

# IMPLEMENTASI PENYELESAIAN KREDIT JAMINAN FIDUSIA MELALUI PENJUALAN DI BAWAH TANGAN

Ghefira Nur Fatimah, Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional  
"Veteran" Jakarta, e-mail: [gghefira9@gmail.com](mailto:gghefira9@gmail.com)

Wardani Rizkianti, Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional  
"Veteran" Jakarta, e-mail: [wardanirizkianti@upnvj.ac.id](mailto:wardanirizkianti@upnvj.ac.id)

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2025.v13.i11.p07>

## ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji implementasi penyelesaian kredit jaminan fidusia melalui mekanisme penjualan dibawah tangan sebagai upaya penanganan kredit bermasalah di PT Pegadaian Syariah Cabang Kramat Raya. Jaminan fidusia sebagai lembaga yang fleksibel meskipun eksekusinya sering menghadapi kendala saat debitur wanprestasi. Permasalahan utama berfokus pada implementasi prosedur penjualan dibawah tangan dan juga hambatan yang dihadapi Pegadaian dalam pelaksanaannya. Adapun metode yang diadopsi berupa Hukum Normatif (Yuridis Normatif) dengan pendekatan perundangan maupun kasus, yang mana dibuktikan dengan data kualitatif dari wawancara dengan salah satu staff Pegadaian Syariah Cabang Kramat Raya. berdasarkan wawancara tersebut menunjukkan bahwasanya Pegadaian memprioritaskan penjualan dibawah tangan karena efisiensi dan potensi memaksimalkan harga jual, dengan syarat mutlak adanya persetujuan tertulis dari debitur. Namun proses ini terhambat oleh sikap non-kooperatif debitur. Apabila gagal, Pegadaian beralih ke jalur eksekusi lelang yang dijamin oleh Sertifikat Jaminan Fidusia yang berkekuatan hukum. Saran yang dapat diberikan yakni diperlukan penguatan sistem komunikasi dan administrasi pemberitahuan (somasi) untuk meminimalisir risiko gugatan hukum dari debitur atas dasar cacat prosedur.

**Kata Kunci:** Jaminan Fidusia, Wanprestasi, Penjualan dibawah Tangan

## ABSTRACT

*This study examines the implementation of fiduciary collateral credit settlement through an underhand sale mechanism as an effort to handle problem loans at PT Pegadaian Syariah, Kramat Raya Branch. Fiduciary collateral is a flexible institution, although its execution often faces obstacles when the debtor defaults. The main problem focuses on the implementation of the underhand sale procedure and also the obstacles faced by Pegadaian in its implementation. The research method used is Normative Law (Normative Jurisprudence) with a Legislative approach and a case approach, supported by qualitative data from interviews with one of the staff of Pegadaian Syariah, Kramat Raya Branch. Based on the interview, it shows that Pegadaian prioritizes underhand sales due to efficiency and the potential to maximize the selling price, with the absolute requirement of written approval from the debtor. However, this process is hampered by the debtor's non-cooperative attitude. If it fails, Pegadaian switches to an auction execution route guaranteed by a legally binding Fiduciary Guarantee Certificate. Suggestions that can be given are the need to strengthen the communication system and notification administration (summons) to minimize the risk of lawsuits from debtors based on procedural defects.*

**Keyword:** Fiduciary Guarantee, Default, Underhand Sales

## I. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Pembangunan yang berlangsung saat ini merupakan kelanjutan dari usaha pembangunan yang telah dilakukan sebelumnya. Agenda pembangunan nasional bertujuan menciptakan tatanan masyarakat yang makmur maupun berkeadilan, baik dari sisi jasmani maupun rohani, dengan berpedoman pada berbagai nilai Pancasila serta ketentuan yang tertuang dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Seluruh proses pembangunan tersebut dijalankan dalam semangat menjaga keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdaulat, mandiri, serta berlandaskan prinsip kedaulatan rakyat, dengan menciptakan kondisi kehidupan yang aman, damai, tertib, serta aktif di tengah interaksi global yang bebas, bersahabat, teratur dan damai.

Fokus utama pembangunan diarahkan pada sektor ekonomi sebagai motor penggerak utama pembangunan nasional, yang mana dibuktikan dengan peningkatan kualitas sumber daya manusia. Kedua aspek ini saling mendukung, berhubungan erat, maupun terintegrasi dengan pembangunan di berbagai bidang lainnya secara selaras, serasi, dan seimbang. Semua ini bertujuan untuk mempercepat pencapaian sasaran pembangunan nasional, khususnya dalam bidang ekonomi.

Sebagai langkah strategis dalam menciptakan pemerataan kesejahteraan sosial, pemerintah membentuk sejumlah lembaga pembiayaan yang beroperasi di sektor perbankan maupun non-perbankan. Kehadiran berbagai lembaga tersebut dimaksudkan guna menyediakan akses kredit dengan ketentuan yang lebih fleksibel serta agunan yang tidak memberatkan, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang memerlukan dana guna menunjang kebutuhan hidup harian. Di sisi lain, kelompok masyarakat dengan kapasitas ekonomi menengah ke atas umumnya memanfaatkan fasilitas pembiayaan ini sebagai sarana dalam memperkuat atau memperluas modal usahanya.

Dalam sistem hukum Indonesia, terdapat bentuk jaminan kebendaan yang dikenal dengan istilah "Jaminan Fidusia", yang ketentuan hukumnya diatur dalam UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.<sup>1</sup> Secara historis, lembaga ini lahir untuk memenuhi kebutuhan hukum akan lembaga jaminan praktis untuk objek bergerak yang digunakan sebagai fasilitas usaha yang disebut sebagai modal. Dalam fidusia, objek jaminan tetap ada dalam penguasaan debitur, jadi apabila objek tersebut adalah objek modal, maka debitur masih dapat menjalankan usahanya dengan syarat debitur harus melunasi utangnya.<sup>2</sup> Bagi masyarakat istilah kata "kredit" sudah tidak asing lagi, kredit dikenal oleh berbagai golongan, mulai dari golongan atas hingga golongan bawah. Berdasarkan sejarah, dapat dilihat bahwasanya penggunaan istilah kredit diambil dari kata Yunani "credere" yang artinya "kepercayaan". Maka dalam praktiknya, pemberian utang sebagai pencapaian kreditur maupun debitur diperlukan adanya kepercayaan.<sup>3</sup>

Sejalan dengan hal tersebut, bangsa Indonesia telah melaksanakan berbagai program pembangunan guna mencapai tujuan nasional, yakni mewujudkan kesejahteraan masyarakat yang adil dan makmur, baik dalam aspek material maupun spiritual, merupakan cita-cita yang berakar pada berbagai nilai Pancasila serta amanat UUD 1945. Sebagai langkah konkret untuk mencapai tujuan tersebut, pemerintah berupaya memperkuat sektor ekonomi masyarakat dengan menyediakan fasilitas pembiayaan melalui berbagai lembaga perkreditan bagi individu atau kelompok yang

---

<sup>1</sup> Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang "Jaminan Fidusia"

<sup>2</sup> Fuady, Munir. *Jaminan Fidusia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003), 57

<sup>3</sup> Abdullah, Thamrin. *Bank dan Lembaga Pembiayaan*. (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2002), 162.

membutuhkan dukungan dana tambahan. Salah satu contoh nyata dari kebijakan ini adalah adanya lembaga seperti Pegadaian yang menjadi salah satu sasarannya.<sup>4</sup>

Penyelesaian kredit bermasalah dalam praktik pembiayaan, khususnya yang menggunakan jaminan fidusia, merupakan isu yang kerap muncul dalam dunia perbankan dan pembiayaan di Indonesia. Fidusia sebagai lembaga jaminan kebendaan, memberikan kemudahan bagi kreditur yang memperoleh kepastian atas pelunasan piutang. Namun dalam praktiknya, ketika debitur wanprestasi maka eksekusi pada benda jaminan seringkali menghadapi kendala, baik dari sisi hukum, ekonomi, maupun sosial.

Salah satu mekanisme penyelesaian yang diatur dalam UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yakni melalui penjualan dibawah tangan. Penjualan ini memungkinkan kreditur untuk menjual objek jaminan dengan persetujuan para pihak tanpa perlu menempuh jalur eksekusi pengadilan, sehingga lebih cepat dan efisien. Selain menghemat waktu dan biaya, mekanisme ini bertujuan untuk memperoleh harga penjualan setinggi-tingginya demi mengoptimalkan pelunasan utang debitur.

Namun dalam implementasinya, terdapat berbagai permasalahan seperti kesulitan memperoleh persetujuan dari debitur, ketidakjelasan standar harga jual, serta potensi tuntutan hukum dari debitur maupun pihak ketiga. Di sisi lain, masih lemahnya pemahaman para pihak terhadap prosedur hukum penjualan di bawah tangan yang menimbulkan ketidakpastian hukum yang dapat merugikan kreditur maupun debitur itu sendiri. Situasi ini menimbulkan kebutuhan untuk mengkaji lebih dalam bagaimana mekanisme penjualan di bawah tangan yang dapat dijadikan alternatif efektif dalam penyelesaian kredit bermasalah berbasis jaminan fidusia di PT Pegadaian Syariah Cabang Kramat Raya serta permasalahan yang dihadapi oleh PT Pegadaian Syariah Cabang Kramat Raya dalam penjualan dibawah tangan atas objek jaminan fidusia.

Berdasarkan tinjauan hasil penelitian terdahulu (*Literature Review*) yang disajikan, terdapat tiga penelitian sebelumnya yang dijadikan acuan. Penelitian-penelitian tersebut dianalisis berdasarkan Nama Penulis, Judul, Metode, Hasil dan Perbedaan dengan temuan yang dilaksanakan sebagai berikut:

1. Finka Saradila melakukan penelitian berjudul "Eksekusi Objek Jaminan Fidusia melalui Penjualan dibawah tangan sebagai Penyelesaian Kredit Macet" dengan metode penelitian Normatif. Hasilnya menunjukkan bahwasanya kedudukan hukum penerima fidusia (kreditur) dalam pelaksanaan penjualan dibawah tangan cukup kuat secara hukum, selama implementasinya tetap selaras dengan ketentuan regulasi maupun asas kehati-hatian. Yang membedakan temuan ini dari kajian sebelumnya yaitu fokus pada rumusan masalah maupun pemilihan variabel yang dijadikan objek analisis.
2. Ari Wahyu Wicaksono, S.H. meneliti "Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Penjualan dibawah Tangan atas Objek Jaminan yang Diikat dengan Fidusia pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Cabang Tangerang", menggunakan metode yuridis empiris. Hasilnya adalah penyelesaian kredit macet melalui penjualan dibawah tangan pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tangerang dilakukan dengan meminta debitur secara sukarela menjual sendiri objek jaminan fidusianya. Perbedaannya terletak pada objek penelitian, yang mana penelitian terdahulu dilakukan di PT. Bank BRI Cabang Tangerang, yang merupakan lembaga perbankan, sedangkan penelitian yang sedang

---

<sup>4</sup> Hadhikusuma, R.T Sutantya Raharja. *Hukum Koperasi Indonesia* (Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, R.T Sutantya Raharja) hlm 31.

dilakukan di PT Pegadaian Syariah Cabang Kramat Raya, yang merupakan lembaga keuangan non-bank.

3. Izaaq Lucas Dominggus Lawalata dengan penelitiannya berjudul “Efektivitas Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Parate Eksekusi Objek Jaminan Fidusia pada Lembaga Perbankan” menggunakan pendekatan sosiologis empiris. Temuan ini menunjukkan bahwasanya mekanisme penyelesaian kredit bermasalah melalui parate eksekusi atas objek jaminan fidusia yang dilakukan oleh bank dengan memanfaatkan jasa KPKNL dalam lelang umum, sebagaimana diatur dalam Pasal 29 ayat (1) angka 2 UU Fidusia, kini dianggap kurang efektif. Hal ini disebabkan karena keterlibatan KPKNL tidak sejalan dengan orientasi profitabilitas bisnis dan menimbulkan ketidakefisienan baik dari sisi biaya maupun waktu pelaksanaan. Perbedaan dengan penelitian yang sedang dilakukan juga terletak pada objek atau lembaga yang bersangkutan, penelitian Izaaq berfokus pada lembaga perbankan, sementara penelitian yang sedang dilakukan penulis meneliti lembaga non-bank. Selain itu terletak pada parate eksekusi yang dilakukan, Izaaq melakukan sistem lelang sedangkan penelitian yang sedang dilakukan penulis melalui sistem penjualan dibawah tangan.

Penelitian ini memiliki kebaruan (novelty) baik dari segi objek maupun substansi permasalahan yang diangkat. Berbeda dengan kajian sebelumnya yang hanya terfokus pada lembaga perbankan sebagai penerima fidusia, seperti yang dilakukan oleh Ari Wahyu Wicaksono di PT Bank Rakyat Indonesia maupun Izaaq Lucas Dominggus Lawalata di lembaga perbankan lainnya, penelitian ini secara khusus mengkaji penyelesaian kredit bermasalah melalui penjualan di bawah tangan pada PT Pegadaian Syariah Cabang Kramat Raya, yaitu suatu lembaga keuangan non-bank yang memiliki mekanisme eksekusi jaminan tersendiri. Selain itu, penelitian ini tidak hanya menyoroti aspek normatif dari pelaksanaan penjualan di bawah tangan, sebagaimana diteliti oleh Finka Saradila, melainkan menitikberatkan pada praktik di lapangan, mulai dari prosedur, tantangan, hingga efektivitas penyelesaian kredit bermasalah melalui mekanisme tersebut.

Dengan demikian, penelitian ini menghadirkan perspektif baru terhadap penerapan eksekusi jaminan fidusia melalui penjualan di bawah tangan di luar lembaga perbankan konvensional, serta memberikan kontribusi praktis berupa analisis terhadap kemungkinan penguatan kebijakan internal atau prosedur operasional standar (SOP) di lingkungan PT Pegadaian. Kebaruan ini diharapkan dapat memperkaya khazanah kajian hukum fidusia dalam praktik, khususnya dalam konteks penyelesaian kredit bermasalah di lembaga keuangan milik negara.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan sebelumnya, maka rumusan masalah yang akan dikaji dalam penulisan jurnal ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi penyelesaian jaminan fidusia melalui penjualan dibawah tangan di PT Pegadaian Syariah Cabang Kramat Raya?
2. Bagaimana hambatan yang dihadapi PT Pegadaian Syariah Cabang Kramat Raya dalam Penjualan dibawah tangan atas objek jaminan fidusia?

### 1.3. Tujuan Penulisan

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan diatas, maka tujuan penelitian yang ingin dicapai, yaitu:

1. untuk mengetahui dan menganalisis implementasi penyelesaian jaminan fidusia melalui penjualan dibawah tangan di PT Pegadaian Syariah Cabang Kramat Raya.
2. Untuk mengidentifikasi dan mengevaluasi hambatan-hambatan yang dihadapi oleh PT Pegadaian Syariah Cabang Kramat Raya dalam pelaksanaan penjualan dibawah tangan atas jaminan objek Fidusia.

## 2. METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, penulis mengadopsi penelitian kualitatif. Penelitian yang dipergunakan dalam studi ini adalah penelitian kualitatif, di mana tujuannya adalah untuk memahami fenomena secara mendalam dalam konteks alamiah sesuai dengan kondisi obkjektif di lapangan. Pendekatan ini berfokus pada pengumpulan data kualitatif, yang diperoleh melalui interaksi, pengamatan, dan upaya menafsirkan pandangan responden misalnya perseorangan atau kelompok mengenai dunia sekitarnya. Hal ini sejalan dengan metodologi yang diuraikan oleh Zainal Arifin (2014), yang menekankan pentingnya wawancara langsung di lapangan. Dalam temuan ini penulis melaksanakan wawancara pada Kepala Unit PT Pegadaian Syariah Cabang Kramat Raya.

Penelitian ini mengadopsi model Hukum Normatif (Yuridis Normatif). Pendekatan ini dipilih untuk menganalisis masalah hukum dengan merujuk pada kerangka peraturan perundang-undangan yang sah dan relevan.<sup>5</sup> Secara spesifik, penelitian ini akan mengkaji pelaksanaan penyelesaian kredit bermasalah dengan jaminan fidusia di PT Pegadaian Syariah Cabang Kramat Raya, serta mengevaluasi kesesuaiannya dengan berbagai prinsip maupun ketetapan hukum yang ada .

Dalam penulisan artikel ini, penulis mengadopsi Pendekatan Perundangan, maupun Kasus. Berdasarkan pendekatan yang dilaksanakan pengertian dari pendekatan perundangan yaitu pendekatan hukum dengan melakukan penelaahan undang-undang dan regulasi dengan isu yang sesuai pada penelitian ini dan berguna untuk membandingkan serta mencari konsep perlindungan hukum baik untuk debitur maupun kreditur. (Haryanto & Sakti, 2024: Sakti et al., 2023). Pendekatan ini mengkaji peraturan yang mengatur mengenai aminan fidusia dan prosedur penjualan dibawah tangan sebagai acuan antara lain berdasarkan UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW); UU No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan; PP No. 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia.

Pendekatan penelitian yang kedua yaitu pendekatan kasus yang mana pendekatan ini dilakukan dengan cara menganalisis kasus-kasus konkret penyelesaian kredit fidusia bermasalah di PT Pegadaian Syariah Cabang Kramat Raya dengan penjualan dibawah tangan. Pendekatan ini membantu untuk melihat sejauh mana penerapan hukum berjalan dalam praktiknya. Jenis penelitian menentukan pemilihan sumber datanya. Dalam studi ini, data yang dimanfaatkan mencakup data primer maupun sekunder, Penulis mengumpulkan data dengan cara studi kepustakaan dan penelitian ke lapangan Studi kepustakaan (*library research*) untuk memperoleh landasan

---

<sup>5</sup> Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. "Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat." Jakarta: Rajawali Pers, 2001.

teori, kerangka hukum, dan konsep-konsep yang mempunyai kaitannya dengan permasalahan penelitian. Tempat penelitian kepustakaan ini dilaksanakan di Perpustakaan UPNVJ; Perpustakaan Jakarta di Cikini; Buku Hukum Koleksi Pribadi; E-book dari internet; dan situs-situs hukum dari internet. Selanjutnya melaksanakan penelitian langsung ke lapangan dengan dilakukannya wawancara dengan responden, Dalam hal ini wawancara dilakukan dengan Kepala Unit PT Pegadaian Syariah Cabang Kramat Raya. Data yang didapatkan dari hasil penelitian akan dianalisa dengan deskriptif kualitatif, yakni dengan menggambarkan, menguraikan, dan menginterpretasikan data sesuai dengan kerangka hukum dan teori yang telah ditentukan. Analisis ini dilakukan dengan cara membandingkan antara ketentuan hukum normatif dan kondisi faktual di lapangan guna menarik kesimpulan.

### **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **3.1 Implementasi penyelesaian jaminan fidusia melalui penjualan dibawah tangan di PT Pegadaian Syariah Cabang Kramat Raya**

Pada praktik di lapangan, Pegadaian memiliki dua jaminan yaitu jaminan gadai dan jaminan fidusia. Jaminan gadai untuk benda bergerak yang diserahkan secara fisik kepada kreditur misalnya emas, barang elektronik, hingga kendaraan bermotor yang ditahan fisiknya.<sup>6</sup> Hal ini sesuai dengan Pasal 1152 KUHPerdara yang menegaskan bahwasanya “Gadai merupakan hak yang diberikan kepada kreditur atas suatu barang bergerak yang diserahkan kepadanya.” Sebaliknya dengan pembiayaan berbasis fidusia diterapkan untuk objek jaminan yang tetap ada dalam penguasaan debitur, hanya dokumen kepemilikannya yang diserahkan kepada pihak kreditur dalam hal ini Pegadaian. Contoh yang paling umum dan seringkali digunakan oleh pihak debitur di Pegadaian Syariah Cabang Kramat Raya yaitu dengan menjaminkan BPKB Kendaraan Bermotor dalam hal ini motor dan mobil. Pengaturan ini merujuk pada UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, yang memungkinkan pemberian jaminan atas suatu benda tanpa menyerahkan fisiknya. Dengan demikian, fidusia memberi fleksibilitas lebih bagi nasabah dalam penggunaan objek jaminan.<sup>7</sup> Dari perspektif ekonomi dan layanan publik, pegadaian tampak menyesuaikan model jaminan dengan kebutuhan masyarakat. Konsumen tetap dapat menggunakan asetnya untuk menunjang kegiatan sehari-hari, meskipun objek tersebut telah dijaminkan.

Dalam hal ini PT Pegadaian Syariah Cabang Kramat Raya sejalan dengan Pasal 1131 KUHPerdara yang menegaskan bahwasanya segala kebendaan debitur, serta UU Fidusia yang memberikan kedudukan hukum yang kuat kepada Pegadaian sebagai kreditur.<sup>8</sup> Sertifikat Jaminan Fidusia yang pendaftarannya diatur oleh PP No. 86 Tahun 2000, menjadi titel eksekutorial yang berkekuatan hukum sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UU Fidusia.<sup>9</sup>

Jenis objek fidusia yang paling sering digunakan yaitu kendaraan bermotor, hal ini relevan dengan fakta bahwasanya motor atau mobil sering menjadi aset utama dalam masyarakat untuk mobilitas maupun usaha. Selain itu, kendaraan memiliki nilai

---

<sup>6</sup> Ibrahim, Aulia Lilly Dan Yanty, Irma. *Analisis Penerapan Manajemen Risiko Kredit Pada PT. Pegadaian (Persero) Cabang Enrekang*. Volume 3 No 2 Tahun 2019, Hlm. 15.

<sup>7</sup> Muhammad Maksum. *Penerapan Hukum Jaminan Fidusia dalam Kontrak Pembiayaan Syariah*. Jurnal Cita Hukum [Online], Volume 3 Number 1, h. 55

<sup>8</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Pasal 1131

<sup>9</sup> Undang-Undang Fidusia, Pasal 15

ekonomi yang relatif stabil sehingga mudah ditentukan nilai likuidasinya oleh Pengadilan melalui appraisal internal. Dalam konteks hukum, kendaraan yang dijaminan wajib dilekati sertifikat fidusia melalui prosedur pendaftaran sesuai dengan PP Nomor 86 Tahun 2000. Sertifikat ini bertujuan memberikan kepastian hukum dan menguatkan posisi kreditur apabila wanprestasi.

Dalam kasus wanprestasi, Pegadaian memiliki dua pilihan eksekusi berdasarkan Pasal 29 UU Fidusia, salah satunya adalah Parate Eksekusi melalui penjualan lelang umum, dan yang kedua adalah Penjualan dibawah Tangan.<sup>10</sup> Berdasarkan hasil wawancara menunjukkan Pegadaian memprioritaskan penjualan dibawah tangan dengan syarat memperoleh persetujuan tertulis dari debitur dan mendapatkan harga jual yang lebih baik (setinggi-tingginya) dibandingkan harga lelang. Prioritas ini mencerminkan prinsip efisiensi, waktu, dan maksimalisasi nilai ekonomis objek, yang seringkali lebih terjamin melalui mekanisme penjualan langsung daripada lelang. Namun, jika kesepakatan atau persetujuan ini tidak tercapai, pihak Pegadaian akan kembali kepada jalur lelang sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) dan UU Fidusia, yang merupakan hak mutlak kreditur fidusia yang telah memiliki Sertifikat Fidusia. Tindakan ini mencerminkan keseimbangan prinsip kehati-hatian yang juga tercantum pada UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Pegadaian sebagai lembaga pembiayaan harus mengelola risiko kredit tanpa menimbulkan sengketa hukum baru.

Menurut Pasal 29 ayat (2) UU Fidusia, bahwasanya penjualan secara di bawah tangan hanya bisa dilakukan setelah satu bulan terhitung sejak pemberitahuan tertulis dari Pemberi dan/atau Penerima Fidusia pada pihak terkait, serta setelah diumumkan minimal dua kali di surat kabar yang beredar di wilayah tersebut. Namun, persyaratan ini dapat disimpangi jika disepakati oleh Pemberi dan Penerima Fidusia untuk menjual objek jaminan tanpa melalui jalur lelang. Surat persetujuan tertulis dan surat kuasa yang diwajibkan oleh Pegadaian berfungsi sebagai bukti kuat adanya kesepakatan tersebut. Hal ini memberikan dasar hukum yang sah bagi Pegadaian untuk menghindari prosedur eksekusi lelang yang memakan waktu dan biaya, sekaligus mematuhi syarat legalitas yang ketat.

Prosedur yang diterapkan oleh Pegadaian syariah cabang Kramat Raya ini menunjukkan sikap profesional dan keteraturan administrasi, tahapan tersebut meliputi pemberitahuan dan melakukan negosiasi kepada pihak debitur, melakukan persetujuan tertulis dari debitur, penilaian harga oleh appraisal internal, pembuatan berita acara serta dokumen legal terkait, pelaksanaan penjualan dan pelunasan administratif. Jika dibandingkan dengan ketentuan Pasal 31 UU Fidusia, Pegadaian telah menerapkan prinsip transparansi agar debitur mengetahui proses dan nilai transaksi. Hal ini membantu mencegah sengketa dan menghindari tuduhan wanprestasi sepihak oleh kreditur.

Pada tahap awal yaitu pemberitahuan dan negosiasi merupakan perwujudan dari prinsip musyawarah yang sangat ditekankan dalam hukum perjanjian Indonesia, khususnya dalam konteks perbankan Syariah, serta sejalan dengan prinsip itikad baik dalam KUHPerdata. Negosiasi ini bertujuan agar debitur mengetahui dengan jelas rencana eksekusi dan termotivasi untuk memberikan persetujuan penjualan dibawah tangan. Dalam hal ini peran Appraisal internal dalam penentuan harga wajar berdasarkan hasil wawancara oleh salah satu staff Pegadaian Syariah Cabang Kramat Raya menyebutkan bahwasanya penentuan harga objek jaminan dilakukan berdasarkan

---

<sup>10</sup> Undang-Undang Fidusia, Pasal 29

hasil penaksiran dari internal Pegadaian (appraisal) untuk menentukan nilai pasar/harga wajar. Hal ini krusial karena tujuan utama penjualan dibawah tangan adalah untuk memperoleh harga jual setinggi-tingginya demi mengoptimalkan pelunasan utang dan mencegah kerugian kedua belah pihak. Penggunaan penilai internal ini meskipun efisien tetapi harus dianalisis dari sisi legalitas. Secara hukum, penentuan harga wajar oleh penilai internal dapat menimbulkan potensi konflik kepentingan, karena hasil taksiran dapat dituduh subjektif. Meskipun demikian, selama appraisal internal tersebut dilakukan secara profesional, transparan, dan dapat dipertanggungjawabkan (misalnya dengan membandingkan harga pasar terkini), tindakan ini dianggap masih sesuai dengan Pasal 29 UU Fidusia yang bertujuan memastikan harga optimal. Jika penentuan harga tersebut diterima oleh debitur melalui persetujuan tertulis, maka aspek legalitasnya terpenuhi dan potensi gugatan dapat diminimalisir.

### **3.2 Hambatan yang dihadapi PT Pegadaian Syariah Cabang Kramat Raya dalam Penjualan dibawah tangan atas objek jaminan fidusia**

Pegadaian memprioritaskan penjualan dibawah tangan, namun proses ini menghadapi tantangan utama yaitu adanya debitur yang tidak kooperatif atau tidak memberikan persetujuan tertulis. Dalam skenario penolakan, mekanisme penjualan dibawah tangan akan gagal. Pegadaian tidak dapat memaksakan penjualan tanpa persetujuan karena berpotensi melanggar hak debitur dan dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Sejalanannya hal ini dengan praktik umum yang sering terjadi pada lembaga perbankan, di mana kesulitan memperoleh persetujuan debitur menjadi hambatan utama eksekusi jaminan. Secara yuridis, penjualan dibawah tangan menurut Pasal 29 ayat (2) UU Fidusia memerlukan persetujuan dari pemberi dan penerima Fidusia sebagai syarat mutlak. Penolakan ini menggagalkan eksekusi melalui jalur musyawarah.

Dalam kasus ini, Pegadaian menerapkan strategi mitigasi dengan pendekatan persuasif dan negosiasi. Pendekatan ini merupakan manifestasi dari prinsip itikad baik (*goede trouw*) yang harus selalu mendasari pelaksanaan perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata.<sup>11</sup> Meskipun debitur telah dinyatakan wanprestasi (cidera janji) karena tidak memenuhi kewajiban pembayaran, Pegadaian tetap berupaya menyelesaikan secara damai sebelum beralih ke jalur yang lebih memaksa.

Dengan demikian, apabila penjualan dibawah tangan tidak tercapai, pegadaian akan melanjutkan ke proses lelang yang disebut Parate Eksekusi dalam konteks Fidusia. Keputusan ini merupakan *safety net* legal yang menjamin hak pegadaian sebagai kreditur.<sup>12</sup> Dengan adanya sertifikat Jaminan Fidusia yang telah terdaftar sesuai PP No. 86 Tahun 2000, Pegadaian mempunyai hak guna melakukan eksekusi atas objek jaminan secara langsung tanpa perlu proses gugatan ke pengadilan. Sehingga, meskipun terdapat hambatan di tahap penjualan dibawah tangan, kepastian hukum bagi Pegadaian untuk memperoleh pelunasan piutang tetap terjaga melalui jalur *Parate Eksekusi* yang merupakan hak prerogatif kreditur fidusia.

Ketidaktepatan nilai objek yang menjadi hambatan lain antara Pegadaian dan debitur mengenai nilai objek yang akan dilelang atau dijual. Meskipun pegadaian

---

<sup>11</sup> Pasal 1338 KUHPdata tentang akibat Suatu Perjanjian

<sup>12</sup> Anggoro, Teddy. *Parate Eksekusi: Hak Kreditur, Yang Menderogasi Hukum Formil (Suatu Pemahaman Dasar Dan Mendalam)*. Jurnal Hukum & Pembangunan, 2007. 584.

menggunakan appraisal internal dan memiliki SOP internal dan Juklak ataupun Juknis untuk tata cara penilaian jaminan, penetapan harga secara sepihak oleh kreditur tanpa persetujuan yang benar-benar bebas dari debitur akan berpotensi memicu gugatan.<sup>13</sup> Dalam konteks Pasal 1321 KUHPerdara tentang cacat kehendak, jika debitur dapat membuktikan adanya paksaan atau kekeliruan dalam persetujuan nilai jual, penjualan dapat dibatalkan atau digugat. Keberadaan Surat Kuasa Penjualan yang diwajibkan oleh Pegadaian menjadi kunci untuk memperkuat legalitas harga, asalkan penentuan harga tersebut transparan dan mengacu pada nilai pasar wajar, seperti yang disyaratkan oleh SOP internal.

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu staff Pegadaian Syariah Cabang Kramat Raya oleh Bapak Firga mengindikasikan bahwasanya gugatan hukum dari debitur dapat terjadi jika debitur merasa tidak diberitahu perihal jatuh tempo kredit, dalam hal ini biasanya terjadi karena debitur pindah alamat, mengganti nomor telepon hingga hingga perubahan kontrak.<sup>14</sup> Secara normatif, wanprestasi harus didahului dengan somasi atau peringatan resmi. Jika pemberitahuan jatuh tempo sebagai prasyarat somasi tidak sampai, maka dasar hukum untuk menyatakan debitur wanprestasi dan memulai eksekusi menjadi lemah.<sup>15</sup> Oleh karena itu, kegagalan dalam proses administrasi pemberitahuan dapat dianggap sebagai cacat prosedur eksekusi, yang membuka ruang bagi gugatan hukum dari debitur atas dasar perbuatan melawan hukum atau klaim bahwasanya Pasal 1263 KUHPerdara tentang somasi belum terpenuhi. Hal ini menuntut Pegadaian untuk memastikan sistem informasi dan komunikasi dengan nasabah berjalan dengan akurat, sejalan dengan prinsip tata kelola perusahaan yang baik maupun prinsip kehati-hatian yang juga menjadi landasan dalam UU Perbankan meskipun Pegadaian adalah lembaga keuangan non-bank.

Dalam hal ini, Pegadaian memastikan seluruh transaksi dengan jaminan fidusia wajib didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. Kepatuhan terhadap Pasal 11 UU Fidusia ini adalah kunci legalitas. Kekuatan hukum eksekutorial yang timbul dari Sertifikat Jaminan Fidusia memungkinkan Pegadaian untuk beralih dari penjualan dibawah tangan ke lelang tanpa hambatan prosedural yang berarti, sehingga kredit macet dapat ditangani dengan cepat. Tanpa melakukan pendaftaran ini, dapat dikatakan eksekusi melalui lelang tidak memiliki dasar hukum yang kuat dan Pegadaian harus menempuh jalur gugatan perdata biasa, hal ini sangat tidak efisien.

Pegadaian memiliki SOP Internal dan adanya Juklak maupun Juknis yang mengatur rinci prosedur administratif, tata cara penilaian jaminan, format surat persetujuan, dan pelaporan hasil penjualan. SOP ini berfungsi sebagai panduan teknis yang menjembatani ketentuan normatif dalam UU Fidusia dengan praktik di lapangan, memastikan proses penjualan dibawah tangan dilakukan secara tertib, transparan, dan dapat dipertanggungjawabkan. Kepatuhan terhadap SOP ini sangat penting untuk mitigasi risiko hukum, terutama dalam membuktikan bahwasanya proses eksekusi telah dilakukan berdasarkan prinsip kehati-hatian misalnya melalui penilaian wajar dan kesepakatan oleh pihak debitur.

---

<sup>13</sup> Sawitri, Dewa Ayu Dian, dan I. Gusti Ngurah Dharma Laksana. Hak Eksekutorial Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Dalam Undang-Undang Kepailitan (Jurnal Ilmu Hukum, 2018), 4.

<sup>14</sup> Wawancara dengan Firga, Staff Pegadaian Syariah Cabang Kramat Raya, pada tanggal 24 Oktober 2025

<sup>15</sup> Dsalimunthe Dermina. "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undangundang Hukum Perdata (Bw)." Jurnal Al-Maqasid. Volume 3.

Penjualan dibawah tangan dinilai cukup efektif oleh Pegadaian, terutama untuk objek jaminan yang masih memiliki nilai jual tinggi dan debitur yang kooperatif. Keefektifan ini diukur dari aspek kecepatan penyelesaian, minimalisasi biaya, dan maksimalisasi harga jual. Dalam konteks lembaga keuangan non-bank seperti Pegadaian Syariah, efisiensi waktu sangat krusial untuk menjaga likuiditas dan perputaran dana usaha. Meskipun efektif secara bisnis, hasil penelitian menegaskan bahwasanya lelang tetap menjadi alternatif terakhir yang lebih kuat secara hukum. Artinya, penjualan dibawah tangan berfungsi sebagai upaya mediasi atau negosiasi dalam penyelesaian wanprestasi, yang merupakan perwujudan dari prinsip kekeluargaan. Namun, ketika prinsip ini tidak dapat diterapkan karena non-kooperatifnya debitur, Pegadaian harus kembali kepada jalur Parate Eksekusi yang dijamin oleh Undang-Undang. Hal ini menunjukkan adanya keseimbangan ideal antara efisiensi bisnis melalui penjualan dibawah tangan dan kepastian hukum melalui lelang/parate eksekusi dalam implementasi penyelesaian kredit bermasalah di PT Pegadaian Syariah Cabang Kramat Raya.

#### 4. KESIMPULAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwasanya PT Pegadaian Syariah Cabang Kramat Raya menjadikan mekanisme penjualan dibawah tangan sebagai prioritas utama dalam penyelesaian kredit bermasalah yang diikat dengan jaminan fidusia. Pilihan ini didasari oleh prinsip efisiensi bisnis, kecepatan, minimalisasi biaya, serta tujuan untuk mencapai harga jual setinggi-tingginya demi mengoptimalkan pelunasan utang. Secara implementatif, prosedur ini melibatkan tahapan yang terstruktur dan transparan, dimulai dari pemberitahuan dan negosiasi dengan debitur, yang merupakan perwujudan prinsip musyawarah dan itikad baik. Syarat mutlak untuk melanjutkan mekanisme ini adalah diperolehnya persetujuan tertulis dari pihak debitur. Penentuan harga wajar objek jaminan dilakukan melalui appraisal internal Pegadaian, dan persetujuan tertulis tersebut berfungsi sebagai dasar hukum yang sah untuk menyimpangi prosedur lelang yang lebih memakan waktu dan biaya, sesuai dengan pengecualian dalam UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Meskipun diutamakan penjualan dibawah tangan ini, proses ini menghadapi hambatan signifikan, yaitu non-kooperatifnya debitur atau penolakan untuk memberikan persetujuan tertulis. Penolakan ini secara yuridis akan menggagalkan upaya penjualan dibawah tangan dan berpotensi memicu sengketa hukum karena Pegadaian tidak dapat memaksakan penjualan. Hambatan lainnya mencakup ketidaksepahaman mengenai nilai taksiran objek jaminan serta risiko gugatan dari debitur akibat kegagalan administrasi dalam proses pemberitahuan jatuh tempo (somasi). Namun, kegagalan penjualan dibawah tangan tidak serta-merta mengakhiri hak kreditur. Pegadaian memiliki jaring pengaman hukum (*safety net*) berupa hak untuk beralih ke jalur Parate Eksekusi (lelang umum). Hak ini dijamin oleh Sertifikat Jaminan Fidusia yang telah didaftarkan dan mempunyai kekuatan hukum eksekutorial setara putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian, penelitian ini menunjukkan adanya keseimbangan ideal antara efisiensi bisnis melalui penjualan dibawah tangan dan kepastian hukum yang terjamin melalui jalur Parate Eksekusi penanganan kredit bermasalah di PT Pegadaian Syariah Cabang Kramat Raya.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Hadhikusuma, R.T. Sutantya Rahardja *Hukum koperasi Indonesia*. Raja Grafindo Persada, 2000
- Hukum Jaminan Fidusia: Prinsip Publisitas pada Jaminan Fidusia. Garudhawaca, 2015.
- Kamello, H. Tan. *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan yang Didambakan*. Alumni, 2022
- Mulazid, A. S. *Kedudukan sistem pegadaian syariah*. Indonesia: Kencana, 2016
- Nasokha, Noor, Vitayanty, Ganis. *EKSEKUSI JAMINAN FIDUSIA AKIBAT DEBITUR WANPRESTASI*. Damera Press. 2023.
- Nurhasanah, Siti, dan N Safwandy, Mulyawan, dan Subhi, Imam. *Metodologi Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*. Media Edu Pustaka, 2022.
- Rahman, Hasanuddin. *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*. Citra Aditya Bakti, 1995.
- Roestamy, H. Martin, *Hukum Jaminan Fidusia*. PT. Percetakan Penebar Swadaya, Jakarta, 2009
- Sofiani, Triana, dan Suhendar, Heris M.H. *Model Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah dengan Jaminan Fidusia pada Masa Pandemi Covid di Perusahaan Pembiayaan Syariah*. Penerbit NEM, 2024
- Usman, Rachmadi, *Aspek-aspek hukum perbankan di Indonesia*. Google Books, 2001.

### Jurnal/Tesis/Web

- Anggoro, Teddy. "Parate Eksekusi: Hak Kreditur, Yang Menderogasi Hukum Formil (Suatu Pemahaman Dasar Dan Mendalam)." *Jurnal Hukum & Pembangunan* 37, no. 4 (2007): 535-565.
- Feryantini, Ni Kadek Diah, Komang Febrinayanti Dantes, and Muhamad Jodi Setianto. "Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Fidusia Menurut Undang-Undang Fidusia Nomor 42 Tahun 1999." *Jurnal Komunitas Yustisia* 5, no. 1 (2022): 220-229.
- Heriawanto, Benny Krestian. "Pelaksanaan Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Berdasarkan Title Eksekutorial." *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum* 27, no. 1 (2019): 54-67.
- Lawalata, Izaac Lucas Dominggus. "Efektivitas Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Parate Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Pada Lembaga Perbankan." *Akmen Jurnal Ilmiah* 14, no. 3 (2017).
- MUTIARA, HAMELYA PUTRI. "Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Melalui Penjualan Di Bawah Tangan Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Pt. Bank Mayapada Internasional Cabang Pekanbaru - eSkripsi Universitas Andalas." *Unand.ac.id*, 2017.
- NIM., Z. "Parate Eksekusi Dalam Perjanjian Gadai Di PT Pegadaian (Persero) Cabang Lempuyangan Kota Yogyakarta - Institutional Repository UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta." *Uin-Suka.ac.id*, 2015.
- Paparang, Fatma. "Implementasi jaminan fidusia dalam pemberian kredit di Indonesia." *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum (Ekonomi, Sosial, Budaya, dan Hukum)* 1, no. 2 (2014): 56-70.
- Panggabean, Mardiana. "Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Penjualan Dibawah Tangan Atas Jaminan Fidusia (Studi Pada PT Finansia Multi Finance Sriwijaya)." *Fakultas Hukum Universitas Mataram, Mataram*, (2018).

- Saradila, Finka. "Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Melalui Penjualan Dibawah Tangan Sebagai Penyelesaian Kredit Macet." *JATISWARA* 32, no. 3 (2017).
- Setiono, Gentur Cahyo, and Hery Sulisty. "Cidera janji dalam perjanjian kredit jaminan fidusia." *Transparansi Hukum* 4, no. 1 (2021).
- Usman, Rachmadi, S.H. *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Google Books, 2001.
- Wardani Rizkianti, Muhammad Helmi F, Muthia Sakti. "Protection Againts Creditors Rights Holders Fiduciary Guarantee Post Constitutional Court's No. 18/PUU/XVII/2019" Google.co.id., 2019
- Wayan, I., & Sahrudin Sahrudin. Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Penjualan Di Bawah Tangan Atas Jaminan Fidusia. *Private Law* 1, no. 1 (2023): 35-42.
- Winarno, Jatmiko. "Perlindungan hukum bagi kreditur pada perjanjian jaminan fidusia." *Jurnal Independent* 1, no. 1 (2013): 44-55.
- Y., Apul, O. Sipahutar, Z. Arifin, K. Sudarmanto, D. Sulistyani, dan R. Sediati. "Implementation Of The Execution Of Fiduciary Guarantee In Practice On Defaulting Debtors." *Jurnal USM Law Review* 5 (2022).
- Yasir, Muhammad. "Aspek Hukum Jaminan Fidusia." *SALAM: Jurnal Sosial Dan Budaya Syar-I* 3, no. 1 (2016): 75-92.

#### **Wawancara**

- Firga, Staff Pegadaian Syariah Cabang Kramaf Raya. Wawancara oleh Ghefira Nur Fatimah. Jakarta, 24 Oktober 2025.