

# Analisis praktik jaminan fidusia dan permasalahannya: Studi kasus di kantor PPAT Kota Malang

**Rensa Dwi Tustasari**

Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang  
e-mail: 200202110071@student.uin-malang.ac.id

## Kata Kunci:

jaminan; fidusia;  
permasalahan; solusi; PPAT

## Keywords:

guarantee; fiduciary;  
problems; solution; PPAT

## ABSTRAK

Dalam konteks hukum di Indonesia, praktik jaminan fidusia telah menjadi bagian penting dalam transaksi keuangan yang dapat memberikan manfaat ganda. Meskipun telah diatur dengan Undang-Undang No. 42 Tahun 1999, implementasi jaminan fidusia seringkali menghadapi tantangan yang salah satunya terkait masalah eksekusi jaminan fidusia. Fokus kajian penulis terbatas pada salah satu kantor PPAT Enny Rahaju Widjajanti S.Pd, S.H, M.Kn di kota Malang dengan

menyoroti pelaksanaan dan permasalahan yang dihadapi mengenai jaminan fidusia, maka dari itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul Analisis praktik jaminan fidusia dan permasalahannya: studi kasus di kantor PPAT kota Malang. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis empiris dengan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam praktik pelaksanaan eksekusi oleh kreditur melalui jasa debt collector terdapat kelemahan yang dapat menimbulkan masalah baru antara kreditur dan debitur, seperti adanya intimidasi dan tindakan kekerasan. Oleh karena itu, notaris selaku pihak yang paham akan hukum mengenai pelaksanaan eksekusi jaminan fidusia berperan penting untuk memberikan pengarahan berupa edukasi atau sosialisasi kepada pelaku usaha serta pihak-pihak yang terkait mengenai Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia dan penerapan eksekusi objek jaminan fidusia.

## ABSTRACT

In the Indonesian legal context, the practice of fiduciary guarantees has become an important part of financial transactions that can provide multiple benefits. Despite being regulated by Law No. 42/1999, the implementation of fiduciary guarantees often faces challenges, one of which is related to the issue of fiduciary guarantee execution. The focus of the author's study is limited to one of the offices of PPAT Enny Rahaju Widjajanti S.Pd, S.H, M.Kn in Malang city by highlighting the implementation and problems faced regarding fiduciary guarantees, therefore the author is interested in conducting research with the title Analysis of fiduciary guarantee practices and problems: a case study at the Malang city PPAT office. The research method used is empirical juridical research with a qualitative approach. The results show that in practice there are weaknesses in the execution carried out by creditors through debt collector services which sometimes cause new problems between creditors and debtors such as intimidation and violence. Therefore, the notary as a party who understands the law regarding the execution of fiduciary guarantees plays an important role in providing direction in the form of education or socialisation to business actors and related parties regarding Law Number 42 of 1999 concerning Fiduciary and the application of the execution of fiduciary security objects.

## Pendahuluan

Larangan main hakim sendiri merupakan salah satu prinsip pedoman negara hukum. Persoalan yang muncul jelas harus didasarkan pada pedoman keadilan, dimana



This is an open access article under the [CC BY-NC-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/) license.

Copyright © 2023 by Author. Published by Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

semua kegiatan harus bersifat relatif dan tidak inkonsisten atau penyalahgunaan kekuasaan. Masyarakat akan menjadi lebih stabil karena pentingnya ditegakkannya aturan bahwa seseorang tidak boleh melanggar hukum. Demikian pula, sebuah bisnis akan terus menghadapi keadaan yang berkembang dan dinamis. Kemajuan dalam produk hukum juga sangat penting untuk memberikan kepastian hukum yang memadai dan menjamin adanya keadilan dalam hubungan bisnis yang saling menguntungkan (Adityo, 2015).

Salah satu kemajuan terbaru dalam produk hukum saat ini adalah pengembangan lembaga jaminan melalui perjanjian kredit seperti hipotek, jaminan fidusia, hak tanggungan dan gadai. Sebagai salah satu jenis jaminan kebendaan, khususnya di bidang keuangan dalam hal ini perbankan, jaminan fidusia sangat digemari dan menjadi terkenal karena dapat mengatasi masalah individu. Kehadirannya memberikan keuntungan ganda, dimana penerima kredit tetap dapat mengontrol penjaminan untuk kebutuhan usahanya sehari-hari. Sementara itu, bagi bank, penggunaan jaminan fidusia lebih praktis karena tidak memerlukan tempat penimbunan khusus untuk barang jaminan seperti yang ada pada lembaga gadai (Sofwan, 1997).

Di Indonesia sendiri, lembaga jaminan fidusia telah diatur dalam UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Berdasarkan peraturan ini, objek fidusia harus didaftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusia sesuai dengan ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) jo. Pasal 12 ayat (1) UU No. 42 Tahun 1999. Setelah proses pendaftaran selesai, Kantor Pendaftaran Fidusia akan mengeluarkan suatu pengesahan berupa Sertifikat Jaminan Fidusia yang didalamnya tercantum irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*". Sertifikat ini memiliki kekuatan eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (Satrio, 2007).

Namun dalam praktiknya, banyak masalah yang sering dialami ketika peminjam gagal bayar, pemberi pinjaman akan segera mengeksekusi jaminan fidusia. Menurut Pasal 29 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, pelaksanaan jaminan fidusia dapat dilakukan melalui pelaksanaan hak eksekutorial, pelelangan umum, atau penjualan di bawah tangan dengan persetujuan kedua belah pihak. Namun kenyataan di lapangan seringkali terjadi situasi dimana jaminan fidusia telah berpindah tangan atau bahkan telah dikuasai oleh pihak luar tanpa persetujuan bank, atau malah diambil secara paksa oleh penagih utang (*debt collector*) dengan cara kekerasan. Mengambil keputusan sendiri saat menyelesaikan sengketa terkait jaminan fidusia adalah masalah umum lainnya yang bisa terjadi (Budi, 2017).

Regulasi mengenai jaminan fidusia tentu memberikan dasar hukum yang jelas untuk menangani berbagai masalah yang muncul dalam implementasi jaminan fidusia. Namun pada kenyataannya, masih terjadi banyak masalah terkait dengan tindakan main hakim sendiri yang dilakukan jika salah satu pihak cidera janji atau wanprestasi. Berdasarkan latar belakang tersebut, maka dapat diketahui bahwa praktik eksekusi jaminan fidusia masih belum didasarkan pada teknis pelaksanaan yang sesungguhnya, maka dari itu penulis akan membahas lebih lanjut fenomena tersebut dengan metode pengambilan data dan informasi melalui wawancara.

## Pembahasan

**Praktik Jaminan Fidusia di Kantor PPAT Enny Rahaju Widjajanti S.Pd, S.H, M.Kn, berdasarkan SK Menteri Agraria dan Tata Ruang: Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 464 KEP-400.20.3.XII.2018 Tanggal 26 November 2018. Alamat Jalan Ikan Nus No. 4 Tunjungsekar, Kec. Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur 65142**

Jaminan fidusia banyak digemari karena kemudahannya, dimana pemegang fidusia mempunyai kelebihan dibandingkan jaminan lain pada umumnya. Salah satu keuntungan yang diberikan oleh undang-undang adalah pihak kreditur berwenang untuk mengeksekusi sendiri obyek fidusianya. Fidusia memberikan hak kepada debitur di satu pihak untuk menguasai benda tersebut dan kepada kreditur di pihak lain untuk memegang hak milik. Selain itu, kreditur mempunyai kedudukan yang istimewa sehingga harus diprioritaskan untuk dilunasi, terutama jika terjadi wanprestasi dan berhak menjual benda jaminan fidusia berdasarkan perjanjian terlebih dahulu (Arifah & Fidhayanti, 2022).

Dalam perjanjian fidusia terdapat perjanjian pokok yaitu perjanjian utang-piutang. Asas yang terdapat pada perjanjian fidusia adalah asas *accessoir* yang berarti kreditur mempunyai wewenang untuk mengeksekusi suatu objek fidusia dari debitur yang melakukan wanprestasi. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 29 ayat (1) UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yang mengatur bahwa apabila debitur cidera janji, maka pelaksanaan eksekusi benda yang menjadi jaminan fidusia dapat diselesaikan melalui salah satu cara seperti penjualan dibawah tangan (*parate executie*) (Arifah & Fidhayanti, 2022).

Cara paling umum untuk membuat jaminan fidusia dilakukan dalam dua tahap, yaitu tahap pembebanan dan tahap pendaftaran. Tahap pembebanan benda melalui jaminan fidusia dilakukan dengan membuat suatu akta notaris dalam bahasa Indonesia yang merupakan akta jaminan fidusia. Tujuan dari pendaftaran jaminan fidusia diantaranya adalah melahirkan jaminan fidusia bagi penerima fidusia, sehingga memberikan kepastian hukum kepada kreditur lain mengenai status benda jaminan tersebut serta dapat memberikan hak yang didahulukan kepada kreditur yang mendaftarkan fidusia terhadap benda yang menjadi jaminan fidusia. Selain itu juga memenuhi asas publisitas, dimana kantor pendaftaran fidusia terbuka untuk umum sehingga informasi mengenai jaminan fidusia dapat diakses dengan mudah oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Benda-benda yang dibebani jaminan fidusia harus didaftarkan, termasuk benda-benda yang dibebani jaminan fidusia terletak di luar wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Hal ini menunjukkan bahwa kepastian hukum akan terjamin selama jaminan fidusia tersebut didaftarkan serta memenuhi asas publisitas yang diperlukan dalam transaksi jaminan fidusia, baik di dalam maupun di luar wilayah Indonesia (Suharto, 2017).

Berdasarkan hasil wawancara, bahwa dalam pembuatan akta jaminan fidusia harus memenuhi beberapa syarat untuk menjadi akta riil (Widjajanti, 2022) yaitu sebagai berikut:

1. Akta fidusia harus ditanda tangani oleh para pihak dan selambat-lambatnya satu (1) bulan harus didaftarkan setelah penanda-tanganan tersebut. Jika tidak didaftarkan, maka akta tersebut tidak sah dan menjadi batal demi hukum sehingga akta tidak berkekuatan hukum sempurna sebagai akta riil dan akan menjadi akta dibawah tangan.
2. Notaris harus hadir dan tidak bisa diwakilkan, jika tidak dibuat dihadapan notaris maka akta tersebut akan terdegradasi menjadi akta dibawah tangan. Selain itu juga tercantum irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" yang berarti kekuatan akta tersebut adalah setara dengan putusan hakim dan bisa dilakukan eksekusi tanpa persidangan. Namun, jika akta itu telah menjadi akta dibawah tangan, orang tidak dapat serta merta mengambil tetapi harus melalui pengadilan perdata.

Adapun pihak notaris yang membuatkan akta jaminan fidusia harus notaris yang bekerja di wilayah kewenangannya. Misalnya akta jaminan dibuat di Jakarta, maka yang wajib membuat harus notaris di Jakarta bukan notaris yang wilayah kerjanya di Jawa Timur. Jika hal tersebut tidak dihiraukan, maka akta akan tetap sah namun nilainya menjadi akta dibawah tangan dan batal demi hukum.

Fidusia merupakan suatu bentuk kepercayaan yang melibatkan penyerahan hak milik atas suatu benda/barang sebagai jaminan penggantian piutang kreditur. Penyerahan hak milik ini dilakukan semata-mata sebagai jaminan untuk memenuhi kewajiban tertentu dan memberikan kedudukan yang utama serta menguntungkan bagi penerima fidusia sebagai pemberi pinjaman di atas kreditur-kreditur lainnya. Jaminan fidusia sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 angka 2 dalam UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, berbunyi:

*"Jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda berdggerak yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam UU No 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 kreditur lainnya".*

Dari pengaturan Pasal 1 angka 2 di atas, terdapat unsur-unsur yang menyertainya:

1. Sebagai hak jaminan: Jaminan fidusia merupakan hak kebendaan yang memberikan kepastian kepada kreditur atas pemenuhan kewajiban debitur.
2. Adanya objek: Objek jaminan fidusia dapat berupa benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak. Namun, terdapat pengecualian terkait bangunan yang tidak dibebani hak tanggungan, khususnya yang berkaitan dengan rumah susun.
3. Benda tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia: Meskipun menjadi objek jaminan fidusia, benda tersebut tetap dikuasai atau kepemilikan pemberi fidusia (debitur) selama kreditur tidak melakukan eksekusi atas jaminan.

4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur: Jaminan fidusia memberikan prioritas kepada kreditur atas objek jaminan tersebut, artinya kreditur memiliki hak yang didahulukan jika terjadi wanprestasi atau gagal bayar oleh debitur (Faridi, 2017).

#### **Permasalahan dan Solusi Dalam Praktik Jaminan Fidusia di Kantor PPAT Enny Rahaju Widjajanti S.Pd, S.H, M.Kn**

Kewenangan *parate executie* yang terkesan memberikan 'keistimewaan' bagi kreditur untuk mengeksekusi sendiri suatu objek fidusia, nyatanya telah memicu permasalahan pelik yang berujung pada kerugian pada salah satu pihak. Misalnya, ketika debitur karena satu dan lain hal enggan menyerahkan suatu benda jaminan fidusia secara sukarela, terkadang kreditur mengeksekusi atau menarik kembali benda tersebut dengan paksa. Permasalahan menjadi lebih kompleks ketika seorang kreditur mengalihkan (seringkali dengan sengaja) hak atas obyek penguasaannya kepada pihak ketiga.

Permasalahan yang dihadapi oleh narasumber dalam hal ini Ibu Enny selaku PPAT adalah mengenai pelaksanaan eksekusi jaminan fidusia oleh penagih utang (*debt collector*). Dimana dalam suatu kasus yang diceritakan oleh beliau yaitu terkait peristiwa pengambilan paksa mobil oleh *debt collector* di Jalan Soekarno Hatta, Kota Malang (Widjajanti, 2022).

Dalam kasus tersebut, debitur menggunakan jasa leasing untuk kendaraan berupa mobil. Setelah diketahui duduk permasalahannya si debitur telah melakukan wanprestasi dengan menunggak 7 kali pembayaran cicilan dari tagihan yang ketiga. Menurut informasi bahwa debitur tersebut merupakan orang gresik yang sedang liburan ke Malang. Ketika sedang makan di daerah Suhat, terjadi keributan karena tiba-tiba 10 orang *debt collector* dari FIF datang menarik paksa mobil debitur. Dilain sisi juga ada polisi disana, suami Ibu Enny yang sedang melihat kejadian itu langsung menelepon bu Enny selaku PPAT yang paham hukum untuk mengurai masalah tersebut.

Setelah ditelisik oleh bu Enny, ternyata *debt collector* tersebut tidak dapat menunjukkan akta fidusia yang asli, mereka hanya membawa salinan atau fotokopian dari akta tersebut. Ketika di cek ternyata salinan fidusianya adalah memakai notaris di daerah Jakarta sedangkan akta tersebut dibuat di Jawa Timur, sesuai UU yang berlaku maka akta tersebut menjadi batal demi hukum dan nilainya disamakan dengan akta dibawah tangan. Selain itu, debitur mengaku tidak diberi salinan fidusianya dan *debt collector* juga melakukan kekerasan kepada debitur.

Bentuk kekerasan yang dilakukan oleh *debt collector* dapat dijadikan alat bukti visum untuk pihak debitur melakukan perlawanan. Kemudian, untungnya si debitur tidak serta merta melepaskan mobilnya, jika sudah masuk kantor leasing maka masalah akan menjadi panjang karena sama-sama memiliki, secara de jure pihak leasing atau pihak pemberi modal memiliki tapi secara patut si peminjam modal juga memiliki.

Setelah diberi wawasan kepada 10 *debt collector* dan polisi tersebut untuk tidak mengambil mobil karena didasarkan fakta atas jaminan fidusia yang masih merupakan akta dibawah tangan. Seperti yang diketahui bahwa si debitur juga telah lalai untuk

tidak membayar cicilannya hingga menunggak 7 kali pembayaran, namun di sisi lain *debt collector* juga tidak salah karena mereka sedang melakukan tugasnya tapi cara intimidasi dan pemaksaannya yang salah. Kemudian kasus itu diselesaikan secara damai dan setelah bernegosiasi dengan pihak leasing telah tercapai kesepakatan bahwa debitur dapat menyicil lagi dan pihak kreditur tidak jadi menyita mobil tersebut.

Berdasarkan uraian kronologi diatas, dapat disimpulkan bahwa permasalahan dalam praktik jaminan fidusia yang sering ditemui di lapangan yaitu terdapat kelemahan pada implementasi eksekusi yang dilakukan oleh kreditur melalui jasa penagih utang (*debt collector*). Proses eksekusi ini terkadang menimbulkan masalah baru di antara pemberi pinjaman dan penerima pinjaman. Hal ini disebabkan karena cara *debt collector* dalam mengeksekusi barang jaminan fidusia dilakukan dengan cara kekerasan, intimidasi, atau bahkan dengan merampas barang jaminan fidusia di jalan. Tindakan semacam ini sering kali menimbulkan perlawanan dari pihak debitur. Disamping itu masalah pokok yang lain adalah kesadaran hukum para pelaku fidusia. Kebanyakan dari mereka tidak memahami aturan atau teknis pelaksanaan eksekusi jaminan dengan benar.

Meskipun eksekusi jaminan fidusia telah diatur dalam Peraturan Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2011 tentang Pengamanan Eksekusi Jaminan Fidusia, masalah utama terkait dengan metode yang digunakan oleh *debt collector* dalam proses eksekusi masih menjadi perhatian serius. Penggunaan kekerasan, intimidasi, atau penyerobotan barang jaminan fidusia di jalanan tetap menjadi sorotan utama dalam praktik eksekusi jaminan fidusia.

Dari kasus yang telah diuraikan diatas, maka solusi yang dapat dilakukan menurut narasumber yaitu Ibu Enny adalah dengan memberikan pengarahan atau konsultasi pada mereka seperti polisi yang kurang paham akan hukum agar tidak bertindak gegabah dalam mengambil suatu keputusan. Selain itu, pihak profesional seperti notaris seharusnya memiliki independensi dengan tidak memihak lembaga pembiayaan yang menggunakan jasanya dan memberikan edukasi atau sosialisasi kepada pelaku usaha oleh pihak terkait tentang pentingnya penerapan eksekusi objek jaminan fidusia sesuai yang diatur dalam UU No. 42 Tahun 1999 tentang Fidusia.

## Kesimpulan

Praktik jaminan fidusia di kantor PPAT melibatkan beberapa tahapan yang harus dipenuhi sesuai dengan syarat-syarat pembuatannya. Akta jaminan fidusia tersebut agar bernilai menjadi akta riil harus dibuat oleh/dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu serta ditanda tangani oleh para pihak yang melakukan perjanjian. Akta harus didaftarkan selambat-lambatnya satu bulan setelah penanda tangan dan notaris yang membuat harus notaris yang berada di wilayah kerjanya.

Dalam praktiknya, terdapat kelemahan pada pelaksanaan eksekusi yang dilakukan kreditur melalui jasa *debt collector* yang kadang-kadang menimbulkan masalah baru antara kreditur dan debitur. Masalah ini muncul karena *debt collector* seringkali menggunakan metode eksekusi yang agresif, seperti kekerasan, intimidasi, atau menyita barang jaminan fidusia di jalan, yang kemudian menimbulkan perlawanan

dari pihak debitur. Pentingnya peran notaris selaku pihak yang paham akan hukum mengenai pelaksanaan eksekusi jaminan fidusia, sebaiknya memberikan pengarahan berupa edukasi atau sosialisasi kepada pelaku usaha oleh pihak terkait tentang pentingnya penerapan eksekusi objek jaminan fidusia sesuai yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Fidusia. Dengan memberikan pemahaman yang baik mengenai aturan hukum dan prosedur eksekusi yang benar, diharapkan dapat mengurangi praktik eksekusi yang melanggar hukum dan menghindari konflik antara kreditur dan debitur. Edukasi ini juga dapat meningkatkan kesadaran akan pentingnya mematuhi peraturan dan menjaga keadilan dalam pelaksanaan jaminan fidusia.

## Daftar Pustaka

- Adityo, R. D. (2015). Tipologi jaminan: Perspektif kompilasi hukum ekonomi syariah dan jaminan keperdataan. *Jurnal Yuridis*, 2(1).  
<https://ejournal.upnvj.ac.id/Yuridis/article/view/159>
- Arifah, R. N., & Fidayanti, D. (2022). Legal position of fiduciary deeds in a Murabaha contract following The Indonesian Constitutional Court decision number 18/PUU-XVII/2019 on default agreement by creditors and debtors. *Jurisdictie: Jurnal Hukum dan Syariah*, 12(2), 211–227. <https://doi.org/10.18860/j.v12i2.12570>
- Budi, S. (2017). Permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri berkaitan dengan perjanjian fidusia terhadap jaminan yang digelapkan. *Jurnal Cendekia Hukum*, 3(1).  
<http://doi.org/10.33760/jch.v3i1.15>
- Faridi, F. (2017). Problematika Penbebanan Jaminan Fidusia. *Jurnal Hakam*, 1(2).
- Satrio, J. (2007). *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*. Citra Aditya Bakti.
- Sofwan, S. S. M. (1997). *Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fiducia di dalam Praktek dan Pelaksanaannya di Indonesia*. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.
- Suharto, R. (2017). Problematika akta jaminan fidusia (Suatu studi tentang akta jaminan fidusia setelah berlakunya sistem pendaftaran fidusia secara online). *Diponegoro Private Law Review*, 1(1).
- Widjajanti, E. R. (2022). Wawancara. [personal communication].