

BAB III

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR JIKA AKTA FIDUSIA TIDAK DIDAFTARKAN OLEH NOTARIS

3.1. Pendaftaran Akta Fidusia Sesuai Ketentuan Undang-Undang

Guna memberikan kepastian, Pasal 11 Undang-undang Jaminan Fidusia mewajibkan benda yang dibebani dengan jaminan fidusia untuk didaftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusia yaitu pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI. Pendaftaran memiliki arti yuridis sebagai suatu rangkaian yang tidak terpisahkan dari proses terjadinya perjanjian jaminan fidusia, selain itu pendaftaran jaminan fidusia merupakan perwujudan dari asas publisitas dan kepastian hukum. Hak kebendaan dari jaminan fidusia baru lahir sejak dilakukannya pendaftaran pada Kantor Pendaftaran Fidusia dan sebagai buktinya adalah diterbitkannya Sertifikat Jaminan Fidusia. Pasal 13 Undang-undang Jaminan Fidusia mengatur Pendaftaran Jaminan Fidusia, sebagai berikut:

- (1) Permohonan Pendaftaran Jaminan Fidusia dilakukan oleh Penerima Fidusia, kuasa, atau wakilnya dengan melampirkan pernyataan pendaftaran Jaminan Fidusia.
- (2) Pernyataan pendaftaran sebagaimana dimaksud 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 penjamin
 - 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 penerima pendaftaran
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendaftaran Jaminan Fidusia dan biaya pendaftaran diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Undang-Undang Jaminan Fidusia menganut prinsip pendaftaran jaminan fidusia, sekalipun dalam Pasal 11 Undang-Undang Jaminan fidusia disebutkan bahwa yang didaftar tersebut adalah benda yang dibebani jaminan fidusia akan tetapi harus diartikan jaminan fidusia tersebut yang didaftarkan.

Tujuan pendaftaran dimaksudkan untuk memenuhi asas publisitas dengan maksud masyarakat dapat mengakses informasi dan mengetahui adanya dan keadaan benda yang merupakan objek fidusia juga untuk memberikan kepastian terhadap kreditur lainnya mengenai benda yang telah dibebani dengan jaminan fidusia, hal ini mencegah terjadinya fidusia ulang sebagaimana yang dilarang oleh Pasal 17 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan fidusia.¹

¹ Oey Hoey Tiong, *Fidusia Sebagai Jaminan Unsur-Unsur Perikatan*, 1983, Jakarta: Penerbit Ghalia Indonesia, hal. 5.

Menurut Pasal 37 ayat (3) Undang-Undang Jaminan Fidusia, jika dalam jangka waktu dimaksud dalam ayat (2) tidak dilakukan penyesuaian, maka perjanjian Jaminan Fidusia tersebut bukan merupakan hak agunan atas kebendaan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. Berdasarkan ketentuan ayat ini, maka perjanjian Jaminan Fidusia yang tidak didaftar tidak mempunyai hak yang didahulukan (*preferen*) baik di dalam maupun diluar kepailitan dan atau likuidasi.

Secara teoritis fungsi akta adalah untuk kesempurnaan perbuatan hukum (*formalitas causa*) dan sebagai alat bukti (*probationis causa*). Dengan demikian akta yang dibuat di bawah tangan akan mengakibatkan jaminan fidusia ini tidak dapat didaftarkan karena akta di bawah tangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat karena tanda tangan pada akta di bawah tangan masih bisa dipungkiri. Pendaftaran dilakukan setelah akta Jaminan Fidusia telah ditandatangani oleh para pihak pada Kantor Pendaftaran Fidusia. Pembebanan jaminan fidusia yang didahului dengan janji untuk memberikan jaminan fidusia sebagai pelunasan atas hutang tertentu yang dituangkan dalam akta jaminan fidusia. Akta jaminan fidusia dibuat dengan akta notaris, hal ini sesuai dengan yang disebut dalam Pasal 5 ayat (1) Undang-undang Jaminan Fidusia, bahwa pembebanan benda dengan jaminan fidusia dibuat dengan akta notaris dalam bahasa Indonesia dan merupakan akta jaminan fidusia.

Adapun pendaftaran benda yang dibebani dengan Jaminan fidusia dilaksanakan di tempat kedudukan Pemberi Fidusia dan pendaftarannya mencakup benda, baik yang berada didalam maupun diluar wilayah negara Republik Indonesia untuk memenuhi asas publisitas, sekaligus menjamin kepastian terhadap kreditur lainnya mengenai benda yang telah dibebani Jaminan fidusia. Pendaftaran Jaminan fidusia dilakukan pada Kantor Pendaftaran Fidusia. Kantor Pendaftaran Fidusia mencatat Jaminan fidusia dalam buku Daftar Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan pendaftaran. Ketentuan ini dimaksudkan agar Kantor Pendaftaran Fidusia tidak melakukan penilaian terhadap kebenaran yang dicantumkan dalam pernyataan Pendaftaran Jaminan Fidusia, akan tetapi hanya melakukan pengecekan data yang tercantum dalam Akta Jaminan Fidusia.

Selanjutnya, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, Kantor Pendaftaran Fidusia menerbitkan dan menyerahkan kepada Penerima Fidusia Sertifikat Jaminan Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran. Sertifikat Jaminan fidusia yang merupakan salinan dari Buku Daftar Fidusia memuat catatan tentang hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) diatas. Jaminan Fidusia lahir pada tanggal yang sama dengan tanggal dicatatnya Jaminan fidusia dalam Buku Daftar Fidusia.

Jika di kemudian hari terjadi perubahan mengenai hal-hal yang tercantum dalam Sertifikat Jaminan fidusia, maka Penerima fidusia wajib mengajukan permohonan pendaftaran atas perubahan tersebut kepada Kantor Pendaftaran Fidusia. Kantor Pendaftaran Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan perubahan, melakukan pencatatan perubahan tersebut dalam buku DaftarFidusia dan menerbitkan Pernyataan Perubahan yang merupakan bagian tak terpisahkan dan Sertifikat Jaminan fidusia. Perubahan mengenai hal-hal yang tercantum dalam Sertifikat Jaminan Fidusia ini, harus diberitahukan kepada para pihak. Perubahan ini sendiri tidak perlu dilakukan dengan akta notaris dalam rangka efisiensi untuk memenuhi kebutuhan dunia usaha.

Adapun dalam Sertifikat Jaminan Fidusia dicantumkan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Sertifikat Jaminan Fidusia ini mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Oleh karena itu pula, apabila debitur cidera janji, Penerima Fidusia mempunyai hak untuk menjual Benda yang menjadi objek Jaminan fidusia atas kekuasaannya sendiri. Yang dimaksud dengan "kekuatan eksekutorial" adalah langsung dapat dilaksanakan tanpa melalui pengadilan dan bersifat final serta mengikat para pihak untuk melaksanakan putusan tersebut. Ini merupakan salah satu ciri Jaminan Fidusia yaitu memberi kemudahan dalam pelaksanaan eksekusinya

apabila pihak Pemberi Fidusia cidera janji. Oleh karena itu, dalam Undang-Undang nomor 42 Tahun 1999 Tentang Fidusia ini dipandang perlu diatur secara khusus tentang eksekusi Jaminan Fidusia melalui lembaga parate eksekusi.

3.1.1. Barang Jaminan Musnah / Hilang

Perjanjian kredit dengan Jaminan Fidusia yang terjadi antara kreditur dengan debitur pemberi Jaminan Fidusia dalam pelaksanaannya ada kalanya objek Jaminan Fidusia tersebut musnah karena sesuatu hal pada saat pelaksanaan perjanjian kredit antara kreditur dan debitur pemberi Jaminan Fidusia masih berlangsung. Hal ini tentu menimbulkan permasalahan bagi pihak kreditur karena objek jaminan yang seharusnya dijadikan pegangan bagi bank dalam pengamanan penyaluran kreditnya maupun dalam hal pengambilan pelunasan piutangnya apabila debitur pemberi Jaminan Fidusia wanprestasi dalam melaksanakan pembayaran hutang-hutangnya kepada kreditur, tidak dapat lagi dieksekusi oleh pihak kreditur karena telah musnah.

Dalam suatu perjanjian kredit dengan Jaminan Fidusia pada umumnya di dalam klausul perjanjian kredit yang telah disepakati oleh pihak kreditur dan debitur pemberi Jaminan Fidusia mewajibkan debitur pemberi Jaminan Fidusia untuk mengasuransikan benda Jaminan Fidusia tersebut terhadap pihak ketiga yaitu pihak asuransi. Kewajiban mengasuransikan benda yang telah dibebani Jaminan

Fidusia adalah bertujuan untuk mengamankan objek Jaminan Fidusia tersebut dari resiko musnahnya benda Jaminan Fidusia akibat sesuatu hal yang diluar kekuasaan manusia (*force majeure*).

Syarat untuk mengasuransikan benda yang telah diikat dengan Jaminan Fidusia tersebut sudah merupakan syarat tambahan yang harus dipenuhi oleh pelaku usaha agar kreditnya dapat disetujui oleh bank yang memberikan pinjaman/kredit. Oleh karena itu dalam mengantisipasi kemungkinan rusak atau hilangnya barang yang dijadikan objek Jaminan Fidusia akibat bencana alam atau kesengajaan dari pihak debitur pemberi jaminan fidusia, maka pihak bank selaku kreditur mengatisipasinya dengan cara menambahkan atau menyertakan perjanjian asuransi atas benda yang dijadikan objek Jaminan Fidusia dalam perjanjian kredit tersebut. Perjanjian untuk mengasuransikan benda yang telah dibebani Jaminan Fidusia dalam suatu perjanjian kredit dilakukan saat pengikatan atau penandatanganan perjanjian kredit yang telah disepakati oleh para pihak yakni pelaku usaha sebagai debitur pemberi Jaminan Fidusia dan kreditur pemegang sertipikat jaminan fidusia.²

Kreditur menyerahkan sepenuhnya terhadap debitur untuk memilih perusahaan asuransi yang akan digunakan dalam mengasuransikan benda yang dijadikan objek Jaminan Fidusia

² HMN Purwo Sujipto, 2003, Pengantar Pokok Hukum Dagang Indonesia, Jilid VIII (Asuransi), hlm. 27

pada perjanjian kredit tersebut. Namun ada kalanya pihak bank sebagai kreditur telah menetapkan perusahaan asuransi sebagai tempat mengasuransikan benda yang telah dibebani Jaminan Fidusia tersebut.

Namun demikian ada juga musnahnya objek Jaminan Fidusia disebabkan oleh kesalahan dari debitur atau debitur dengan sengaja menghilangkan objek jaminan fidusia sehingga kreditur tidak dapat lagi melakukan eksekusi terhadap objek jaminan fidusia tersebut dalam permasalahan dimana debitur pemberi Jaminan Fidusia melakukan kesalahan atau dengan sengaja mengakibatkan musnahnya Jaminan Fidusia sehingga tidak dapat lagi dieksekusi kreditur. Apabila hal tersebut terbukti dalam penyelidikan pihak asuransi maka pihak asuransi tidak akan melakukan ganti rugi terhadap objek jaminan fidusia yang telah diasuransikan tersebut. Tanggung jawab terhadap penggantian objek jaminan fidusia tersebut sepenuhnya berada di tangan debitur pemberi jaminan fidusia.

Disamping itu debitur juga wajib bertanggung jawab atas musnahnya benda jaminan fidusia yang telah diikat dengan perjanjian fidusia terhadap bank selaku kreditur apabila objek jaminan fidusia tersebut tidak diasuransikan kepada perusahaan asuransi sebagai penanggung. Dengan demikian dapat dikatakan dalam suatu perjanjian kredit bank dengan jaminan fidusia apabila

terjadi peristiwa musnahnya benda jaminan fidusia yang diakibatkan oleh kesengajaan atau perbuatan melawan hukum dari debitur pemberi jaminan fidusia maka debitur wajib bertanggung jawab mengganti secara penuh objek jaminan fidusia yang telah musnah tersebut kepada bank selaku kreditur. Apabila musnahnya jaminan fidusia tersebut akibat suatu peristiwa yang wajar dan tidak ada unsur kesengajaan atau perbuatan melawan hukum dari debitur pemberi jaminan fidusia maka perusahaan asuransi sebagai penanggung wajib mengganti kerugian terhadap objek jaminan fidusia yang telah musnah tersebut.

Pertanggungjawaban debitur adalah sesuai dengan perjanjian kredit yang telah ditandatangani oleh debitur dan kreditur. Didalam perjanjian kredit dengan jaminan fidusia maka bank sebagai kreditur akan meminta pertanggungjawaban debitur apabila benda jaminan fidusia tersebut musnah yang disebabkan oleh debitur. Tanggungjawab hukum debitur adalah melakukan ganti rugi atas objek jaminan fidusia sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati dan pihak bank akan menuntut debitur untuk memenuhi tanggungjawabnya yang telah dimuat dalam perjanjian kredit yang telah disepakati bersama untuk melakukan penggantian terhadap musnahnya objek jaminan fidusia tersebut.³

³ Rahmat Mulyadi, 2010, Pokok-Pokok Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia, Bandung : Citra Aditya Bakti, hlm. 39

3.1.2. Debitur Melakukan Wanprestasi

Dalam hal wanprestasi karena kesalahan debitur baik sengaja maupun karena kelalaian, timbul pertanyaan, sejak kapan seorang debitur dianggap wanprestasi, jika dalam suatu perjanjian tenggang waktu melaksanakan prestasi ditentukan, maka debitur berada dalam keadaan wanprestasi setelah lewat tenggang waktu yang ditentukan. Walaupun demikian menurut pasal 1238 KUHPerdara, masih memerlukan teguran dari pengadilan (somasi) baru dapat dikatakan debitur dalam keadaan wanprestasi. Teguran secara tertulis melalui pengadilan ini sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1238 KUHPerdara sudah tidak berlaku lagi karena ketentuan ini telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku oleh Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3/1963. Oleh karena itu, menurut Subekti, cukup ditegur saja secara pribadi baik lisan ataupun secara tertulis.⁴

Adapun akibat hukum wanprestasi sebagai berikut :⁵

1. Debitur diharuskan membayar ganti rugi (Pasal 1243 KUHPerdara)
2. Kreditur dapat minta pembatalan perjanjian melalui Pengadilan (Pasal 1266 KUHPerdara)
3. Kreditur dapat meminta pemenuhan perjanjian, atau pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi dan pembatalan perjanjian dengan ganti rugi (Pasal 1267 KUHPerdara).

⁴ Djaja S. Meliala, 2012, Hukum Perdata Dalam Perspektif BW, Bandung: Nuansa Aulia, hal.175

⁵ Ibid, hal 45

Pada pasal 1243 sampai dengan pasal 1252 KUHPerdara mengatur ketentuan tentang ganti rugi yang dapat dituntut oleh kreditur dalam hal debitur wanprestasi. Ketentuan tersebut harus di tafsirkan secara luas, yaitu :

a) Perkataan “tetap lalai” tidak hanya mencakup tidak memenuhi prestasi sama sekali, tetapi juga terlambat atau tidak baik dalam memenuhi prestasi.

b) Pasal-pasal tersebut berlaku bagi tuntutan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum.

Menurut pasal 1243 KUHPerdara, ganti rugi terdiri dari:

a) Biaya; b) Rugi; c) Bunga.

Menurut pasal 1246 KUHPerdara, ganti rugi terdiri dari:

1. Kerugian yang nyata-nyatanya diderita.
2. Bunga atau keuntungan yang diharapkan.

Dua macam kerugian ini harus sebagai “akibat langsung” dari wanprestasi (Pasal 1247 dan Pasal 1248 KUHPerdara). Persyaratan sebagai “akibat langsung” berkaitan dengan teori kausalitas yaitu:

1. Teori *conditio sine qua non* (von Buri)

Syarat mutlak melahirkan suatu akibat yang menjadi penyebabnya.

2. Teori *adequate veroorzaking* (von Kries)

Sebab dari akibat yang timbul adalah perbuatan yang seimbang dengan akibat.

“Menurut teori *conditio sine qua non*, setiap peristiwa adalah penting dan menyebabkan terjadinya akibat. Teori ini terlalu luas, sehingga sulit untuk dipakai menentukan terjadinya akibat. Teori *adequate* lebih terbatas lagi. Menurut teori ini yang dimaksud dengan akibat langsung ialah akibat yang menurut pengalaman manusia yang normal dapat di harapkan atau dapat diduga akan terjadi. Dalam hubungan ini, debitur berdasarkan pengalaman yang normal dapat menduga bahwa dengan adanya wanprestasi itu akan timbul kerugian bagi pihak kreditur.”⁶

Wanprestasi atau cidera janji itu ada kalau seseorang debitur itu tidak dapat membuktikan bahwa tidak dapatnya melakukan prestasi adalah di luar kesalahannya atau dengan kata lain debitur tidak dapat membuktikan adanya *overmacht*, jadi dalam hal ini debitur jelas tidak bersalah. Sejak kapanakah debitur itu telah wanprestasi. Dalam praktek dianggap bahwa wanprestasi itu tidak secara otomatis, kecuali kalau memang sudah disepakati oleh para pihak bahwa wanprestasi itu ada sejak tanggal yang disebutkan dalam perjanjian dilewatkan.

Dalam hal telah ditentukan tenggang waktunya, debitur dianggap lalai dengan lewatnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam perikatan. Debitur perlu diberi peringatan tertulis, yang isinya menyatakan bahwa debitur wajib memenuhi prestasi

⁶ Ibid, hal 76

dalam waktu yang ditentukan. Jika dalam waktu itu debitur tidak memenuhinya, debitur dinyatakan telah lalai atau wanprestasi.

Peringatan tertulis dapat dilakukan secara resmi dan dapat juga secara tidak resmi. Peringatan tertulis secara resmi yang disebut somasi. Somasi dilakukan melalui Pengadilan Negeri yang berwenang. Kemudian Pengadilan Negeri dengan perantara Juru Sita menyampaikan surat peringatan tersebut kepada debitur, yang disertai berita acara penyampaiannya. Peringatan tertulis tidak resmi misalnya melalui surat tercatat, telegram, atau disampaikan sendiri oleh kreditur kepada debitur sebagai peringatan bahwa tenggang waktu atas perjanjian yang disepakati telah berakhir.

3.2. Perlindungan Hukum Apabila Tidak Didaftarkan Akta

3.2.1. Akibat Apabila Tidak Mendaftarkan Akta Fidusia

Jaminan fidusia yang tidak dibuatkan sertifikat jaminan fidusia menimbulkan akibat hukum yang kompleks dan beresiko. Sesuai dengan maksud dan tujuan pendaftaran jaminan fidusia yang disebutkan sebelumnya yaitu untuk memberikan kepastian hukum, melahirkan ikatan jaminan fidusia bagi kreditur, memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur (kreditur preferent), yang berarti utang yang diikat dengan perjanjian jaminan fidusia merupakan preferential debt. Preferential debt adalah utang yang harus didahulukan pembayarannya kepada penerima fidusia dari kreditur-kreditur yang lain dari hasil penjualan objek jaminan fidusia, dan

memenuhi asas publisitas. Maka apabila benda yang dibebani dengan jaminan fidusia tidak dibuat dengan akta otentik dan tidak didaftarkan tidak akan mendapatkan keuntungan-keuntungan dari maksud dan tujuan pendaftaran objek jaminan fidusia.⁷ Apabila debitur wanprestasi, kreditur tidak bisa melakukan hak eksekusinya dan kreditur yang bertindak secara sepihak dan sewenang-wenang, dengan langsung memiliki benda jaminan.

Namun apabila jaminan fidusia tidak didaftarkan maka ketentuan dalam pasal 27 dan 28 UU No.42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fdusia tidak berlaku sehingga dapat dinyatakan, bahwa jika benda yang dibebani jaminan fidusia tidak didaftarkan maka penerima fidusia tidak tergolong dalam kelompok kreditor separatis atau bukan termasuk kreditor preferentmelainkan kreditor konkuren (dipersamakan kedudukannya dengan kreditor lain).⁸

Jadi, apabila penerima fidusia tidak mendaftarkan benda yang dibebani jaminan fidusia ke kantor pendaftaran fidusia maka penerima fidusia (kreditur) khususnya dan para pihak pada umumnya tidak dapat menikmati keuntungan-keuntungan yang tertuang dalam ketentuan UU No.42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. Dengan kata lain bahwa kreditur tidak memiliki kedudukan yang didahulukan atau preferent melainkan kedudukan yang sama dengan kreditur lainnya (konkuren).

⁷ M. Yahya Harahap, *Op. Cit*, h.210

⁸ Muhammad Hilmi, Akibat Hukum Jaminan Fidusia Yang Tidak Didaftarkan Menurut UU Nomor 42 Tahun 1999, Vol.4 No.3, Jurnal Akta, Semarang, September, h.487

Ketidaktegasan Undang-undang Jaminan Fidusia menyebabkan adanya ceiah bagi pemberi fidusia, penerima fidusia atau notaris untuk tidak membebani objek jaminan fidusia dan tidak mendaftarkannya kepada instansi yang berwenang. Hal-hal tersebut telah secara jelas melanggar ketentuan yang dimaksud dalam jaminan fidusia yang mewajibkan objek jaminan fidusia harus dibebani dan harus didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia sesuai dengan tempat dan kedudukan pemberi fidusia.

Pembebanan dan pendaftaran tersebut untuk memenuhi asas-asas jaminan fidusia dan untuk menghindari adanya fidusia ulang, sehingga dengan adanya pembebanan dan pendaftaran akan memberikan perlindungan dan kepastian hukum.

“Mengenai kewajiban notaris untuk mendaftarkan akta jaminan fidusia setelah diberi kuasa oleh penerima fidusia, yang kemudian karena kelalaiannya menyebabkan tidak didaftarkannya akta jaminan fidusia setelah penandatanganan akta jaminan fidusia, merupakan tanggung jawab notaris yang bersangkutan. Jika notaris wanprestasi (cidera janji), maka hal tersebut akan merugikan penerima fidusia atau kreditur selaku pemegang fidusia. Dalam hal ini penerima fidusia atau kreditur dapat meminta pertanggungjawaban dari notaris karena hal-hal tersebut, dan notaris harus mempertanggungjawabkan kelalaian yang menyebabkan tidak

didaftarkanya akta jaminan fidusia sesuai dengan ketentuan yang dimaksud dalam Undang-undang Jaminan Fidusia.”

Untuk mendalilkan suatu subjek hukum (dalam hal ini notaris, selaku penerima kuasa pendaftaran jaminan fidusia) telah wanprestasi, harus lebih dahulu ada perjanjian antara kedua pihak (dalam hal ini perjanjian pemberi kuasa) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata: "Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat, kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, suatu sebab yang tidak terlarang".

Wanprestasi terjadi karena notaris (pihak yang dibebani kewajiban) tidak memenuhi isi perjanjian yang disepakati, yang dapat berupa:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
- b. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

3.2.2. Cara Penyelesaian Jika Terjadi Resiko Dengan Tanpa Didaftarkanya Akta Fidusia

Berdasarkan Pasal 12 ayat (1) Undang-undang Jaminan Fidusia, maka pelaksanaan Pendaftaran Jaminan Fidusia dilakukan

pada Kantor Pendaftaran Fidusia (KPF). Kantor Pendaftaran Fidusia sebagaimana dimaksud berada di dalam lingkup tugas Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Pasal 12 ayat (3)), yang sekarang pelaksanaannya dilakukan pada Bidang Hukum antar Wilayah kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia di setiap ibu kota propinsi, dalam hal ini adalah Seksi Pelayanan dan Jasa Hukum. Dalam hal akta jaminan fidusia tidak didaftarkan di kantor pendaftaran fidusia akan menimbulkan akibat hukum, yaitu Sertifikat Jaminan Fidusia tidak dapat diterbitkan. Jika Sertifikat Jaminan Fidusia tidak bisa diterbitkan, maka tidak pernah lahir hak jaminan fidusia, sehingga Penerima Fidusia akan mengalami kesulitan untuk mengeksekusi, apabila Pemberi Fidusia atau debitur wanprestasi atau cidera janji, karena dalam Undang-undang Jaminan Fidusia telah dijelaskan bahwa apabila Pemberi Fidusia atau debitur wanprestasi maka benda yang menjadi objek jaminan fidusia dapat dieksekusi dengan cara pelaksanaan title esekutorial, penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia dan penjualan di bawah tangan. Para pihak dapat dengan sengaja atau karena kelalaiannya, tidak mendaftarkan akta jaminan fidusia, antara lain disebabkan oleh pemberi fidusia atau debitur, penerima fidusia atau kreditur serta notaris. Kelalaian tersebut tentu saja dapat merugikan salah satu pihak atau pihak ketiga yang berkepentingan atau dengan kata lain melanggar ketentuan yang dimaksud dalam Undang-undang

Jaminan Fidusia. Segala bentuk kelalaian atau adanya kesengajaan terhadap pendaftaran jaminan fidusia baik yang disebabkan oleh pemberi fidusia, penerima fidusia atau notaris dapat dianggap melakukan suatu perbuatan melanggar hukum. Kelalaian atau kesengajaan tersebut dapat terjadi, karena Undang-undang Jaminan Fidusia tidak merinci lebih tegas sampai kapan pendaftaran jaminan fidusia tersebut harus didaftarkan, setelah pemberi fidusia dan penerima fidusia menandatangani akta jaminan fidusia dihadapan notaris.

Pertanggungjawaban terhadap kelalaian atau kesengajaan terhadap pembebanan objek jaminan fidusia dan pendaftaran jaminan fidusia, apabila pemberi fidusia atau debitur wanprestasi sehingga merugikan pihak ketiga, maka notaris yang diberi kuasa untuk melakukan pendaftaran dapat digugat dan dihukum oleh hakim perdata untuk membayar ganti rugi kepada penggugat yang mengalami kerugian akibat perbuatan melawan hukum itu, sehingga perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemberi fidusia atau penerima fidusia yang karena kelalaian atau kesengajaannya tidak membebani dan mendaftarkan jaminan fidusia, dan merugikan kepentingan pihak ketiga dapat dituntut secara perdata.