

# **LELANG EKSEKUSI OBJEK JAMINAN FIDUSIA SEBAGAI ALTERNATIF PENJUALAN BERBASIS NILAI KEADILAN**

**Oleh :**

**Evy Indriasari**

## **Abstrak**

*Fidusia adalah Pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda (Pemberi Fidusia). Di dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia mengatur bahwa apabila debitur atau pemberi fidusia cedera janji, eksekusi terhadap benda yang menjadi objek jaminan fidusia dapat dilakukan dengan cara penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan.*

**Kata Kunci : Lelang, Fidusia.**

## **A. Pendahuluan**

Kemajuan dunia usaha ditandai dengan berkembangnya keanekaragaman jenis usaha baru. Permodalan merupakan kebutuhan tersendiri dalam memajukan usahanya. Bagi para pelaku usaha kebutuhan permodalan menjadi salah satu faktor yang sangat penting. Berbagai fasilitas kredit ditawarkan oleh Para Kreditor kepada calon Debitornya. Mulai fasilitas kredit melalui jaminan gadai, Hak Tanggungan, maupun Fidusia. Ketertarikan para pelaku usaha terhadap jaminan fidusia, tidak lain karena lembaga jaminan tersebut dianggap memenuhi keinginan dan kebutuhan mereka berkaitan dengan modal. Berbeda dengan gadai, dimana objek jaminan dalam penguasaan kreditor beserta surat-surat kepemilikan benda bergerak yang menjadi objek jaminan. Fidusia memberikan ruang kepada debitor pemberi fidusia untuk tetap menguasai objek jaminannya. Bukti-bukti surat kepemilikan objek jaminan fidusia yang dipegang oleh kreditor penerima fidusia, sebagai jaminan. Dapat diartikan, debitor pemberi fidusia masih menguasai secara fisik objek jaminannya, sedangkan Kreditor penerima fidusia menguasai secara yuridis.

Pengertian fidusia seperti dinyatakan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Republik Indonesia nomor : 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia adalah Pengalihan

hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda. Jaminan fidusia sendiri merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi. Salah satu contoh perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit Perbankan. Kreditor penerima fidusia dalam hal ini Bank. Perjanjian pokok selalu mengatur mengenai hak dan kewajiban antara Kreditor Penerima fidusia dan Debitor Pemberi fidusia. Apabila kewajiban dari Debitor tidak terpenuhi dan dianggap masuk dalam kategori ingkar janji setelah diberikan surat peringatan, maka untuk mendapatkan hak Kreditor akan melakukan penjualan secara lelang atau penjualan yang dilakukan di muka umum.

Pengertian lelang dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang. Menurut Aristoteles, keadilan adalah memberikan kepada setiap orang sesuatu yang menjadi haknya (*unicuique suum tribuere*) dan tidak merugikan orang lain (*neminem laedere*). Dalam bukunya yang berjudul *Nichomachean Ethics*, Aristoteles menggolongkan keadilan menjadi dua macam, yakni keadilan distributif dan keadilan korektif. Keadilan distributif adalah keadilan dalam hal pendistribusian kekayaan atau kepemilikannya pada masing-masing anggota masyarakat. Keadilan distributif yang ditekankan Aristoteles adalah keseimbangan antara apa yang diperoleh oleh seseorang (*he gets*) dengan apa yang patut didapatkannya (*he deserves*). Sedangkan, keadilan korektif adalah keadilan yang bertujuan untuk mengoreksi keadilan yang tidak adil dalam hubungan antara satu orang dengan orang lain. Keadilan disini berarti keseimbangan antara apa yang diberikan (*what is given*) dengan apa yang diterimanya (*what is received*).<sup>1</sup>

## **B. Permasalahan**

Adapun permasalahannya yaitu bagaimana lelang eksekusi jaminan fidusia bisa menjadi alternatif penjualan berbasis nilai keadilan ?

---

<sup>1</sup> Munir Fuady, *Dinamika Teori Hukum, Ghalia Indonesia*, Jakarta, 2007, hlm.109, dalam bukunya Bernhard Limbong, *Hukum Agraria Nasional*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012, hlm.21

## C. Pembahasan

### 1. Konstruksi Yuridis Fidusia

*Constitutum Possessorium* ( penyerahan kepemilikan benda tanpa menyerahkan fisik benda sama sekali) merupakan bentuk global rekayasa hukum fiderahan usia. Prinsipnya dilakukan melalui tiga fase yaitu :

- a) Fase pertama, proses jaminan fidusia diawali oleh adanya suatu perjanjian obligatoir (*obligatoir overeenskomst*). Perjanjian *overeenskomst* bisa berupa perjanjian kredit, perjanjian pengakuan hutang, perjanjian pinjam uang dengan jaminan fidusia diantara pihak pemberi fidusia ( debitur) dengan pihak penerima fidusia ( kreditur).
- b) Fase kedua, dibuatlah perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenskomst*). Perjanjian kebendaan berupa penyerahan hak milik dari debitur kepada kreditur, dalam hal ini dilakukan secara *Constitutum Possessorium*, penyerahan hak milik benda tanpa menyerahkan fisik benda .
- c) Fase ketiga, dilakukan perjanjian pinjam pakai, dalam hal ini benda objek fidusia yang hak miliknya sudah berpindah kepada pihak kreditur dipinjampakaikan kepada pihak debitur, sehingga praktis benda tersebut, setelah diikat dengan jaminan fidusia tetap saja dikuasai secara fisik oleh pihak debitur.<sup>2</sup>

Konstruksi fidusia dengan tiga fase tersebut adalah konstruksi rekayasa sekedar untuk mencari jalan agar dapat dijadikan jaminan atas benda bergerak tanpa perlu menyerahkan benda secara fisik kepada kreditur. Jadi, yang dimaksud dari konstruksi yuridis fidusia adalah jaminan terhadap hutang, bukan sebagai peralihan hak milik. Tetapi Undang-undang Fidusia nomor 42 Tahun 1999 pada prinsipnya tetap memberlakukan fidusia dengan konsep penyerahan hak milik, tidak semata-mata jaminan saja. Hal ini terlihat antara lain dari pengakuan pembentuk Undang-undang lewat penjelasan resmi atas Pasal 17 Undang-undang nomor 42 Tahun 1999 yang menyatakan bahwa fidusia ulang oleh pemberi fidusia tidak dimungkinkan atas benda yang menjadi objek jaminan fidusia karena kepemilikan atas benda tersebut telah beralih kepada penerima fidusia.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Munir Fuady, Jaminan Fidusia, cetakan kedua, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm.5-6

<sup>3</sup> *Ibid*, Munir Fuady, hlm.6

## 2. Pembebanan Jaminan Fidusia

Jaminan fidusia merupakan jaminan ikutan dari suatu perjanjian ikutan dari Suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi. Demikian yang ternyata dalam Pasal 4 Undang-undang nomor 42 Tahun 1999. Dalam penjelasannya pasal 4 menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan prestasi dalam ketentuan ini adalah memberikan sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, yang dapat dinilai dengan uang. Perjanjian fidusia merupakan perjanjian yang *accessoir* yang mengikuti perjanjian pokok, berupa Perjanjian Kredit, Perjanjian Hutang Piutang, maupun Perjanjian Pengakuan Hutang.

Pembebanan fidusia dilakukan dengan menggunakan akta jaminan fidusia. Akta Jaminan fidusia harus berupa akta Notaris. Adapun hutang yang dapat dijamin dengan fidusia adalah :

- a. Hutang yang telah ada
- b. Hutang yang akan ada di kemudian hari (kontinjen), tetapi telah diperjanjikan dan jumlahnya sudah tertentu. Misalnya, hutang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh kreditur untuk kepentingan debitur dalam rangka pelaksanaan garansi bank.
- c. Hutang yang dapat ditentukan jumlahnya pada saat eksekusi berdasarkan perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban untuk dipenuhi. Misalnya, hutang bunga atas perjanjian pokok yang jumlahnya akan ditentukan kemudian.<sup>4</sup>

Objek jaminan fidusia dapat berupa benda-benda sebagai berikut :

- a) Benda tersebut harus dapat dimiliki dan dialihkan secara hukum.
- b) Benda berwujud
- c) Benda tidak berwujud, termasuk piutang
- d) Benda bergerak
- e) Benda tidak bergerak yang tidak dapat diikat dengan hak tanggungan
- f) Benda tidak bergerak yang tidak dapat diikat dengan hipotik
- g) Baik atas benda yang sudah ada maupun terhadap benda yang akan diperoleh kemudian. Dalam hal benda yang akan diperoleh kemudian, tidak diperlukan suatu akta pembebanan fidusia tersendiri.

---

<sup>4</sup> *Ibid*, Munir Fuady, hlm. 21

- h) Atas satuan atau jenis benda
- i) Atas lebih dari satu jenis atau satuan benda
- j) Termasuk hasil dari benda yang telah menjadi objek fidusia
- k) Hasil klaim asuransi dari benda yang menjadi objek jaminan fidusia
- l) Benda persediaan (inventory, stock perdagangan)<sup>5</sup>

### 3. Lahirnya fidusia

Jaminan fidusia lahir pada tanggal yang sama dengan tanggal dicatatnya jaminan fidusia dalam buku daftar fidusia. Dengan dicatatnya jaminan fidusia, maka terbitlah sertifikat jaminan fidusia. Dalam sertifikat jaminan fidusia dicantumkan kata-kata “ Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa”. Sertifikat jaminan fidusia mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Apabila debitur cedera janji , penerima fidusia mempunyai hak untuk menjual benda yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaannya sendiri. Kekuatan eksekutorial dalam sertifikat fidusia artinya bahwa langsung dapat dilaksanakan tanpa melalui pengadilan dan bersifat final serta mengikat para pihak untuk melaksanakan putusan tersebut.<sup>6</sup>

### 4. Eksekusi Objek Jaminan Fidusia

Apabila debitur atau pemberi fidusia cedera janji, eksekusi terhadap benda yang menjadi objek jaminan fidusia dapat dilakukan dengan cara :

- a) Pelaksanaan titel eksekutorial oleh penerima fidusia
- b) Penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaan penerima fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan.
- c) Penjualan dibawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak.<sup>7</sup>

Pelaksanaan penjualan dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi atau penerima fidusia kepada pihak-pihak

<sup>5</sup> *Ibid*, Munir Fuady, hlm. 23

<sup>6</sup> Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah, Solusi Hukum (Legal Action ) dan Alternatif Penyelesaian Segala Jenis Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010, hlm.89-90

<sup>7</sup> *Ibid*, Badriyah Harun, hlm.112

yang berkepentingan. Pemberi fidusia wajib menyerahkan benda yang menjadi objek jaminan fidusia dalam rangka pelaksanaan eksekusi jaminan fidusia.<sup>8</sup>

## **5. Lelang Eksekusi Objek Jaminan Fidusia sebagai Alternatif Penjualan Berbasis Nilai Keadilan.**

Lelang adalah penjualan barang di muka umum yang didahului dengan upaya pengumpulan peminat melalui pengumuman yang dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat lelang dengan pencapaian harga yang optimal melalui cara penawaran lisan naik-naik atau turun-turun dan atau tertulis.<sup>9</sup> Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.<sup>10</sup> Dari uraian diatas, unsur-unsur dalam lelang sebagai berikut :

- a) Penjualan barang di muka umum
- b) Didahului dengan upaya pengumpulan peminat melalui pengumuman
- c) Dilakukan oleh atau dihadapan pejabat lelang
- d) Harga terbentuk dengan cara penawaran lisan naik-naik atau turun-turun dan atau tertulis.

Lelang termasuk perjanjian bernama (*nominaat*) perjanjian khusus (*benoemd*), karena mempunyai nama sendiri “ lelang” yang diatur dan diberi nama oleh pembentuk Undang-undang, yaitu dalam *Vendu Reglement*. Lelang tidak secara khusus diatur dalam KUH Perdata tetapi termasuk perjanjian bernama di luar KUH Perdata. Penjualan lelang dikuasai oleh ketentuan-ketentuan KUH Perdata mengenai jual beli yang diatur dalam KUH Perdata Buku III tentang Perikatan. Pasal 1319 KUH Perdata berbunyi : semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu.<sup>11</sup>

Lelang sebagai perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian konsensual artinya lelang sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah, mengikat atau

---

<sup>8</sup> *Ibid*, Badriyah Harun, hlm.112

<sup>9</sup> Kementerian Keuangan, *Pengetahuan Hukum*, KNPk Pusdiklat, Jakarta, 2012

<sup>10</sup> Kumpulan Peraturan Tentang Lelang, diolah sendiri oleh Penulis.

<sup>11</sup> R. Subekti, R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, 2008

mempunyai kekuatan hukum pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli lelang mengenai unsur-unsur yang pokok (*essensialia*) yaitu barang dan harga lelang, yang terjadi pada saat pejabat lelang untuk kepentingan penjual menunjuk penawar yang tertinggi dan mencapai harga limit sebagai pembeli lelang.<sup>12</sup> Sifat konsensual jual beli ditegaskan dalam pasal 1458 KUH Perdata, Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.<sup>13</sup>

Perjanjian lelang itu hanya obligatoir saja, artinya lelang belum memindahkan hak milik, lelang baru meletakkan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada pembeli hak untuk menuntut diserahkannya hak milik atas barang yang dijual. Lelang mempunyai karakteristik sebagai jual beli khusus. Lelang memiliki identitas dan karakteristik sendiri, yaitu :

- a) Penjualan barang di muka umum
- b) Di dahului dengan upaya pengumpulan minat melalui pengumuman/publikasi kepada khalayak umum
- c) Dilakukan oleh dan atau di hadapan pejabat lelang, selaku perantara.
- d) Harga terbentuk dengan cara penawaran lisan naik-naik atau turun-turun dan atau tertulis.<sup>14</sup>

Lelang atas objek jaminan fidusia merupakan jenis lelang eksekusi karena melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan /atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.<sup>15</sup> Lelang eksekusi atas objek jaminan fidusia dapat dijadikan alternatif penjualan, karena ada nilai keadilan sebagai salah satu tujuan hukum. Bagi Kreditur penerima fidusia, melalui penjualan secara lelang dapat diperoleh harga yang optimal bagi pelunasan hutang debitur pemberi fidusia. Keadilan melalui lelang juga diterima oleh debitur pemberi fidusia, karena jual beli objek jaminan fidusianya dilakukan secara transparan sehingga harga yang terbentuk melalui lelang dapat diketahui oleh debitur.

---

<sup>12</sup> *Op.cit.*, Kementerian Keuangan, *Pengetahuan Hukum*, KNPk Pusdiklat, Jakarta, 2012

<sup>13</sup> *Op.cit.*, R. Subekti, R.Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, PT. Pradnya Paramita, 2008

<sup>14</sup> *Op.cit.*, Kementerian Keuangan, *Pengetahuan Hukum*, KNPk Pusdiklat, Jakarta, 2012

<sup>15</sup> Kumpulan Peraturan Tentang Lelang, diolah sendiri oleh Penulis.

Menurut Aristoteles, keadilan adalah memberikan kepada setiap orang sesuatu yang menjadi haknya (*unicuique suum tribuere*) dan tidak merugikan orang lain (*neminem laedere*). Dalam bukunya yang berjudul *Nicomachean Ethics*, Aristoteles menggolongkan keadilan menjadi dua macam, yakni keadilan distributif dan keadilan korektif. Keadilan distributif adalah keadilan dalam hal pendistribusian kekayaan atau kepemilikannya pada masing-masing anggota masyarakat. Keadilan distributif yang ditekankan Aristoteles adalah keseimbangan antara apa yang diperoleh oleh seseorang (*he gets*) dengan apa yang patut didapatkannya (*he deserves*). Sedangkan, keadilan korektif adalah keadilan yang bertujuan untuk mengoreksi keadilan yang tidak adil dalam hubungan antara satu orang dengan orang lain. Keadilan disini berarti keseimbangan antara apa yang diberikan (*what is given*) dengan apa yang diterimanya (*what is received*).<sup>16</sup> Terkait Keadilan, Jhon Rawls dalam bukunya *A Theory of Justice* berpendapat bahwa keadilan adalah kebajikan utama dalam institusi sosial, sebagaimana kebenaran dalam sistem pemikiran. Sebagai kebajikan utama umat manusia, kebenaran dan keadilan tidak bisa diganggu gugat.<sup>17</sup> Lebih Lanjut, Rawls Mengatakan bahwa perlu adanya keseimbangan, kesebandingan, dan keselarasan (*harmony*) antara kepentingan pribadi dengan kepentingan masyarakat, termasuk didalamnya negara. Keadilan merupakan nilai yang tidak dapat ditawar-tawar karena hanya dengan keadilanlah ada jaminan kestabilan dan ketentraman dalam hidup manusia.<sup>18</sup>

#### **D. Penutup**

Berdasarkan pembahasan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa lelang eksekusi atas objek jaminan fidusia dapat dijadikan alternatif penjualan, karena ada nilai keadilan sebagai salah satu tujuan hukum. Bagi Kreditur penerima fidusia, melalui penjualan secara lelang dapat diperoleh harga yang optimal bagi pelunasan hutang debitur pemberi fidusia. Keadilan melalui lelang juga diterima oleh debitur pemberi fidusia, karena jual beli objek jaminan fidusianya dilakukan secara transparan sehingga harga yang terbentuk melalui lelang dapat diketahui oleh debitur.

---

<sup>16</sup> Munif Fuady, *Dinamika Teori Hukum, Ghalia Indonesia*, Jakarta, 2007, hlm.109, dalam bukunya Bernhard Limbong, *Hukum Agraria Nasional*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012, hlm.21

<sup>17</sup> Jhon Rawls, *A Theory of Justice*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2006, cetakan 1, hlm.3, dalam bukunya Bernhard Limbong, *Hukum Agraria Nasional*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012, hlm.21

<sup>18</sup> Dominikus Rato, loc.cit, hlm.78, dalam bukunya Bernhard Limbong, *Hukum Agraria Nasional*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012, hlm.22



## DAFTAR PUSTAKA

- Badriyah Harun, 2010, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah, Solusi Hukum (Legal Action ) dan Alternatif Penyelesaian Segala Jenis Kredit Bermasalah*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia.
- Bernhard Limbong, 2012, *Hukum Agraria Nasional*, Jakarta : Margaretha Pustaka.
- Jhon Rawls, 2006, *A Theory of Justice*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Kementerian Keuangan, 2012, *Pengetahuan Hukum*, KNPk Pusdiklat, Jakarta.
- Munir Fuady, 2007, *Dinamika Teori Hukum*, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- , 2003, *Jaminan Fidusia*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- R. Subekti, R.Tjitrosudibio, 2008, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bandung : Pradnya Paramita.