredit tertinggi yang boleh dipergunakan Penerima Kredit.

Pasal 2 TUJUAN KREDIT

Tujuan kredit untuk .....

Pasal 3 BENTUK KREDIT

Bentuk kredit adalah kredit rekening koran allopent.

Pasal 4 JANGKA WAKTU KREDIT

Jangka waktu kredit : ( ) bulan, terhitung sejak tanggal : sampai dengan tanggal





Pasal 5  
SUKU BUNGA

1. Penerima kredit wajib membayar kepada Bank bunga kredit sebesar ..... %  
(.....) per tahun.
2. Besarnya suku bunga tersebut pada ayat 1 pasal ini tetap dan tidak berubah selama jangka waktu kredit sebagaimana ditentukan dalam pasal 4 Perjanjian Kredit ini.
3. Bunga tersebut pada ayat 1 Pasal ini dihitung secara ..... setiap bulan.

Pasal 6  
PEMBAYARAN ANGSURAN KREDIT

1. Terhadap fasilitas kredit ini, Penerima Kredit diwajibkan melakukan pembayaran dalam bentuk angsuran kredit yang ditetapkan setiap bulan sebesar Rp .....  
(.....)
2. Angsuran kredit sebagaimana ditetapkan dalam ayat 1 Pasal ini merupakan hutang pokok ditambah bunga yang dibebankan secara ..... setiap bulan.
3. Angsuran kredit tersebut pada ayat 1 Pasal ini dimulai 1 (satu) bulan sejak penarikan kredit.

Pasal 7  
DENDA TUNGGAKAN

1. Denda tunggakan : % ( ..... Prosen ) setahun.
2. Denda tunggakan adalah kewajiban yang harus dibayar oleh Penerima Kredit kepada Bank karena tidak dipenuhinya pembayaran angsuran kredit sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 6, atau tidak dilunasinya kredit sebagai akibat diakhirinya jangka waktu kredit secara sepihak oleh Bank sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 Perjanjian Kredit ini.
3. Selama Penerima Kredit mempunyai tunggakan, maka setiap setoran Penerima Kredit kepada Bank akan diperhitungkan lebih dahulu oleh Bank sebagai pembayaran tunggakan termaksud.

Pasal 8  
J A M I N A N

1. Segala harta kekayaan Penerima Kredit baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan bagi pelunasan jumlah kredit yang timbul karena Perjanjian Kredit ini.
2. Guna lebih menjamin pembayaran kembali kredit oleh Penerima Kredit diserahkan kepada Bank barang - barang jaminan yang jenis dan pengikatanannya sebagai berikut :

PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) Tbk dan/atau cabang-cabangnya sebagai penerima kredit, bunga tunggakan, premi asuransi, biaya - biaya pengikatan barang jaminan dan segala macam biaya apapun yang timbul karena dan untuk pelaksanaan hal - hal yang



3. Kecuali ditentukan lain dalam Pasal Tambahan Perjanjian Kredit ini, bukti - bukti pemilikan, Akta-akta Pengikatan jaminan atau sekurang - kurangnya Surat Kuasa Memasang Hipotik Notariil dalam hal jaminan berupa benda tak bergerak harus sudah diterima oleh Bank sebelum melakukan penarikan kredit.

Pasal 9

ASURANSI BARANG-BARANG JAMINAN

1. Selama kredit berjalan, barang - barang jaminan yang dapat diasuransikan wajib diasuransikan oleh Penerima Kredit kepada Maskapai Asuransi yang ditunjuk dan disetujui oleh Bank terhadap resiko kerugian yang macam resiko dan nilainya ditentukan oleh Bank.
2. Premi asuransi atas barang - barang jaminan sebagaimana tersebut pada ayat 1 pasal ini harus sudah dibayar lunas atau dicadangkan oleh Penerima Kredit dibawah pengawasan Bank sebelum dilakukan penarikan kredit atau perpanjangan jangka waktu kredit.
3. Bila Bank memandang perlu untuk menutup asuransi atas barang - barang jaminan secara langsung, semata - mata berdasarkan pertimbangannya sendiri, Bank berhak sewaktu - waktu tanpa persetujuan dan pemberitahuan terlebih dahulu kepada Penerima Kredit untuk menutup asuransi atas beban Penerima Kredit dan menentukan macam resiko asuransi yang harus ditutup, nilai asuransinya serta jangka waktunya dan untuk itu dengan ini Penerima Kredit memberikan kuasa kepada Bank, kuasa mana merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit ini dan oleh karenanya kuasa ini tidak akan berakhir karena sebab - sebab yang ditentukan dalam pasal 1813 KUH Perdata.

Pasal 10

BEBAN BIAYA-BIAYA

Semua biaya yang timbul karena dan untuk pelaksanaan Perjanjian Kredit ini menjadi beban Penerima Kredit.

Pasal 11

PENYELENGGARAAN REKENING PINJAMAN

1. Sebagai pelaksanaan Perjanjian Kredit ini, Bank membuka rekening koran tersendiri atas nama Penerima Kredit yang dinamakan Rekening Pinjaman.
2. Penyelenggaraan Rekening Pinjaman tersebut, Penerima Kredit tunduk pada ketentuan - ketentuan umum mengenai hubungan Rekening Koran pada PT. BANK NEGARA INDONESIA (Persero).

Pasal 12

KUASA BANK ATAS REKENING PENERIMA KREDIT

Bank berhak dan dengan ini diberi kuasa oleh Penerima Kredit, kuasa mana merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit ini, dan oleh karenanya kuasa ini tidak akan berakhir karena sebab - sebab yang ditentukan oleh Pasal 1813 KUH Perdata, untuk sewaktu - waktu tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Penerima Kredit yang ada pada PT. BANK NEGARA INDONESIA (Persero), untuk pembayaran hutang pokok, bunga kredit, bunga tunggakan, premi asuransi, biaya - biaya pengikatan barang jaminan dan segala macam biaya apapun yang timbul karena dan untuk pelaksanaan hal - hal yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit.



Pasal 13

SYARAT - SYARAT PENARIKAN KREDIT

1. Bank hanya mengizinkan Penerima Kredit melakukan penarikan kredit setelah Penerima Kredit memenuhi semua syarat - syarat yang ditetapkan dalam Perjanjian Kredit.
2. Penerima Kredit wajib melakukan penarikan kredit selambat - lambatnya 1 (satu) bulan sejak Perjanjian Kredit ini.

Pasal 14

HAK - HAK BANK UNTUK MENOLAK PENARIKAN KREDIT  
DAN MENGAKHIRI JANGKA WAKTU KREDIT

Menyimpang dari jangka waktu yang telah ditentukan didalam Perjanjian Kredit ini, Bank berhak untuk menolak penarikan kredit oleh Penerima Kredit dan mengakhiri jangka waktu kredit ini sehingga Penerima Kredit wajib membayar lunas kredit yang telah ditariknya dalam tenggang waktu seperti yang akan ditetapkan dalam surat pemberitahuan Bank kepada Penerima Kredit, apabila menurut pertimbangan Bank, Penerima Kredit ternyata tidak mematuhi ketentuan - ketentuan dalam Perjanjian Kredit ini sebagaimana mestinya.

PASAL TAMBAHAN

Setelah kredit dinyatakan lunas oleh Bank atau berdasarkan pertimbangan Bank barang/ barang-barang pada ayat 2 Pasal 8 sudah tidak diperlukan lagi sebagai jaminan kredit, Bank wajib mengembalikan bukti - bukti pemilikan barang jaminan tersebut kepada Penerima Kredit atau kepada pihak lain yang namanya tercantum sebagai pemilik atau Pemegang Hak dalam surat bukti pemilikan tersebut.

DOMISILI

Tentang Perjanjian Kredit ini dan segala akibatnya, para pihak memilih tempat kedudukan yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember.

PASAL PENUTUP

Perjanjian Kredit ini ditanda tangani di Jember pada tanggal  
bulap Tahun , dibuat dalam rangkap 2 (dua),  
masing - masing bermeterai cukup dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sama.

PENERIMA KREDIT

BANK



BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan :

1. Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.
2. 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 dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya.
3. Piutang adalah hak untuk menerima pembayaran.
4. Benda adalah segala sesuatu yang dapat dimiliki dan dialihkan, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud, yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar, yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang tidak dapat dibebani hak tanggungan atau hipotek.
5. Pemberi Fidusia adalah orang perseorangan atau korporasi pemilik Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia.
6. Penerima Fidusia adalah orang perseorangan atau korporasi yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan Jaminan Fidusia.
7. Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia atau mata uang lainnya, baik secara langsung maupun kontinjen.
8. Kreditor adalah pihak yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang.
9. Debitur adalah pihak yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang.
10. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau korporasi.

BAB II  
RUANG LINGKUP

371

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 42 TAHUN 1999

TENTANG

JAMINAN FIDUSIA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : a. bahwa 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. bahwa Jaminan Fidusia salah satu bentuk lembaga jaminan sampai saat ini masih didasarkan pada yurisprudensi dan belum diatur dalam peraturan perundang-undangan secara lengkap dan komprehensif;
- c. bahwa untuk memenuhi kebutuhan hukum yang dapat lebih memacu pembangunan nasional dan untuk menjamin kepastian hukum serta mampu memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan, maka perlu dibentuk ketentuan yang lengkap mengenai Jaminan Fidusia dan jaminan tersebut perlu didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan, sebagaimana dimaksud dalam huruf a, b, dan c dipandang perlu membentuk Undang-undang tentang Jaminan Fidusia;
- Mengingat : Pasal 5 ayat (1), Pasal 20 ayat (1), dan Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945;

Dengan persetujuan

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : UNDANG-UNDANG TENTANG JAMINAN FIDUSIA.

370



**Pasal 2**

Undang-undang ini berlaku terhadap setiap perjanjian yang bertujuan untuk membebani Benda dengan Jaminan Fidusia.

**Pasal 3**

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

**BAB III**

**PEMBEBANAN, PENDAFTARAN, PENGALIHAN, DAN HAPUSNYA JAMINAN FIDUSIA**

**Bagian Pertama  
Pembebanan Jaminan Fidusia**

**Pasal 4**

Jaminan Fidusia merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi.

**Pasal 5**

- (1) Pembebanan Benda dengan Jaminan Fidusia dibuat dengan akta notaris dalam bahasa Indonesia dan merupakan akta Jaminan Fidusia.
- (2) Terhadap pembuatan akta Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dikenakan biaya yang besarnya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

**Pasal 6**

Akta Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 sekurang-kurangnya memuat :

- a. identitas pihak Pembeli dan Penerima Fidusia;
- b. data perjanjian pokok yang dijamin fidusia;
- c. uraian mengenai Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia;
- d. nilai penjaminan; dan
- e. nilai Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia.

**Pasal 7**

Utang yang pelunasannya dijamin dengan fidusia dapat berupa :

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

**Pasal 8**

Jaminan Fidusia dapat diberikan kepada lebih dari satu Penerima Fidusia atau kepada kuasa atau wakil dari Penerima Fidusia tersebut.

**Pasal 9**

- (1) Jaminan Fidusia dapat diberikan terhadap satu atau lebih satuan atau jenis Benda, termasuk piutang, baik yang telah ada pada saat jaminan diberikan maupun yang diperoleh kemudian.
- (2) Pembebanan jaminan atas Benda atau piutang yang diperoleh kemudian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak perlu dilakukan dengan perjanjian jaminan tersendiri.

**Pasal 10**

Kecuali diperjanjikan lain :

- a. Jaminan Fidusia meliputi hasil dari Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia.
- b. Jaminan Fidusia meliputi klaim asuransi, dalam hal Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia diasuransikan.



Bagian Kedua  
Pendaftaran Jaminan Fidusia

Pasal 11

- (1) Benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia wajib didaftarkan.
- (2) Dalam hal Benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia berada di luar wilayah negara Republik Indonesia, kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tetap berlaku.

Pasal 12

- (1) Pendaftaran Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) dilakukan pada Kantor Pendaftaran Fidusia.
- (2) Untuk pertama kali, Kantor Pendaftaran Fidusia didirikan di Jakarta dengan wilayah kerja mencakup seluruh wilayah negara Republik Indonesia.
- (3) Kantor Pendaftaran Fidusia sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) berada dalam lingkup tugas Departemen Kehakiman.
- (4) Ketentuan mengenai pembentukan Kantor Pendaftaran Fidusia untuk daerah lain dan penetapan wilayah kerjanya diatur dengan Keputusan Presiden.

Pasal 13

- (1) Permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia dilakukan oleh Penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya dengan melampirkan pernyataan pendaftaran Jaminan Fidusia.
- (2) Pernyataan pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) memuat :
  - a. identitas pihak Pemberi dan Penerima Fidusia;
  - b. tanggal, nomor akta Jaminan Fidusia, nama, dan tempat kedudukan notaris yang membuat akta Jaminan Fidusia;
  - c. data perjanjian pokok yang dijamin fidusia;
  - d. uraian mengenai Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia;
  - e. nilai penjaminan; dan
  - f. nilai Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia.
- (3) Kantor Pendaftaran Fidusia mencatat Jaminan Fidusia dalam Buku Daftar Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran.

Pasal 14

- (1) Kantor Pendaftaran Fidusia menerbitkan dan menyerahkan kepada Penerima Fidusia Sertifikat Jaminan Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran.
- (2) Sertifikat Jaminan Fidusia yang merupakan salinan dari Buku Daftar Fidusia memuat catatan tentang hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2).
- (3) Jaminan Fidusia lahir pada tanggal yang sama dengan tanggal dicatatnya Jaminan Fidusia dalam Buku Daftar Fidusia.

Pasal 15

- (1) Dalam Sertifikat Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) dicantumkan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- (2) Sertifikat Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- (3) Apabila debitur cedera janji, Penerima Fidusia mempunyai hak untuk menjual Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia atas kekuasaannya sendiri.

Pasal 16

- (1) Apabila terjadi perubahan mengenai hal-hal yang tercantum dalam Sertifikat Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), Penerima Fidusia wajib mengajukan permohonan pendaftaran atas perubahan tersebut kepada Kantor Pendaftaran Fidusia.
- (2) Kantor Pendaftaran Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan perubahan, melakukan pencatatan perubahan tersebut dalam Buku Daftar Fidusia dan menerbitkan Pernyataan Perubahan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Sertifikat Jaminan Fidusia.

Pasal 17

- (1) Pemberi Fidusia dilarang melakukan fidusia ulang terhadap Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia yang sudah terdaftar.



**Pasal 18**

Segala keterangan mengenai Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia yang ada pada Kantor Pendaftaran Fidusia terbuka untuk umum.

**Bagian Ketiga**  
**Pengalihan Jaminan Fidusia**

**Pasal 19**

(1) Pengalihan hak atas piutang yang dijamin dengan fidusia mengakibatkan beralihnya demi hukum segala hak dan kewajiban Penetrima Fidusia kepada kreditor baru.

(2) Beralihnya Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) didaftarkan oleh kreditor baru kepada Kantor Pendaftaran Fidusia.

**Pasal 20**

Jaminan Fidusia tetap mengikuti Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dalam tangan siapapun Benda tersebut berada, kecuali pengalihan atas benda persediaan yang menjadi objek Jaminan Fidusia.

**Pasal 21**

(1) Pemberi Fidusia dapat mengalihkan benda persediaan yang menjadi objek Jaminan Fidusia dengan cara dan prosedur yang lazim dilakukan dalam usaha perdagangan.

(2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak berlaku, apabila telah terjadi cidera janji oleh debitur dan atau Pemberi Fidusia pihak ketiga.

(3) Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia yang telah dialihkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib diganti oleh Pemberi Fidusia dengan objek yang setara.

(4) Dalam hal Pemberi Fidusia cidera janji, maka hasil pengalihan dan atau tagihan yang timbul karena pengalihan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), demi hukum menjadi objek Jaminan Fidusia pengganti dari objek Jaminan Fidusia yang dialihkan.

**Pasal 22**

Pembeli benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia yang merupakan benda persediaan bebas dari tuntutan meskipun pemberi tersebut mengetahui tentang

376

**Pasal 23**

(1) Dengan tidak mengurangi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21, apabila Penetrima Fidusia setuju bahwa Pemberi Fidusia dapat menggunakan, menggabungkan, mencampur, atau mengalihkan Benda atau hasil dari Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia, atau menyetujui melakukan pengalihan atau melakukan kompromi atas piutang, maka persetujuan tersebut tidak berarti bahwa Penetrima Fidusia melepaskan Jaminan Fidusia.

(2) Pemberi Fidusia dilarang mengalihkan, menggadaikan, atau menyewakan kepada pihak lain Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia yang tidak merupakan benda persediaan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Penetrima Fidusia.

**Pasal 24**

Penetrima Fidusia tidak menanggung kewajiban atas akibat 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 objek Jaminan Fidusia.

**Bagian Keempat**  
**Hapusnya Jaminan Fidusia**

**Pasal 25**

(1) Jaminan Fidusia hapus karena hal-hal sebagai berikut :

- a. hapusnya utang yang dijamin dengan fidusia;
- b. pelepasan hak atas Jaminan Fidusia oleh Penetrima Fidusia; atau
- c. musnahnya Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia.

(2) Musnahnya Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia tidak menghapuskan klaim asuransi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b.

(3) Penetrima Fidusia memberitahukan kepada Kantor Pendaftaran Fidusia mengenai hapusnya Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dengan melampirkan pernyataan mengenai hapusnya utang, pelepasan hak, atau musnahnya Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia tersebut.

377



**Pasal 26**

- (1) Dengan hapusnya Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25, Kantor Pendaftaran Fidusia mencoret pencatatan Jaminan Fidusia dari Buku Daftar Fidusia.
- (2) Kantor Pendaftaran Fidusia menerbitkan surat keterangan yang menyatakan Serifikat Jaminan Fidusia yang bersangkutan tidak berlaku lagi.

**BAB IV**

**HAK MENDAHULU**

**Pasal 27**

- (1) Penerima Fidusia memiliki hak yang didahulukan terhadap kreditor lainnya.
- (2) Hak yang didahulukan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah hak Penerima Fidusia untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia.
- (3) Hak yang didahulukan dari Penerima Fidusia tidak hapus karena adanya kepailitan dan atau likuidasi Pemberi Fidusia.

**Pasal 28**

Apabila atas Benda yang sama menjadi objek Jaminan Fidusia lebih dari 1 (satu) perjanjian Jaminan Fidusia, maka hak yang didahulukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27, diberikan kepada pihak yang lebih dahulu mendaftarkannya pada Kantor Pendaftaran Fidusia.

**BAB V**

**EKSEKUSI JAMINAN FIDUSIA**

**Pasal 29**

- (1) Apabila debitur atau Pemberi Fidusia cidera janji, eksekusi terhadap Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dapat dilakukan dengan cara :
  - a. pelaksanaan sitel eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) oleh Penerima Fidusia;
  - b. penjualan Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia atas kekuasaan Penerima Fidusia sendiri meliputi pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;

378

c. penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan Pemberi dan Penerima Fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak.

- (2) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh Pemberi dan atau Penerima Fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikinya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan.

**Pasal 30**

Pemberi Fidusia wajib menyerahkan Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dalam rangka pelaksanaan eksekusi Jaminan Fidusia.

**Pasal 31**

Dalam hal Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia terdiri atas benda perdagangan atau efek yang dapat dijual di pasar atau di bursa, penjualannya dapat dilakukan di tempat-tempat tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Pasal 32**

Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi terhadap Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 dan Pasal 31, batal demi hukum.

**Pasal 33**

Setiap janji yang memberi kewenangan kepada Penerima Fidusia untuk memiliki Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.

**Pasal 34**

- (1) Dalam hal hasil eksekusi melebihi nilai penjaminan, Penerima Fidusia wajib mengembalikan kelebihan tersebut kepada Pemberi Fidusia.
- (2) Apabila hasil eksekusi tidak mencukupi untuk pelunasan utang, debitur tetap bertanggung jawab atas utang yang belum terbayar.

379



**BAB VI**  
**KETENTUAN PIDANA**

**Pasal 35**

Setiap orang yang dengan sengaja memalsukan, mengubah, menghilangkan atau dengan cara apapun memberikan keterangan secara menyesatkan, yang jika hal tersebut diketahui oleh salah satu pihak tidak melahirkan perjanjian Jaminan Fidusia, dipidana dengan pidana penjara paling singkat 1 (satu) tahun dan paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling sedikit Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan paling banyak Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah).

**Pasal 36**

Pemberi Fidusia yang mengalihkan, menggadaikan, atau menyewakan Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2) yang dilakukan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Penerima Fidusia, dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun dan denda paling banyak Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

**BAB VII**

**KETENTUAN PERALIHAN**

**Pasal 37**

- (1) Pembebanan Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia yang telah ada sebelum berlakunya Undang-undang ini, tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-undang ini.
- (2) Dalam jangka waktu selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari terhitung sejak berlakunya Kantor Pendaftaran Fidusia, semua perjanjian Jaminan Fidusia harus sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang ini, kecuali ketentuan mengenai kewajiban pembuatan akta Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1).
- (3) Jika dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) tidak dilakukan penyesuaian, maka perjanjian Jaminan Fidusia tersebut bukan merupakan hak agunan atas kebendaan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini.

**Pasal 38**

Sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-undang ini,

380

semua peraturan perundang-undangan mengenai fidusia tetap berlaku sampai dengan dicabut, diganti, atau diperbaharui.

**BAB VIII**  
**KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 39**

Kantor Pendaftaran Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) dibentuk dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) tahun setelah Undang-undang ini diundangkan.

**Pasal 40**

Undang-undang ini disebut Undang-undang Fidusia.

**Pasal 41**

Undang-undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.  
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta  
pada tanggal 30 September 1999  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA  
ttd.

BACHARUDDIN JUSUF HABIBIE

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 30 September 1999

MENTERI NEGERI SEKRETARIS NEGARA  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

MULADI

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1999  
NOMOR 168

381