

**BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH  
ORANG LAIN SEBAGAI JAMINAN FIDUSIA  
SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG  
NOMOR 42 TAHUN 1999 TENTANG  
JAMINAN FIDUSIA**



**TESIS**

**Untuk Memenuhi sebagian persyaratan  
mencapai derajat sarjana S-2**

**MAGISTER KENOTARIATAN**

**Oleh :**

**RAKHMAT CAHYO BROTO, S.Sos, SH  
B4B 003 136**

**PROGRAM PASCA SARJANA  
MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG**

**2005**

<b>UPT-PUSTAK-UNDIP</b>
No. Daft: 4647/7/MAOT/C
Tgl. : 7-6-06

LEMBAR PENGESAHAN

**BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH ORANG LAIN  
SEBAGAI JAMINAN FIDUSIA SETELAH BERLAKUNYA  
UNDANG-UNDANG NOMOR 42 TAHUN 1999 TENTANG  
JAMINAN FIDUSIA**

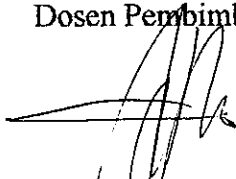
Tesis

Disusun oleh :

RAKHMAT CAHYOBROTO, S.SOS., SH  
B4B003136

Disahkan Oleh :

Dosen Pembimbing



R. SUHARTO, SH., M.Hum  
NIP:131.631.844

Ketua Program

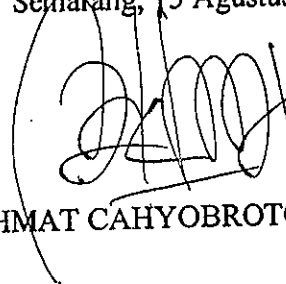


MULYADI, SH., M.S  
NIP: 130.529.429

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri, dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, 15 Agustus 2005



RAKHMAT CAHYOBROTO, S. Sos. SH

## ABSTRAKSI

### **Bangunan Yang Berdiri Di Atas Tanah Orang Lain Sebagai Jaminan Fidusia Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia**

Sejak jaman penjajahan Belanda, jaminan Fidusia telah digunakan di Indonesia sebagai suatu bentuk jaminan yang lahir dari yurisprudensi. Jaminan fidusia digunakan secara luas dalam transaksi pinjam meminjam karena proses pembebanannya dianggap sederhana, mudah dan cepat.

Lembaga ini diakui oleh yurisprudensi Belanda tahun 1929 dalam Bierbrouwerij Arrest dan diikuti Hoogerechtshof Arrest tahun 1932. Dalam perkembangan yurisprudensi di Indonesia dijumpai keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 372 K/Sip/1970 tanggal 1 September 1971 yang menyatakan bahwa Fidusia hanya sah sepanjang mengenai barang bergerak.

Dalam penelitian ini metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis empiris. Sumber data dengan menggunakan dokumen yang berkaitan dengan ketentuan-ketentuan perjanjian kredit, data lapangan berupa tanggapan atau komentar dari karyawan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. dan para notaris.

Menyadari makin berkembangnya kebutuhan dunia usaha, serta pentingnya kepastian hukum bagi pihak kreditur yang memberikan pinjaman, maka melalui Undang-Undang nomor 42 tahun 1999, pemerintah mencoba untuk mengakomodasi seluruh kebutuhan akan pranata jaminan yang tidak termuat oleh pranata jaminan yang telah diatur dalam hukum positif (sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999). Dalam Undang-Undang Jaminan Fidusia tersebut, objek jaminan fidusia diberikan pengertian yang sangat luas, dan tidak hanya meliputi benda bergerak yang berwujud, melainkan juga benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hal ini sebenarnya untuk mengantisipasi dari banyak orang yang mengalami kesulitan untuk mencari modal, yang hanya mempunyai bangunan yang berdiri di atas tanah milik orang lain yang digunakan sebagai tempat usahanya, dikarenakan tidak semua orang mempunyai benda yang bisa dijamin dengan lembaga jaminan yang lain selain lembaga fidusia. Untuk itu, adanya Jaminan Fidusia memberikan kemudahan bagi para pihak, khususnya bagi Pemberi Fidusia untuk tetap menguasai benda yang dijamin, guna menjalankan kegiatan usaha yang dibiayai dari pinjaman yang diperoleh dengan menggunakan bangunan yang berdiri di atas tanah milik orang lain sebagai Jaminan Fidusia berdasarkan Undang-Undang nomor 42 Tahun 1999.

Berdasarkan pasal 1 ayat (2) Undang-Undang tentang Jaminan Fidusia yang menyebutkan: "Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditur lainnya."

Maka bangunan yang berdiri di atas tanah hak milik orang lain, dengan persetujuan pemilik tanah dan sesuai prosedur yang berlaku, dapat dijamin dengan Jaminan Fidusia.

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, yang selalu melimpahkan anugerah dan rahmatNya sehingga penulisan Tesis dengan judul **“BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH ORANG LAIN SEBAGAI JAMINAN FIDUSIA SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 42 TAHUN 1999 TENTANG JAMINAN FIDUSIA”** dapat terselesaikan.

Tesis ini disusun dalam rangka memenuhi persyaratan untuk mencapai derajat S2 Magister Kenotariatan pada Universitas Diponegoro Semarang. Selama penulisan tesis ini, penulis telah mendapatkan bimbingan, petunjuk, saran-saran dan dukungan yang sangat bermanfaat sehingga tugas yang semula dirasa sukar menjadi lebih mudah dan lancar. Oleh karenanya, dengan penuh rasa syukur, hormat dan bahagia, penulis haturkan terima kasih kepada :

1. Bapak Mulyadi, SH, MS. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro
2. Bapak Yunanto, SH, M.Hum. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro
3. Bapak Prof. Ir. Eko Budihardjo, Msc. selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang
4. Bapak Prof. DR. Soeharyo Hadi Saputro, dr.SpPD (k) selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang
5. Bapak Suharto, SH, M.Hum. selaku pembimbing tesis yang dengan penuh kesabaran membimbing penulis dalam menyelesaikan tesis ini
6. Tim Reviewer Proposal serta Tim Penguji Tesis yang telah meluangkan waktu dan perhatiannya untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) di Universitas Diponegoro Semarang
7. Para guru besar dan Bapak Ibu Dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah memberikan bimbingan dan menyalurkan ilmu kepada penulis

8. Bapak Sumanto beserta Staf Administrasi/Pengajaran Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah memberikan bantuan selama penulis mengikuti perkuliahan sampai diujikannya tesis ini.
9. Ibu Suharni, SH. selaku dosen wali.
10. Kepala Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cabang Denpasar Veteran.
11. Para Notaris/PPAT: 1. Bapak Basuki Juni Nugraha, SH. 2. Bapak Ida Bagus Alit Sudiatmika, SH. 3. Ibu Ida Ayu Trisna Winarti Kusuma, SH. 4. Bapak I Putu Gde Surya Erayuda, SH. 5. Ibu Elizabeth, SH.
12. Bapak-Ibu, Pakde-Bude, Mas Rudi-Mba Dian, Mba Yuda, Nova, Mas Perri-Mba Ita, Mas Agung-Mba Vita, Mas Yuni-Mba Baby, yang memberikan dukungan moril dan materiil serta selalu setia mendoakanku.
13. Rekan-rekan mahasiswa Kenotariatan, Khususnya angkatan 2003, Mas Imam (2002), Pak Toto-Bu Fitri, yang telah memberi dorongan moril sepanjang perkuliahan dan sebagai teman diskusi dalam penyelesaian tesis ini.
14. Fadya Muna Rahma yang selalu setia memberi dukungan dan motivasi, dalam suka dan duka, sehingga penulis bersemangat menyelesaikan tesis ini.
15. Serta pihak -- pihak lain yang tidak dapat disebut satu persatu.

Akhirnya penulis berharap semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan hukum jaminan pada khususnya.

Semarang, 15 Agustus 2005

Penulis,

RAKHMAT CAHYOBROTO, S.Sos,SH

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Kontribusi Penelitian.....	5
E. Sistematika Penulisan.....	6
<b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA</b>	
1. Perjanjian Pada Umumnya.....	8
2. Jaminan.....	12
3. Jaminan Fidusia.....	21
4. Bangunan Yang Berdiri Di Atas Tanah Milik Orang Lain Sebagai Objek Jaminan Fidusia Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999.....	25
<b>BAB III. METODE PENELITIAN</b>	
1. Metode Pendekatan.....	38
2. Spesifikasi Penelitian.....	38
3. Lokasi, Populasi dan Teknik Sampling.....	38
4. Teknik Pengumpulan Data.....	39
5. Metode Analisis Data.....	40

## **BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Tata Cara dan Proses Penjaminan Terhadap Bangunan Yang Berdiri Di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.....	41
1.Perjanjian Kredit atau Hutang Piutang Sebagai Perjanjian Pokok.....	41
2.Pembebanan Bangunan Sebagai Objek Jaminan.....	48
B. Kedudukan Hukum Antara Pemberi Jaminan, Penerima Jaminan dan Pemilik Tanah.....	64
1.Kedudukan Hukum Antara Pemberi Jaminan dan Pemilik Tanah.....	64
2.Kedudukan Hukum Antara Pemberi Jaminan Fidusia Dengan Penerima Jaminan Fidusia.....	65

## **BAB V.PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	71
B. Saran.....	73

## **DAFTAR PUSTAKA**



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG MASALAH**

Sejak jaman penjajahan Belanda, Jaminan Fidusia telah digunakan di Indonesia sebagai suatu bentuk jaminan yang lahir dari yurisprudensi. Jaminan Fidusia digunakan secara luas dalam transaksi pinjam-meminjam, karena proses pembebanannya dianggap sederhana, mudah dan cepat.

Para pengusaha memerlukan dana dalam rangka pengembangan usahanya yang dapat diperoleh melalui kegiatan pinjam-meminjam yang diikuti dengan adanya jaminan. Sebelum Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia diundangkan, kegiatan pinjam-meminjam dilakukan dengan jaminan dalam bentuk gadai, hipotik, hak tanggungan, maupun fidusia dalam bentuk f.e.o (Fiduciaire Eigendom Overdhract). Pranata jaminan gadai dan hipotik masih mempergunakan ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, dan hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang merupakan pelaksanaan dari Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (yang menggantikan pranata jaminan hipotik atas tanah dan credietverband), sedangkan fidusia (f.e.o) sama sekali belum terjamah oleh hukum positif yang berlaku saat itu.

Menyadari makin berkembangnya kebutuhan dunia usaha, serta pentingnya kepastian hukum bagi pihak kreditur yang memberikan pinjaman, maka melalui Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 pemerintah mencoba untuk mengakomodasi

seluruh kebutuhan akan pranata jaminan yang tidak termuat oleh pranata yang telah diatur dalam hukum positif (sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999). Berdasarkan Undang-Undang Jaminan Fidusia tersebut, obyek jaminan fidusia diberikan pengertian yang sangat luas, dan tidak hanya meliputi benda bergerak yang berwujud, melainkan juga benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan, sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Hipotik.

Pada zaman Romawi, fidusia dapat dilakukan baik atas barang bergerak maupun barang tetap, yaitu dalam bentuk fiducia cum crediture, karena pada masa itu belum dikenal hak-hak jaminan yang lain. Ketika fidusia lenyap dan orang Romawi mengenal gadai serta hipotik, mulai diadakan pemisahan terhadap barang-barang yang dapat dibebani gadai, yaitu barang bergerak dan barang-barang yang dapat dibebani hipotik yaitu barang tetap. Ketentuan yang demikian tetap berlaku, yang kemudian diterima oleh Hukum Belanda dalam BW-nya. Ketika fidusia muncul lagi di Belanda, pemisahan antara jaminan atas barang bergerak dan jaminan atas barang tetap masih ada, karena fidusia pada waktu itu dianggap sebagai suatu bentuk jaminan yang dipergunakan untuk menghindari salah satu ketentuan dari jaminan atas benda bergerak (gadai), yaitu larangan atas gadai tanpa penguasaan (Pasal 1152 KUHPerdara), maka Hoge Raad berpendapat bahwa fidusia hanya diperuntukkan bagi barang bergerak.<sup>1</sup>

Pendapat bahwa fidusia hanya dapat dilakukan atas barang bergerak tersebut menjadi yurisprudensi tetap, baik di Belanda maupun di Indonesia. Di Indonesia, Pengadilan Tinggi Surabaya dalam Keputusan No. 158/1950 Pdt tertanggal 22 Maret

---

<sup>1</sup> Oey Hoey Tiong, *Fidusia Sebagai Jaminan Unsur-Unsur Perikatan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1984, hal 58.

1951 dan Mahkamah Agung dalam Keputusan No. 372 K/Sip/1970 tanggal 1 September 1971 berpendapat sama, yaitu fidusia hanya sah sepanjang mengenai barang bergerak. Tentang perkara yang diputus oleh Pengadilan Tinggi Surabaya adalah sebagai berikut :

Para Pihak :

Algemene Volkscrediet Bank di Semarang, sebagai Penggugat;

Lawan

1. The Gwan Gee, dan
2. Marpoeah, keduanya berumah di Pietersijthofflan no. 27, Semarang, sebagai Tergugat I dan Tergugat II.

Kasus :

Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama pada tanggal 18 Desember 1947 menandatangani perjanjian kredit sebagai debitur, sedang penggugat sebagai kreditur. Pemberian kredit oleh penggugat itu dijamin dengan peralihan hak milik secara kepercayaan, atas barang-barang milik Tergugat I dan II. Antara lain berupa barang bergerak dan sebuah rumah dengan bijgebouwennya dan garasi berdinding batu dan papan beratap, beratap genteng terletak di Kampung Lemah Gempal, Gang III rumah nomor 1010, Semarang.

Tergugat I dan II ternyata tidak memenuhi kewajibannya, untuk membayar utang kepada Penggugat. Maka penggugat mengajukan gugatan, dengan tuntutan berupa penyitaan barang-barang yang dijamin serta agar Tergugat I dan II melunasi hutangnya.

Keputusan Pengadilan Tinggi :

Untuk perkara tersebut di atas, Pengadilan Tinggi memutuskan untuk membatalkan penyerahan milik secara kepercayaan sepanjang mengenai bangunan tersebut, sedang yang mengenai barang-barang bergerak lainnya tetap dinyatakan sah.<sup>2</sup>

Setelah berlakunya Undang-Undang nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, objek Jaminan Fidusia sekarang mengalami perubahan yaitu seperti yang ditentukan dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang nomor 42 Tahun 1999,

*“ Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya”.*

Sehingga berdasarkan Pasal tersebut di atas, bangunan yang merupakan benda tidak bergerak dapat dijamin dengan Fidusia.

Namun yang menjadi persoalan adalah apabila bangunan tersebut berdiri di atas tanah milik orang lain atau bangunan tersebut berdiri di atas tanah hak sewa dengan jangka waktu yang lama ataupun bangunan tersebut berdiri di atas tanah negara. Hal ini akan menimbulkan persoalan dikemudian hari, apabila debiturnya cidera janji atau karena sebab yang lain, debitur tidak dapat melunasi hutangnya, sehingga kreditur akan dirugikan, karena bangunan tersebut berdiri di atas tanah orang lain atau tanah negara, bisa saja kreditur akan membongkar bangunan tersebut, namun nilai bangunan tersebut tentunya akan lebih rendah, sehingga dimungkinkan hasil penjualan bangunan tersebut tidak dapat untuk melunasi hutang debitur. Oleh sebab itu penulis tertarik untuk menyusun tesis dengan judul: “BANGUNAN YANG

---

<sup>2</sup> Ibid, hal 58

BERDIRI DI ATAS TANAH ORANG LAIN SEBAGAI JAMINAN FIDUSIA SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 42 TAHUN 1999 TENTANG JAMINAN FIDUSIA”.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Terhadap bangunan yang berdiri di atas tanah milik orang lain, dengan adanya Undang-undang Fidusia dapat dijaminan melalui lembaga jaminan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka timbul permasalahan yang sekaligus merupakan pembatasan masalah yang akan diteliti, yaitu:

1. Bagaimana pelaksanaan jaminan fidusia untuk bangunan yang berdiri di atas tanah milik orang lain, setelah berlakunya Undang-undang nomor 42 tahun 1999 tentang jaminan fidusia?
2. Bagaimana kedudukan hukum pemberi jaminan, penerima jaminan dan pemilik tanah, dalam hubungannya dengan penjaminan tersebut, apabila pemberi jaminan wanprestasi?

## **C. TUJUAN PENELITIAN**

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan jaminan fidusia atas bangunan yang berdiri di atas tanah milik orang lain, setelah berlakunya Undang-Undang nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
3. Untuk mengetahui kedudukan hukum pemberi jaminan, penerima jaminan dan pemilik tanah dalam hubungannya dengan perbuatan wanprestasi debitur dalam penjaminan tersebut.

## **D. KONTRIBUSI PENELITIAN.**

1. Secara Praktis.

Hasil penelitian ini pada garis besarnya diharapkan menjadi bahan masukan untuk penyusunan masalah hukum yang timbul dalam penerapan Jaminan Fidusia, atas bangunan yang berdiri di atas tanah hak milik orang lain setelah berlakunya Undang-Undang nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

## **2. Secara Teoritis.**

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat secara teoritis yang berupa sumbangan bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya mengenai Jaminan Fidusia yang dalam hal ini berkenaan atas bangunan yang berdiri di atas tanah hak milik orang lain, setelah berlakunya Undang-Undang nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

## **E. SISTEMATIKA PENULISAN**

Gambaran yang lebih jelas dalam tesis ini yang terdiri atas 5 bab, ialah:

### **BAB I Pendahuluan.**

Dalam bab ini diuraikan tentang latar belakang masalah, pembatasan masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan tesis.

### **BAB II Tinjauan Pustaka.**

Dalam bab ini diuraikan mengenai teori-teori yang meliputi perjanjian pada umumnya, lembaga jaminan, macam-macam perjanjian, tinjauan umum tentang lembaga jaminan fidusia, objek jaminan fidusia, proses terjadinya jaminan fidusia, hak dan kewajiban pemberi dan penerima jaminan fidusia, pengalihan jaminan fidusia, larangan fidusia ulang, hapusnya jaminan fidusia, bangunan yang berdiri di atas tanah hak milik orang lain sebagai objek fidusia sebelum berlakunya Undang-undang nomor 42 tahun 1999.

### **BAB III Metode Penelitian.**

Dalam bab ini diuraikan tentang metode penelitian yang dipakai, yaitu metode pendekatan, spesifikasi penelitian, wilayah penelitian, teknik pengumpulan data, metode analisa data.

### **BAB IV Hasil Penelitian.**

Dalam bab ini diuraikan hasil penelitian tentang tatacara dan proses penjaminan terhadap bangunan yang berdiri di atas tanah hak milik orang lain setelah berlakunya Undang-undang nomor 42 tahun 1999 tentang jaminan fidusia dan kedudukan hukum masing-masing pihak.

### **BAB V Penutup.**

Dalam bab ini diuraikan mengenai kesimpulan dan saran-saran.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### H. TINJAUAN PUSTAKA

##### 1. Perjanjian Pada Umumnya

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara, Perjanjian adalah suatu perbuatan, dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian menurut Sudikno adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>3</sup>

Seperti diketahui bahwa perjanjian menganut sistem terbuka atau menganut asas kebebasan berkontrak di mana setiap orang bebas untuk membuat perjanjian. Meskipun demikian, bukan berarti bahwa orang dapat sebebas-bebasnya tanpa ada batasan. Kebebasan membuat perjanjian dibatasi sebagaimana tercantum dalam Pasal 1337 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa suatu Undang-Undang, atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum yang membatasinya.

Agar suatu perjanjian dapat dikatakan sah, maka diperlukan syarat-syarat seperti yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.

Dengan hanya disebutkan “sepakat”, tanpa dituntut adanya suatu bentuk tertentu, dapat ditarik kesimpulan bahwa dengan telah dicapainya kesepakatan di antara kedua belah pihak tentang hal-hal pokok yang dimaksudkan dalam perjanjian yang bersangkutan, maka lahirlah perjanjian itu bagi mereka yang membuatnya.

---

<sup>3</sup> Prof. DR. Sudikno Mertokusumo, SH., *Mengenai Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1986. Hal 96.



b. Kecakapan untuk membuat perjanjian.

Menurut Pasal 1329 KUHPerdara menyatakan bahwa, setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika oleh Undang-Undang tidak dinyatakan tak cakap.

b.1. Atas dasar Pasal tersebut setidaknya-tidakny dapat dirumuskan bahwa mereka yang dinyatakan cakap, adalah:

- Mereka yang telah dewasa.
- Sehat akal pikirannya.
- Tidak dilarang atau dibatasi oleh Undang-Undang dalam melakukan perbuatan hukum baik pribadi maupun badan hukum.
- Meskipun belum memenuhi persyaratan umur kedewasaan tetapi sudah kawin.

b.2. Kriteria mereka yang “tak cakap” membuat suatu perjanjian menurut Pasal 1330 KUHPerdara, yaitu:

- Orang yang belum dewasa.
- Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan.
- Orang-orang perempuan, dalam hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian atau persetujuan tertentu.

c. Mengenai suatu hal tertentu.

Suatu hal tertentu dalam hukum perjanjian sering disebut sebagai adanya objek dari perjanjian itu sendiri. Objek di sini selayaknya dapat

berupa barang ataupun benda. Objek sebagai salah satu syarat objektif dalam perjanjian, menurut Pasal 1320 KUHPerdara, mutlak harus ada.

d. Suatu sebab yang halal.

Suatu sebab yang halal, pengertian “sebab” di sini diartikan sebagai isi atau tujuan dari perjanjian, yaitu bahwa benda yang menjadi objek perjanjian tidak boleh merupakan benda yang dilarang oleh undang-undang dan tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.

### **1.1. Perjanjian Kredit**

Menurut Mariam Darus Badruzaman, bahwa perjanjian kredit bank adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan merupakan hasil pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian ini bersifat konsesuil obligatoir yang dikuasai oleh Undang-Undang Perbankan dan Bagian Umum dari KUHPerdara. Penyerahan uang sendiri bersifat riil.

Dari pengertian di atas dapat ditarik kesimpulan, di mana dalam pemberian kredit para pihak saling mengikatkan diri untuk memenuhi suatu prestasi, sehingga terjadi hubungan hukum di antara mereka yang menyebabkan pihak yang satu berhak atas sesuatu dan pihak yang lain mempunyai kewajiban untuk melakukan sesuatu, sehingga di sini diperlukan perlindungan hukum untuk melindungi kepentingan kreditur itu sendiri.

### **1.2. Berakhirnya Perjanjian.**

Sebagaimana sebuah perjanjian pada umumnya, maka perjanjian kredit bank yang merupakan sebuah perikatan, menjadi berakhir seperti halnya berakhirnya perikatan berdasarkan pada Pasal 1381 KUHPerdara.

Berakhirnya perikatan sebagaimana hubungan hukum antara kreditur dan debitur, dengan sendirinya akan mengakhiri seluruh perjanjian. Akan tetapi sebaliknya, bahwa dengan berakhirnya perjanjian, belum tentu mengakhiri persetujuan, hanya saja dengan berakhirnya perjanjian, perikatan yang bersangkutan tidak lagi mempunyai kekuatan pelaksanaan, karena dengan berakhirnya perjanjian itu berarti perikatan telah dipenuhi debitur.

Berdasarkan Pasal 1381 KUHPerdara, cara berakhirnya perikatan ini antara lain:

- a. Karena Pembayaran (betaling).
- b. Karena penawaran pembayaran tunai, yang diikuti dengan penitipan (konsignasi).
- c. Karena pembaharuan hutang.
- d. Karena kompensasi atau pencampuran antara hutang dan pinjaman.
- e. Karena penghapusan hutang.
- f. Karena pernyataan tidak sah atau terhapus, dan
- g. Karena kadaluwarsa atau verjaring.

### **1.3. Wanprestasi.**

Terikatnya para pihak untuk memenuhi suatu prestasi, menimbulkan konsekuensi bagi pihak yang tidak melakukan prestasi sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan, dianggap telah melakukan wanprestasi.

Wanprestasi yaitu apabila salah satu pihak yang terikat dalam suatu perjanjian, tidak melakukan sesuatu yang telah diperjanjikan dengan melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya menurut perjanjian.

Wanprestasi seorang debitur dapat berupa:

- a. Tidak melakukan sesuatu.
- b. Melakukan sesuatu tetapi tidak sebagaimana yang telah diperjanjikan.
- c. Melakukan sesuatu tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Dengan dianggapnya debitur telah melakukan wanprestasi, maka melekat akibat-akibat kelalaiannya tersebut antara lain:

- a. Memberikan ganti kerugian.
- b. Pembatalan perjanjian.
- c. Peralihan resiko.
- d. Membayar biaya perkara jika sampai di muka pengadilan.

Dalam perjanjian kredit dengan Jaminan Fidusia, prestasi yang diperjanjikan oleh debitur dan bank sebagai kreditur, menimbulkan kewajiban di satu pihak, yaitu pihak debitur penerima kredit dan dilain pihak berhak atas suatu prestasi, yaitu pihak bank.

## **2. Jaminan**

### **2.1. Pengertian Jaminan**

*Jaminan* berasal dari kata *Jamin* yang berarti tanggung, sehingga *jaminan* dapat diartikan sebagai *tanggungan*<sup>4</sup>. Adanya jaminan seperti yang disebutkan di atas memang diperlukan oleh kreditur, karena dalam suatu perikatan antara kreditur dan debitur, pihak kreditur mempunyai suatu kepentingan bahwa debitur memenuhi kewajibannya dalam perikatan tersebut. Berdasarkan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang

---

<sup>4</sup> Oey Hoey Tiong, Op-Cit, Hal. 14.

Perbankan berdasarkan Pasal 1 ayat (23), Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah/debitur kepada bank, dalam rangka pemberian fasilitas kredit dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Selanjutnya berdasarkan Pasal 1 ayat (12), Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Dari sisi perbankan, masalah jaminan ini sangat penting sekali, karena lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit. Dengan demikian dapat diambil kesimpulan, bahwa jaminan adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur, untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan. Sehingga jaminan berfungsi untuk kepentingan kreditur, guna menjamin dananya melalui suatu perikatan yang bersifat *accessoir* dari perjanjian pokok (perjanjian kredit atau pembiayaan) oleh debitur dengan kreditur<sup>5</sup>.

## **2.2. Macam-macam Lembaga Jaminan**

Lembaga Jaminan dapat digolongkan berdasarkan beberapa sudut tinjauan, yaitu :

### **2.2.1. Menurut terjadinya :**

#### **a. Yang lahir karena undang-undang;**

Jaminan yang lahir karena undang-undang merupakan jaminan yang keberadaannya ditunjuk undang-undang, tanpa adanya perjanjian

---

<sup>5</sup> Darus Badruzaman, Mariam. *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan, Makalah Seminar Sosialisasi UU No. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia*, BPHN, Jakarta, 2000, Hal 3.

para pihak, yaitu yang diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan, bahwa segala kebendaan milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, akan menjadi tanggungan untuk segala perikatannya. Dengan demikian berarti, seluruh benda debitur menjadi jaminan bagi semua kreditur. Dalam hal debitur tidak dapat memenuhi kewajiban hutangnya kepada kreditur, maka kebendaan milik debitur tersebut melalui pelelangan akan dijual kepada umum, dan hasil penjualan benda tersebut dibagi antara para kreditur, seimbang dengan besar piutang masing-masing (Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

b. Yang lahir karena diperjanjikan;

Selain jaminan yang ditunjuk oleh undang-undang, sebagai bagian dari asas konsensualitas dalam hukum perjanjian, undang-undang memungkinkan para pihak untuk melakukan perjanjian penjaminan yang ditujukan untuk menjamin pelunasan atau pelaksanaan kewajiban debitur kepada kreditur. Perjanjian penjaminan ini merupakan perjanjian *Accessoir*, yang melekat pada perjanjian dasar atau perjanjian pokok, yang menerbitkan hutang piutang di antara debitur dengan kreditur. Contohnya adalah hipotik, hak tanggungan, jaminan fidusia, gadai, perjanjian penanggungan (*borgtocht*).

2.2.2. Menurut obyeknya:

- a. Yang berobjek benda bergerak;
- b. Yang berobjek benda tidak bergerak atau benda tetap.

2.2.3. Menurut sifatnya :

a). Yang termasuk jaminan umum;

Jaminan yang bersifat umum, yaitu jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur dan menyangkut semua harta debitur, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut.

b). Yang termasuk jaminan khusus;

Jaminan yang bersifat khusus yang merupakan jaminan dalam bentuk penunjukkan atau penyerahan benda tertentu secara khusus, sebagai jaminan atas pelunasan kewajiban atau hutang debitur kepada kreditur tertentu, yang hanya berlaku untuk kreditur tertentu tersebut, baik secara kebendaan maupun perorangan. Timbulnya jaminan khusus ini karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara debitur dan kreditur, yang dapat berupa jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan bersifat perorangan.

- Yang bersifat kebendaan;

Jaminan yang bersifat kebendaan, yaitu adanya benda tertentu yang dijadikan jaminan (*zakelijk*). Ilmu hukum tidak membatasi kebendaan yang dapat dijadikan jaminan, hanya saja kebendaan yang dijaminan tersebut haruslah merupakan milik dari pihak yang memberikan jaminan kebendaan tersebut.

Jaminan yang bersifat kebendaan, dilembagakan dalam bentuk hipotik, hak tanggungan, jaminan fidusia dan gadai.

Ciri-cirinya adalah :

a. Berhubungan langsung atas kebendaan tertentu;

- b. Dapat dipertahankan terhadap siapapun;
- c. Selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*);
- d. Dapat diperalihkan;
- e. Memberikan hak mendahulu (*droit de preference*) kepada kreditur pemegang hak jaminan kebendaan tersebut atas penjualan kebendaan yang dijamin secara hak kebendaan tersebut, dalam hal debitur melakukan wanprestasi atas kewajibannya terhadap kreditur.

Dalam penjaminan yang bersifat kebendaan, penjaminan diletakkan atas suatu kebendaan tertentu, yang jika debitur wanprestasi, dengan melalui prosedur dan jalur hukum yang berlaku, dapat dipergunakan sebagai sarana pelunasan hutang debitur. Berbeda-beda menurut macam jaminan kebendaannya, pada umumnya kebendaan yang dijamin tersebut diletakkan dalam kekuasaan mutlak kreditur yang memegang jaminan, dengan hak untuk menjualnya guna mengambil pelunasan dari hutang debitur yang wanprestasi tersebut.

Pada jaminan kebendaan, kreditur berhak didahulukan pemenuhan piutangnya terhadap pembagian hasil eksekusi benda tertentu milik debitur yang dijamin dengan hak kebendaan. Kreditur pemegang hak jaminan kebendaan tersebut juga berhak atas pemenuhan terhadap benda lainnya dari debitur, bersama-sama dengan kreditur lainnya selaku kreditur bersama (konkuren). Hal ini dapat terjadi jika pemenuhan piutang kreditur dari hasil penjualan atau eksekusi terhadap benda tertentu tersebut belum mencukupi pelunasan piutangnya. Dalam jaminan ini berlaku asas pencatatan, publisitas dan prioritas, di mana



dikatakan bahwa kreditur yang memiliki hak jaminan kebendaan yang lebih dahulu, yang dibuktikan dengan pencatatan dan publisitas yang dilakukan memiliki hak mendahulu atas kreditur dengan jaminan kebendaannya yang sama tetapi yang memiliki tingkatan pencatatan dan publisitas setelahnya.

- Yang bersifat perorangan;

Jaminan perorangan (*personlijk*), yaitu adanya orang tertentu yang sanggup membayar atau memenuhi prestasi jika debitur cidera janji. Jaminan perorangan ini tunduk pada ketentuan hukum perjanjian yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam penjaminan yang bersifat perorangan, tuntutan guna memenuhi pelunasan hutang yang dijamin hanya dapat dilakukan secara pribadi oleh kreditur sebagai pemilik piutang dengan penjamin (atau ahli waris beserta mereka yang memperoleh hak dan kewajiban dari kedua pihak tersebut), dan tidak dapat dipergunakan untuk merugikan pihak lainnya dengan alasan apapun juga. Terhadap diri orang perorangan atau pihak lain yang memberikan jaminan perorangan tersebut akan berlaku kembali ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, selain aturan dasar mengenai perjanjian penjaminan yang disepakati dan disetujui oleh kreditur dan penjamin.

Jaminan perorangan yang dilembagakan dalam bentuk perjanjian penanggungan (*borgtocht*), memiliki ciri dan akibat hukum yang menimbulkan hubungan langsung pada diri orang perorangan atau pihak tertentu yang memberikan penjaminan, dan hanya dapat dipertahankan

terhadap pihak penjaminan tertentu tersebut, terhadap harta kekayaan miliknya tersebut. Ini berarti berlaku asas persamaan yaitu bahwa tidak ada beda antara piutang yang datang lebih dahulu dan yang kemudian. Semua kreditur atas harta debitur, memiliki kedudukan yang sama, tanpa memperhatikan urutan terjadinya.

#### 2.2.4. Menurut kewenangan menguasai benda jaminannya :

##### a). Yang menguasai benda jaminannya;

Untuk jaminan yang menguasai benda misalnya adalah gadai. Bagi kreditur, penguasaan benda ini akan lebih aman, terutama untuk benda bergerak yang mudah dipindahtangankan dan berubah nilainya.

##### b). Tanpa menguasai benda jaminannya.

Untuk jaminan yang tidak menguasai bendanya misalnya adalah Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia. Hal ini menguntungkan debitur karena tetap dapat memanfaatkan benda jaminan.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pasal-pasal yang berkaitan dengan jaminan secara khusus dapat kita temukan dalam :

- a. Piutang yang diistimewakan (Pasal 1139- 1149);
- b. Gadai (Pasal 1150-1160);
- c. Hipotik (Pasal 1162-1178);
- d. Penanggungan (Pasal 1820-1850).

Selain itu juga di luar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, juga dapat kita temui jaminan dalam bentuk hipotik kapal, yang datur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (sebagai *lex specialis* dari Kitab

Undang-Undang Hukum Perdata); jaminan atas kebendaan dalam bentuk tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan; dan yang terakhir adalah Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

### 2.3. Sifat-Sifat Hak Jaminan Kebendaan

Pengertian yang paling luas dari benda (*zaak*) ialah segala sesuatu yang dapat dihaki oleh orang. Di sini benda berarti objek lawan dari subjek atau orang dalam hukum. Ada juga perkataan benda itu dipakai dalam arti yang sempit yaitu sebagai barang yang dapat terlihat saja. Ada lagi dipakai jika yang dimaksud kekayaan seseorang<sup>6</sup>.

Jika perkataan benda dipakai dalam arti kekayaan seseorang, maka perkataan itu juga meliputi juga barang-barang yang tak dapat terlihat hak-haknya misalnya hak piutang atau penghasilan.

Sehingga jaminan kebendaan termasuk dalam hak kebendaan, di mana hak mutlak atas suatu benda yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan kepada setiap orang, maka sifat jaminan kebendaan juga termasuk sifat-sifat hak kebendaan yaitu :

- a. Bersifat absolut, dapat dipertahankan kepada siapa saja;
- b. Selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*), di mana hak tersebut terus mengikuti bendanya dimanapun juga barang tersebut berada, hak itu terus mengikuti orang yang mempunyainya;

---

<sup>6</sup> R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, 1991, Hal. 60.

- c. Asas Prioritet, bahwa yang terjadi lebih dahulu didahulukan dalam pemenuhannya (*droit de preference*) mana yang terjadi dahulu tingkatnya lebih tinggi daripada yang terjadi kemudian;
- d. Asas Publisitas, bahwa pendaftaran benda merupakan bukti dari kepemilikan;
- e. Kemungkinan untuk dapat dipindahtangankan atau dialihkan secara penuh dilakukan<sup>7</sup>.

Asas umum yang berlaku bagi hak jaminan baik gadai, hipotik, hak tanggungan, jaminan fidusia sebagai berikut :

- a. Hak jaminan memberikan kedudukan yang didahulukan bagi kreditur pemegang jaminan terhadap kreditur lainnya;
- b. Hak jaminan merupakan *accessoir* terhadap perjanjian pokok yang dijamin tersebut. Perjanjian pokok yang dijamin itu ialah perjanjian hutang piutang antara kreditur dan debitur, artinya apabila perjanjian pokoknya berakhir, maka perjanjian jaminan demi hukum berakhir pula;
- c. Hak jaminan memberikan hak *separatis* bagi kreditur pemegang hak jaminan itu, artinya benda yang dibebani dengan hak jaminan itu bukan merupakan harta pailit dalam hal debitur dinyatakan pailit oleh pengadilan;
- d. Hak jaminan merupakan hak kebendaan, artinya hak jaminan itu akan selalu melekat di atas benda tersebut (atau selalu mengikuti benda tersebut) kepada siapapun juga beralih kepemilikannya;
- e. Kreditur pemegang hak jaminan mempunyai kewenangan penuh untuk melakukan eksekusi atas hak jaminan, artinya kreditur pemegang hak

---

<sup>7</sup> Ferdy Harris, *Aspek Hukum Pembebanan dan Pendaftaran Jaminan Fidusia*, Seminar Sosialisasi UU No. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, BPHN, Jakarta, 2000, Hal. 5.

jaminan berwenang untuk menjual sendiri, baik berdasarkan penetapan Pengadilan maupun berdasarkan kekuasaan yang diberikan undang-undang, benda yang dibebani dengan hak jaminan tersebut dan mengambil hasil penjualan benda tersebut untuk melunasi piutang kepada debitur;

- f. Karena hak jaminan merupakan hak kebendaan, maka hak jaminan berlaku bagi hak jaminan pihak ketiga. Oleh karena hak jaminan berlaku bagi pihak ketiga, maka terhadap hak jaminan berlaku asas publisitas, artinya hak jaminan tersebut harus didaftarkan di kantor pendaftaran hak jaminan yang bersangkutan, asas publisitas tersebut dikecualikan bagi hak jaminan gadai<sup>8</sup>.

### 3. Jaminan Fidusia

#### 3.1. Pengertian Jaminan Fidusia

Fidusia berasal dari kata *fides* yang berarti “kepercayaan”. Memang hubungan hukum antara debitur pemberi fidusia dan kreditur penerima fiducia merupakan suatu hubungan hukum yang berdasarkan atas kepercayaan. Pemberi fidusia percaya bahwa kreditur-kreditur penerima fidusia mau mengembalikan hak milik yang telah diserahkan kepadanya, setelah debitur melunasi hutangnya. Kreditur juga percaya bahwa pemberi fidusia tidak akan menyalahgunakan benda jaminan yang berada dalam kekuasannya dan mau memelihara benda tersebut selaku *bapak rumah yang baik*<sup>9</sup>.

---

<sup>8</sup> Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Jaminan dan Kepailitan, Seminar Sosialisasi UJU No. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia*, BPHN, 2000, Hal. 6-7.

<sup>9</sup> Oey Hoey Tiong, *op. cit*, Hal. 21.

Lembaga Fidusia sering disebut sebagai pand tanpa bezit atau *bezitloos pand*, karena yang menguasai bendanya adalah debitur yang kedudukannya bukan sebagai pemilik (*eigenaar bezitter*).

Definisi yang lazim dipergunakan sebelum diundangkannya Undang-Undang Jaminan Fidusia adalah *Fiduciaire Eigendom Overdracht* yang diterjemahkan sebagai “penyerahan hak milik atas dasar kepercayaan” yang disingkat (FEO), yang ditonjolkan adalah penyerahannya atau *overdracht*-nya, yang dimaksud adalah penyerahan hak milik dari benda yang difidusiakan hanya terbatas pada kepercayaan saja yaitu hanya sebagai jaminan utang.

Menurut Subekti, *fiduciare* berarti <sup>10</sup>:

*“secara kepercayaan” suatu kepercayaan yang diberikan secara bertimbal balik oleh suatu pihak kepada yang lain, bahwa apa yang keluar ditampakkan sebagai pemindahan milik, sebenarnya (ke dalam atau intern) hanya suatu jaminan saja untuk suatu utang”*.

Sedangkan dalam Pasal 1 Undang-Undang Jaminan Fidusia antara lain dimuat definisi atau batasan pengertian Fidusia dan Jaminan Fidusia. Adapun pengertian dari fidusia adalah *“pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya tersebut dalam penguasaan pemilik benda”*.

Sedangkan Jaminan Fidusia adalah <sup>11</sup> :

*“Hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang 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”*.

---

<sup>10</sup> R. Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, (Bandung: Alumni, 1982), Hal. 76.

<sup>11</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, Semarang, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2000, Hal. 36.

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

### **3.2 Subjek Dan Objek Jaminan Fidusia**

#### **3.2.1. Subjek Jaminan Fidusia**

Subjek dalam Undang-Undang Jaminan Fidusia ini adalah Pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia. Pemberi Fidusia adalah orang perseorangan atau korporasi pemilik benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia sedangkan Penerima Fidusia adalah orang perseorangan atau korporasi yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan Jaminan Fidusia.<sup>12</sup>

Pemberi Fidusia dapat dilakukan oleh debitur sendiri dan dapat juga dilakukan oleh pihak ketiga. Oleh karena pendaftaran Jaminan Fidusia dilaksanakan di tempat kedudukan Pemberi Fidusia dan Notaris yang membuat akta Jaminan Fidusia harus Notaris Indonesia, maka Pemberi Fidusia tidak dapat dilakukan oleh warga negara asing kecuali Penerima Fidusia, karena hanya berkedudukan sebagai kreditur Penerima Fidusia.<sup>13</sup>

#### **3.2.2. Objek Jaminan Fidusia**

Apabila kita memperhatikan pengertian benda yang dapat menjadi objek Jaminan Fidusia tersebut, maka yang dimaksud dengan benda adalah termasuk juga piutang (receivables). Khusus mengenai hasil dari

---

<sup>12</sup> *Ibid*, Hal 39

<sup>13</sup> *Ibid*, Hal. 39.

benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia, dalam Pasal 10 Undang-Undang Jaminan Fidusia mengatur bahwa Jaminan Fidusia meliputi hasil tersebut dan juga klaim asuransi kecuali diperjanjikan lain.

Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia adalah benda yang dapat dimiliki dan dialihkan hak kepemilikannya, baik benda itu berwujud maupun tidak berwujud, terdaftar maupun tidak terdaftar, bergerak maupun tidak bergerak yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan atau Hipotik.<sup>14</sup>

Jaminan Fidusia meliputi hasil dari Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia. Yang dimaksud dengan hasil dari benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia adalah “segala sesuatu yang diperoleh dari Benda yang dibebani Jaminan Fidusia”. Uraian mengenai benda yang menjadi objek.

Jaminan Fidusia harus jelas dalam akta Jaminan Fidusia baik identifikasi benda tersebut, maupun penjelasan surat bukti kepemilikannya dan bagi benda inventory yang selalu berubah-ubah dan atau tidak tetap harus dijelaskan jenis bendanya, merek bendanya, dan kualitasnya. Jaminan Fidusia dapat diberikan terhadap satu atau lebih satuan atau jenis benda termasuk piutang, baik yang telah ada pada saat jaminan diberikan maupun yang diperoleh kemudian. Pembebanan jaminan atas benda atau piutang yang diperoleh kemudian tidak perlu dilakukan dengan perjanjian jaminan tersendiri.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> *Ibid*, Hal. 38.

<sup>15</sup> *Ibid*, Hal. 38.



Dalam Pasal 10 Undang-Undang Jaminan Fidusia disebutkan bahwa kecuali diperjanjikan lain :<sup>16</sup>

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

Ketentuan ini dimaksudkan untuk menegaskan apabila benda itu diasuransikan, maka klaim asuransi tersebut merupakan hak Penerima Fidusia.

**4. Bangunan Yang Berdiri Di Atas Tanah Milik Orang Lain Sebagai Objek Jaminan Fidusia Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999.**

Di dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 tahun 1961 ditentukan bahwa tidak diadakan penggolongan lagi tanah-tanah mana yang dapat dibebani hipotik dan mana yang dapat dibebani credietverband. Semua tanah-tanah dengan status hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, tak peduli yang berasal dari konversi hak barat, hak adat maupun tanah-tanah hak baru yang diberikan oleh pemerintah setelah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria, kesemuanya dapat dihipotikkan dan dicredietverbandkan.<sup>17</sup>

Sering menjadi persoalan di dalam praktek bagaimana menjaminkan rumah/gedung di atas tanah hak sewa, hak pakai, hak pengelolaan, sedangkan hak-hak atas tanah tersebut bukan merupakan hak-hak yang dapat dibebani

---

<sup>16</sup> *Ibid*, Hal. 38.

<sup>17</sup> DR. Sri Soedewi Masjchun Sofwan, SH. Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fidusia Di Dalam Praktek Dan Perkembangannya di Indonesia. Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, Hal 121.

dengan hipotik ataupun credietverband, padahal rumah, gudang pabrik, gedung perusahaan di atas tanah hak pakai, hak sewa dan lain-lain tersebut cukup mempunyai nilai jaminan.<sup>18</sup>

Adalah janggal ditinjau dari sudut kebutuhan masyarakat, sebuah rumah, gedung, pabrik atau gedung perusahaan yang cukup mempunyai nilai jaminan, tidak dapat menjadi objek jaminan, hanya karena gedung-gedung tersebut berdiri di atas tanah hak sewa, hak pakai dan hak pengelolaan. Terlebih-lebih dengan adanya kenyataan bahwa menurut peraturan Menteri Agraria Nomor 1 tahun 1996, tanah hak pakai dan hak pengelolaan harus didaftar, demikian juga peralihannya harus terdaftar menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961, maka cukup beralasan untuk dipikirkan, bahwa gedung-gedung, pabrik-pabrik, perusahaan yang berdiri di atas hak-hak tersebut di atas dapat dipakai sebagai jaminan. Oleh karena melalui hipotik dan credietverband tidak mungkin, maka penjaminannya ialah melalui fidusia.<sup>19</sup>

Kecenderungan yang terjadi setelah berlakunya Undang-Undang nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, baik oleh pemerintah maupun swasta telah melaksanakan jaminan fidusia atas rumah ataupun bangunan lainnya di atas tanah hak sewa.

Pada pelaksanaan perbankan cara-cara menjaminkan bangunan di atas tanah hak sewa itu kemungkinan-kemungkinannya sebagai berikut : bangunannya yaitu misalnya rumah, kantor, gudang, garasi, dan lain-lain difidusiakan kepada Bank, di samping itu dalam akta penyerahannya kreditur pada saat itu juga menyatakan menyerahkan bangunannya kembali kepada

---

<sup>18</sup> ibid, Hal 122

<sup>19</sup> ibid, Hal. 124

debitur untuk dipinjam pakai. Perjanjian Jaminan Fidusia itu dicantumkan dalam akta fidusia. Tetapi prakteknya sekarang dalam perjanjian-perjanjian Jaminan Fidusia yang baru klausul penyerahan kembali oleh kreditur dengan hak pinjam pakai itu tidak dicantumkan lagi bila dalam akta telah dinyatakan, bahwa yang diserahkan oleh debitur kepada kreditur itu hanya penyerahan atas kepercayaan saja.

Hal lain yang terjadi pada Bank yaitu di samping akta Jaminan Fidusia, Bank mengadakan perjanjian dengan pemilik tanah di mana dalam perjanjian itu pemilik tanah menyatakan menyetujui bila bank mengoper hak sewa atas tanah tersebut, selama Bank mempunyai hak milik atas kepercayaan terhadap bangunan di atas tanah tadi. Di samping itu juga menyetujui untuk meneruskan perjanjian sewa kepada si pembeli jika Bank terpaksa harus menjual bangunan tersebut.

Selain itu yang terjadi pada Bank, ialah bangunannya difidusiakan kepada Bank. Di samping akta Jaminan Fidusia diadakan akta cession untuk hak sewa atas tanah dimana bangunan itu didirikan. Dalam akta cession itu dinyatakan bahwa si penyewa tanah dengan persetujuan si pemilik tanah mengalihkan dan melanjutkan hak sewa tanah dari debitur kepada Bank dan menyetujui juga melanjutkan hak sewa tanah tersebut kepada orang lain. Hal ini penting untuk kemungkinan bila nanti Bank terpaksa menyita dan melelang bangunannya / menjual kepada orang lain untuk pelunasan hutang debitur maka hak sewa atas tanah di mana bangunan tersebut berada ikut beralih. Jika cession itu tidak disetujui oleh pemilik tanah, Jaminan Fidusia atas bangunan itu

dapat juga tetap diadakan hanya saja nilai bangunan untuk jaminan itu hanya dinilai menurut nilai bongkarnya (afbraaknya).

#### **4.1. Proses Terjadinya Jaminan Fidusia**

##### **4.1.1. Pembebanan Jaminan Fidusia.**

Pembebanan Benda dengan Jaminan Fidusia dibuat dengan akta notaris dalam Bahasa Indonesia dan merupakan Akta Jaminan Fidusia.

Alasan undang-undang menetapkan dengan akta Notaris adalah<sup>20</sup> :

- a. Akta Notaris adalah akta otentik sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna;
- b. Objek Jaminan Fidusia pada umumnya adalah benda bergerak;
- c. Undang-Undang melarang adanya Fidusia ulang.

Dalam Akta Jaminan Fidusia selain dicantumkan hari dan tanggal, juga dicantumkan mengenai waktu (jam) pembuatan akta tersebut.

Akta Jaminan Fidusia yang dimaksud sekurang-kurangnya memuat :<sup>21</sup>

- a. Identitas Pihak Pemberi dan Penerima Fidusia;

Identitas meliputi nama lengkap, agama, tempat tinggal, atau tempat kedudukan, tempat dan tanggal lahir, jenis kelamin, status perkawinan dan pekerjaan.

- b. Data perjanjian pokok yang dijamin dengan jaminan fidusia;

Yang dimaksud dengan “data perjanjian pokok” adalah mengenai macam perjanjian dan utang yang dijamin dengan jaminan fidusia.

- c. Uraian mengenai benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia;

---

<sup>20</sup> *Ibid*, Hal. 40.

<sup>21</sup> *Ibid*, Hal. 41.

Uraian mengenai benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia, cukup dengan mengidentifikasi benda tersebut, dan dijelaskan mengenai surat bukti kepemilikan.

Dalam hal benda menjadi objek Jaminan Fidusia merupakan benda dalam persediaan (*inventory*) yang selalu berubah-ubah dan atau tidak tetap, seperti stok bahan baku, barang jadi, atau *portfolio* perusahaan efek, maka dalam Akta Jaminan Fidusia dicantumkan uraian mengenai jenis, merek, kualitas dari benda tersebut.

- d. Nilai penjaminan.
- e. Nilai benda yang dijadikan objek Jaminan Fidusia.

#### 4.1.2. Pendaftaran Jaminan Fidusia

Benda yang dapat dibebani dengan Jaminan Fidusia wajib didaftarkan, termasuk juga benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia yang berada di luar wilayah negara Republik Indonesia.

Pendaftaran benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia dilakukan di Kantor Pendaftaran Fidusia, yang wilayah kerjanya meliputi Daerah Tingkat II di wilayah domisili/tempat kedudukan dari Pemberi Fidusia berada, dan pendaftarannya mencakup benda, baik yang berada di dalam maupun di luar wilayah negara Republik Indonesia untuk memenuhi asas publisitas, sekaligus merupakan jaminan kepastian terhadap kreditor lainnya mengenai benda yang telah dibebani Jaminan Fidusia.

Pendaftaran Fidusia dilakukan pada Kantor Pendaftaran Fidusia. Kantor Pendaftaran Fidusia merupakan bagian dalam Lingkungan

Departemen Kehakiman dan bukan institusi yang mandiri atau unit pelaksana teknis.

Tujuan pendaftaran Fidusia adalah melahirkan Jaminan Fidusia bagi Penerima Fidusia, memberi kepastian kepada kreditor lain mengenai benda yang telah dibebani Jaminan Fidusia dan memberikan hak yang didahulukan terhadap kreditor dan untuk memenuhi asas publisitas karena kantor pendaftaran terbuka untuk umum.<sup>22</sup>

Permohonan Pendaftaran Fidusia dilakukan oleh Penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya dengan melampirkan Pernyataan Pendaftaran Jaminan Fidusia.

Pernyataan Pendaftaran Jaminan Fidusia meliputi :<sup>23</sup>

- 1) Identitas pihak Pemberi dan Penerima Fidusia;
- 2) Tanggal, nomor akta Jaminan Fidusia, nama dan tempat kedudukan notaris yang membuat akta Jaminan Fidusia;
- 3) Data perjanjian pokok yang dijamin Fidusia;
- 4) Uraian mengenai benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia;
- 5) Nilai penjaminan;
- 6) Nilai benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia.

Kemudian Kantor Pendaftaran Fidusia, mencatat Jaminan Fidusia dalam Buku Daftar Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran.

Ketentuan ini dimaksudkan agar Kantor Pendaftaran Fidusia tidak melakukan penilaian terhadap kebenaran yang dicantumkan dalam

---

<sup>22</sup> *Ibid*, Hal. 41.

<sup>23</sup> *Ibid*, Hal. 42.

pernyataan Pendaftaran Jaminan Fidusia, akan tetapi hanya melakukan pengecekan data.

Setelah pendaftaran Fidusia dilakukan, Kantor Pendaftaran Fidusia menerbitkan dan menyerahkan kepada Penerima Fidusia Sertifikat Jaminan Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan pendaftaran Jaminan Fidusia.

Sertifikat Jaminan Fidusia yang merupakan salinan dari Buku Daftar Fidusia memuat catatan tentang hal-hal yang dinyatakan dalam pendaftaran Jaminan Fidusia.<sup>24</sup>

Jaminan Fidusia lahir pada tanggal yang sama dengan tanggal dicatatnya Jaminan Fidusia pada Buku Daftar Fidusia.

Dalam Sertifikat Jaminan Fidusia dicantumkan kata-kata : “*DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA*”, sehingga Sertifikat Jaminan Fidusia mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.<sup>25</sup>

Maksud dari kekuatan eksekutorial adalah langsung dapat dilaksanakan tanpa melalui pengadilan dan bersifat final serta mengikat para pihak untuk melaksanakan putusan tersebut.<sup>26</sup>

Apabila terjadi perubahan mengenai hal-hal yang tercantum dalam Sertifikat Jaminan Fidusia, Penerima Fidusia wajib mengajukan permohonan pendaftaran atas perubahan tersebut kepada Kantor Pendaftaran Fidusia.

---

<sup>24</sup> *Ibid*, Hal. 43.

<sup>25</sup> *Ibid*, Hal. 43.

<sup>26</sup> *Ibid*, Hal. 43.

Perubahan mengenai hal-hal tersebut harus diberitahukan kepada para pihak, perubahan ini tidak perlu dilakukan dengan akta notaris dalam rangka efisiensi untuk memenuhi kebutuhan dunia usaha.

Kantor Pendaftaran Fidusia pada tanggal penerimaan permohonan perubahan, melakukan pencatatan perubahan tersebut dalam Buku Daftar Fidusia dan menerbitkan Pernyataan Perubahan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Sertifikat Fidusia.

#### **4.2. Pengalihan Jaminan Fidusia**

Pasal 19 Undang-Undang Jaminan Fidusia menetapkan bahwa pengalihan hak atas piutang yang dijamin dengan Jaminan Fidusia mengakibatkan beralihnya demi hukum segala hak dan kewajiban Penerima Fidusia kepada kreditur baru. Peralihan itu didaftarkan oleh kreditur baru kepada Kantor Pendaftaran Fidusia.

#### **4.3. Larangan Fidusia Ulang**

Sesuai dengan Pasal 17 Undang-Undang Jaminan Fidusia yaitu :

*"Pemberi Fidusia dilarang melakukan fidusia ulang terhadap benda yang menjadi objek fidusia yang sudah terdaftar".*

Kata "ulang" dalam pasal tersebut di atas memberikan petunjuk kepada kita, bahwa yang dimaksud di sini adalah memfidusiakan benda jaminan yang sama lebih dari sekali. Sedangkan bunyi pasal tersebut di atas, khususnya dari kata "dilarang", memberi petunjuk kepada kita, bahwa ketentuan tersebut bersifat memaksa. Dengan tegas di sini dikatakan, bahwa fidusia ulang



dilarang dan larangan Pasal 17 Undang-Undang Jaminan Fidusia ditujukan kepada “Pemberi Fidusia”.<sup>27</sup>

Undang-Undang Jaminan Fidusia Nomor 42 Tahun 1999 masih menganut prinsip jaminan fidusia sebagai peralihan hak milik (secara kepercayaan), bukan hanya sebagai jaminan hutang semata-mata. Ini berarti bahwa, kepemilikan yang sudah diserahkan ke pihak kreditur yang satu tentu oleh pihak debitur tidak mungkin lagi diserahkan kepada pihak kreditur yang lain.

Kalau kita sadari, bahwa benda objek jaminan fidusia telah diserahkan hak miliknya, paling tidak hak milik yuridisnya, oleh pemberi Jaminan Fidusia kepada kreditur penerima fidusia, maka adalah logis, bahwa ada larangan bagi pemberi fidusia untuk melakukan fidusia ulang objek yang sudah difidusiakan.<sup>28</sup>

Kemungkinan di mana Jaminan Fidusia dapat diberikan kepada lebih dari satu pihak adalah kemungkinan yang diberikan oleh Pasal 8 Undang-Undang Jaminan Fidusia, yang dengan tegas memberikan kemungkinan pemberian jaminan fidusia kepada lebih dari satu penerima fidusia, yaitu dalam rangka pembiayaan kredit konsorsium (sindikasi).

Dengan demikian, Jaminan Fidusia tidak mungkin diberikan kepada lebih dari satu kreditur kecuali jika diberikan secara bersama-sama pada waktu yang bersamaan dan semua kreditur saling mengetahui adanya dua atau lebih kreditur tersebut.

---

<sup>27</sup> I. Satrio. SH. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, PT. Citra Aditya Bakti, 2002, Hal. 267.

<sup>28</sup> *Ibid*, Hal. 268.

#### 4.4. Hapusnya Jaminan Fidusia

Hapusnya Jaminan Fidusia diatur dalam Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999. Jaminan Fidusia hapus karena hal-hal sebagai berikut :

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Fidusia.
- b. Pelepasan hak atas Jaminan Fidusia oleh penerima Fidusia.
- c. Musnahnya benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia.

Berakhirnya Jaminan Fidusia karena hapusnya hutang, yang dijamin dengan Jaminan Fidusia adalah sebagai konsekuensi logis dari karakter perjanjian Jaminan Fidusia yang merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*), terhadap perjanjian pokoknya berupa perjanjian hutang piutang. Jadi jika perjanjian hutang piutangnya lenyap karena alasan apapun maka Jaminan Fidusia sebagai ikutannya ikut lenyap juga.

Hapusnya Jaminan Fidusia karena pelepasan hak atas Jaminan Fidusia oleh penerima Fidusia juga wajar, mengingat Penerima Fidusia sebagai yang memiliki hak atas Fidusia tersebut bebas untuk mempertahankan atau melepaskan hak itu.

Hak jaminan diberikan oleh Kreditur penerima fidusia, yang memperjanjikan hak tersebut. Hak tersebut diberikan untuk melindungi kepentingan kreditur, karena jaminan fidusia memberikan hak-hak tertentu untuk kepentingan penerima fidusia, maka terserahlah kepada "si empunya hak" untuk mau menggunakannya atau tidak. Jadi benar sekali, bahwa yang

berhak untuk melepaskan hak jaminan fidusia adalah kreditur penerima fidusia.<sup>29</sup>

Dalam hal benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia musnah dan benda tersebut diasuransikan, maka klaim asuransi tersebut akan menjadi pengganti Obyek Jaminan Fidusia.

Ada prosedur tertentu yang harus ditempuh manakala suatu Jaminan Fidusia hapus, yakni harus dicoret pencatatan Jaminan Fidusia di Kantor Pendaftaran Fidusia. Selanjutnya Kantor Pendaftaran Fidusia menerbitkan surat keterangan yang menyatakan bahwa sertifikat Jaminan Fidusia yang bersangkutan dinyatakan tidak berlaku lagi. Dalam hal ini, jaminan tersebut dicoret dari buku Daftar Fidusia yang ada pada kantor pendaftaran Fidusia.

#### **4.5. Hak dan Kewajiban Pemberi dan Penerima Fidusia<sup>30</sup>**

##### **4.5.1. Hak Pemberi Fidusia:**

- a. Pemberi fidusia berhak menguasai benda jaminan yang difidusiakan, untuk menunjang kelanjutan usahanya, bahkan memperjualbelikan bila itu adalah stock barang dagangan;
- b. Pemberi fidusia berhak meminta atau menerima sisa hasil penjualan benda jaminan yang difidusiakan, setelah dikurangi dengan pembayaran pelunasan hutang-hutangnya;

---

<sup>29</sup> Ibid, Hal. 303.

<sup>30</sup> Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, Hal. 219.

- c. Pemberi fidusia berhak meminta kembali hak milik yang telah diserahkan kepada penerima fidusia atau kreditur atau bank, apabila hutangnya telah dibayar lunas.

#### 4.5.2. Kewajiban Pemberi Fidusia:

- a. Pemberi fidusia berkewajiban memelihara dan menjaga keselamatan benda jaminan yang difidusiakan, termasuk dengan cara mengasuransikannya;
- b. Pemberi fidusia berkewajiban melaporkan keadaan benda jaminan yang difidusiakan, utamanya untuk barang yang diperdagangkan atau stock barang dagangan;
- c. Pemberi fidusia berkewajiban membayar seluruh hutang sampai lunas, terutama dari hasil penjualan benda jaminan yang difidusiakan, apabila pemberi fidusia sebagai debitur wanprestasi.

#### 4.5.3. Hak Penerima Fidusia :

- a. Penerima fidusia berhak mengawasi benda jaminan yang difidusiakan, sebagaimana hak yang telah diberikan kepadanya sebagai pemilik atas benda jaminan tersebut;
- b. Penerima fidusia berhak menjual benda jaminan (di muka umum) bila debitur atau pemberi fidusia wanprestasi, sebagaimana hak yang diberikan oleh sistem hukum jaminan;
- c. Penerima fidusia berhak mengambil pelunasan dari hasil penjualan atas benda jaminan yang difidusiakan, bila debitur atau pemberi fidusia wanprestasi.

**4.5.4. Kewajiban Penerima Fidusia :**

- a. Penerima fidusia berkewajiban memberikan kekuasaan kepada pemberi fidusia atau debitur, atas benda jaminan yang difidusiakan dan penyerahan mana dilakukan secara pinjam pakai;
- b. Penerima fidusia berkewajiban menyerahkan kelebihan dari hasil penjualan atas benda jaminan setelah dikurangi hutang debitur atau pemberi fidusia;
- c. Penerima fidusia berkewajiban menyerahkan kembali hak milik atas benda jaminan yang difidusiakan kepada pemberi fidusia atau debitur, apabila hutangnya telah dibayar lunas.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **1. Metode Pendekatan.**

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah Pendekatan Yuridis Empiris. Pendekatan secara yuridis karena penelitian ini bertitik tolak dengan menggunakan kaidah hukum. Yuridis dalam penelitian ini dimaksudkan bahwa penelitian ini ditinjau dari sudut ilmu hukum jaminan dan peraturan-peraturan tertulis. Sedangkan secara empiris karena digunakan untuk mengetahui hal-hal yang berhubungan dengan bangunan yang berdiri di atas tanah hak milik orang lain setelah berlakunya undang-undang nomor 42 tahun 1999.

#### **2. Spesifikasi Penelitian.**

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis. Dikatakan deskriptif analitis, karena hasil penelitian yang diperoleh diharapkan dapat memberikan gambaran atau fakta mengenai tinjauan hukum jaminan fidusia dalam penjaminan yang di atas tanah orang lain yang dilakukan oleh Kreditur kepada Debitur dan fakta itu akan dianalisis sehingga dapat diperoleh gambaran secara jelas.

#### **3. Lokasi, Populasi dan Teknik Sampling.**

Dalam penelitian ini teknik sampling yang digunakan adalah purposive sampling, yang mana penulis sudah menetapkan syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi di dalam memilih unsur-unsur sampel. Sehingga penulis menjamin bahwa unsur-unsur yang hendak ditelitinya itu masuk

ke dalam sampel yang ditariknya.

### 3.1. Lokasi Penelitian

Penentuan lokasi penelitian didasarkan atas daerah di mana kejadian penjaminan berada, yaitu di Kota Denpasar, Provinsi Bali.

### 3.2. Populasi Penelitian.

Dalam tesis ini yang menjadi populasi adalah Notaris dengan wilayah kerja Kota Denpasar dan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cabang Denpasar Veteran.

### 3.3. Teknik Sampling

Dalam penelitian ini tidak semua populasi akan diteliti, tetapi akan diambil sampelnya saja. Adapun Teknik Sampling (teknik dalam pengambilan sample) dalam penelitian tesis ini mengambil Teknik Random Sampling, dengan Purposive Sampling (sample yang bertujuan). Sedangkan sample dalam penelitian tesis ini adalah 5 (lima) orang notaris di Kota Denpasar yang telah bekerja lebih dari 10 tahun, karena dengan senioritas notaris tersebut diharapkan data yang terkumpul mempunyai validitas.

### 3.4. Responden.

Responden dalam penelitian tesis ini adalah:

3.4.1. 5 (lima) orang notaris di kota Denpasar yang telah bekerja lebih dari 10 tahun.

3.4.2. Legal Officer PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cabang Denpasar, Veteran.

## 4. Teknik Pengumpulan Data.

Data yang diperlukan meliputi data primer dan data sekunder:

#### 4.1. Data Primer

Data diperoleh langsung dari subjek penelitian melalui wawancara dan Kuesioner.

#### 4.2. Data Sekunder.

Data yang diperoleh dengan cara melakukan analisis terhadap dokumen yang berkaitan dengan ketentuan-ketentuan perjanjian kredit serta melakukan analisis terhadap peraturan yang berhubungan dengan kegiatan penjaminan dengan jaminan fidusia.

### 5. Metode Analisis Data.

Metode yang digunakan adalah analisis kualitatif, yaitu data yang diperoleh disusun secara sistematis, kemudian dianalisis secara kualitatif, agar dapat diperoleh kejelasan masalah yang akan dibahas, serta menghubungkan fakta yang ada, disertai berbagai peraturan yang berhubungan dengan penjaminan Jaminan Fidusia, maupun aspek-aspek empirisnya yang dapat mempengaruhi pelaksanaan dari berbagai ketentuan tersebut. Selanjutnya hasil analisis tersebut, akan dituangkan dalam bentuk deskripsi yang ringkas dan jelas.



## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Tata Cara dan Proses Penjaminan Terhadap Bangunan yang Berdiri Di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia**

##### **A.1. Perjanjian Kredit atau Hutang Piutang Sebagai Perjanjian Pokok.**

Berdasarkan teori yang ada, bahwa jaminan fidusia adalah merupakan perjanjian tambahan dari perjanjian pokoknya. Dalam hal ini perjanjian pokok dapat berwujud, perjanjian hutang piutang atau perjanjian kredit. Sehingga wajar di sini jika untuk melakukan atau menjaminkan sesuatu melalui lembaga jaminan fidusia, perjanjian pokoknya harus sah baru kemudian diikuti oleh perjanjian tambahannya. Hal ini dapat dimengerti karena jika perjanjian pokok batal atau dibatalkan, maka secara otomatis perjanjian tambahannya juga ikut hapus. Jadi sifat jaminan fidusia sebagai perjanjian aksesoris harus dipahami terlebih dahulu.

Pemberian pinjaman dengan Jaminan Fidusia pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk., Cabang Denpasar, Veteran diawali dengan proses perjanjian kredit dan kemudian diikuti dengan pengikatan jaminan tambahan secara Fidusia, yaitu mengenai Jaminan Fidusia atas bangunan yang berdiri di atas tanah orang lain. Jaminan Fidusia untuk bangunan yang berdiri di atas tanah hak milik orang lain, dilakukan dengan nilai penjaminan sebesar nilai objek, yang berupa bangunan Rumah Sakit yang

berdiri di atas tanah dengan hak sewa, di mana objek fidusia tersebut di atas tetap dalam penguasaan Pemberi Fidusia selaku peminjam pakai.

Untuk kredit dengan jaminan tersebut, yang wajib digunakan debitur semata-mata untuk tujuan Refinancing dan Tambahan Pembangunan Rumah Sakit, pihak Bank memberikan jangka waktu 6 tahun, terhitung mulai tanggal penandatanganan Perjanjian Kredit, yang menetapkan syarat-syarat untuk penarikan kreditnya sebagai berikut.<sup>31</sup>

1. Debitur dapat melakukan penarikan kredit sesuai dengan tata cara yang ditetapkan oleh Bank, apabila menurut pendapat Bank, Debitur telah memenuhi sebagaimana mestinya seluruh syarat penarikan kredit sebagai berikut :
  - a. Perjanjian Kredit telah ditandatangani oleh pengurus sesuai Anggaran Dasar perusahaan.
  - b. Telah mengajukan surat penarikan kredit.
  - c. Telah menyerahkan bukti pengikatan jaminan tambahan.
  - d. Telah menyerahkan bukti pengikatan jaminan utama secara fidusia notarial, minimal sebesar 140% dari limit kredit dan didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia (minimal covernote notaris).
  - e. **Telah menyerahkan bukti pengikatan hak sewa tanah secara fidusia notarial (minimal covernote notaris).**
  - f. Telah menyerahkan bukti penutupan asuransi atas seluruh jaminan utama dan jaminan tambahan sebesar nilai yang

---

<sup>31</sup> Akta Perjanjian Kredit Investasi Nomor 8 tanggal 2 Februari 2005 hal 9.

insurable dengan klausula RSMD (Riot Strike Malicious and Damage).

- g. Telah menyerahkan bukti surat pernyataan yang berisi sisa hutang kepada pemegang saham tidak boleh dilunasi dan tidak boleh dikenakan bunga.
  - h. Telah menyerahkan asli surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas bangunan yang berdiri di atas Sertipikat Hak Milik atas nama pemilik tanah yang disewa, minimal bukti pengurusan dan pembayaran dari instansi yang berwenang serta surat pernyataan diatas materai Rp. 6000,- yang berisi akan menyerahkan asli Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah realisasi kredit dilaksanakan.
  - i. Penarikan kredit dilakukan dengan cara dibayarkan langsung kepada kontraktor/supplier/dealer atau cara lainnya yang dapat diterima oleh Bank dilampiri dengan perkembangan fisik proyek, share debitur terealisasi minimal sebesar 35%.
2. Jika dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak ditandatanganinya Perjanjian Kredit ini, salah satu syarat Penarikan kredit sebagaimana disebut dalam butir 1 di atas tidak dipenuhi oleh debitur dengan cara yang dapat diterima baik oleh Bank, maka Bank berhak membatalkan pemberian kredit dan mengakhiri Perjanjian Kredit ini, dengan cara memberitahukan secara tertulis mengenai hal tersebut kepada Debitur.

Apabila Debitur telah memenuhi seluruh syarat-syarat penarikan kredit sebagaimana mestinya namun Debitur tidak melakukan penarikan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Bank tanpa alasan yang dapat diterima oleh Bank, maka Bank berhak membatalkan pemberian Kredit dan mengakhiri Perjanjian Kredit ini dengan cara memberitahukan secara tertulis mengenai hal tersebut kepada Debitur.<sup>32</sup>

Selain syarat-syarat tersebut di atas, syarat-syarat lain yang ditentukan oleh kreditur adalah.<sup>33</sup>

1. Selama kredit belum lunas, Debitur wajib untuk:
  - a. Menyampaikan laporan kegiatan usaha dalam kwantum nilai yaitu pembelian, produksi, persediaan barang dagangan, penjualan dan piutang dagang/usaha setiap bulan dan paling lambat telah diterima Bank 30 hari setelah akhir periode laporan.
  - b. Menyampaikan laporan keuangan in-house setiap triwulan paling lambat telah diterima Bank 60 hari setelah akhir periode laporan keuangan, dan laporan keuangan tahunan audited atau unaudited paling lambat diterima Bank 180 hari setelah akhir periode laporan.
  - c. Menyalurkan seluruh aktivitas keuangan perusahaan melalui Kantor Cabang PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.
  - d. Menggunakan fasilitas kredit sesuai dengan tujuan penggunaan kredit.

---

<sup>32</sup> Wawancara, I Nyoman Sukarmajaya, COD, PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cabang Denpasar Veteran. (tanggal 1 Agustus 2005).

<sup>33</sup> Akta Perjanjian Kredit Investasi Nomor 8 tanggal 2 Februari 2005, hal 19.

- e. Mengizinkan PT. Bank Mandiri (Persero) atau pihak lain yang ditunjuk untuk sewaktu-waktu melakukan pemeriksaan atau pengawasan kegiatan usaha dan laporan keuangan perusahaan.
- f. Memelihara Rasio laporan keuangan sebagai berikut:
  - 1. Current Ratio minimal 120%.
  - 2. Debt Equity Ratio maksimal 233%.
- 2. Selama kredit belum lunas, tanpa persetujuan tertulis dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk terlebih dahulu Debitur tidak diperkenankan:
  - a. Melakukan perubahan Anggaran Dasar Perusahaan termasuk di dalamnya pemegang saham, pengurus, permodalan dan nilai saham.
  - b. Membagikan deviden.
  - c. Memindah-tangankan barang jaminan.
  - d. Memperoleh fasilitas kredit atau pinjaman dari pihak lain, kecuali dalam transaksi usaha yang wajar.
  - e. Mengikatkan diri sebagai penjamin hutang atau menjaminkan harta kekayaan perusahaan kepada pihak lain.
  - f. Melunasi hutang perusahaan kepada pemilik/pemegang saham.
  - g. Mengambil bagian deviden atau modal untuk kepentingan diluar usaha dan kepentingan pribadi.
- 3. PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk berhak untuk menangguhkan dan/ atau membatalkan pencairan kredit yang belum ditarik jika ternyata Debitur menggunakan dana kredit secara tidak wajar dan/atau menyimpang dari tujuan semula sesuai Perjanjian Kredit.

4. Bersedia memperpanjang masa laku polis asuransi atas jaminan tambahan yang telah jatuh tempo dengan Banker's Clause PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. dengan nilai minimal sebesar nilai wajar Jaminan.
5. Apabila fasilitas kredit setelah jatuh tempo masa berlakunya diperkirakan masih diperlukan, maka surat permohonan perpanjangan jangka waktu kredit harus sudah diajukan 2 (dua) bulan sebelum laku kredit berakhir (jatuh tempo).

Sehubungan dengan pelaksanaan tujuan Penggunaan Kredit dalam bahasan ini, Debitur wajib menyediakan dananya sendiri (dalam bentuk tunai atau dalam bentuk lainnya yang dapat diterima oleh Bank) sebesar 35%, sesuai dengan yang ditetapkan oleh Bank dari total biaya proyek dengan ketentuan, dalam hal terjadi pelampauan pembiayaan, maka pelampauan pembiayaan tersebut menjadi tanggung jawab debitur dan atau Pemegang Saham sepenuhnya.<sup>34</sup>

Bagi Bank (kreditur) sendiri kredit yang diberikan tidak boleh melebihi legal lending limit (batas maksimum pemberian kredit) yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, yaitu sebesar 30% dari modal bank, hal ini berdasarkan Pasal 11 ayat (2) UU Nomor 10 Tahun 1998. Dalam mengamankan kredit tersebut, bank harus mendapatkan jaminan dari debitur. Jaminan tersebut dapat berupa itikad baik dari debitur untuk melunasi utangnya yang diperoleh dengan kelayakan usaha.

---

<sup>34</sup> Akta Perjanjian Kredit Investasi Nomor 8 tanggal 2 Februari 2005, hal 10.

Selain itu Bank berhak untuk mengadakan pengawasan atas penggunaan Kredit berdasarkan Perjanjian kredit yang diberikan oleh Bank kepada Debitur. Sehubungan dengan hal tersebut, Bank berhak untuk melakukan tindakan-tindakan pengawasan termasuk untuk mengadakan pemeriksaan atas segala pembukuan, buku-buku korespondensi dan surat-surat lain, baik oleh Bank sendiri maupun oleh pihak yang ditunjuk oleh Bank. Berkaitan dengan tindakan pengawasan atas penggunaan kredit oleh Bank tersebut, Debitur wajib memberikan segala bantuan dan keterangan yang dianggap perlu atau yang dikehendaki oleh Bank agar tujuan pengawasan dapat terlaksana dengan baik.<sup>35</sup>

Maka jelaslah bahwa setelah analisis mendalam dilakukan terhadap debitur baik itu mengenai kemampuannya, modal yang dimiliki serta jaminan yang diberikan, harus ada keyakinan dari kreditur, jika sudah benar-benar yakin, maka baru diadakan penandatanganan perjanjian kredit.

Dengan syarat yang sangat ketat tersebut di atas, diharapkan bagi permohonan kredit yang kurang prospektif dapat dihindari dan ditolak pengajuannya.

Jika semua syarat tersebut telah dipenuhi dan oleh pihak bank debitur dianggap dapat dipercaya, maka segera diadakan realisasi permohonan kredit. Realisasi permohonan kredit ini dituangkan dalam surat keputusan realisasi permohonan kredit atau Offering Letter (OL) yang dikeluarkan oleh kepala PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk., Cabang Denpasar, Veteran.

---

<sup>35</sup>Akta Perjanjian Kredit Investasi Nomor 8 tanggal 2 Februari 2005, hal 12.

Perjanjian kredit yang lazim digunakan adalah perjanjian baku, yaitu yang isinya telah dibakukan. Isi merupakan bagian terpenting setelah komparasi, yang harus memuat bunga, jangka waktu kredit, besarnya kredit, adanya janji untuk mengikat dengan Jaminan Fidusia. Selain itu juga harus ditambahkan mengenai klausul wanprestasi, kewajiban-kewajiban, adanya konversi ke mata uang rupiah jika pinjaman dalam bentuk dollar, serta adanya klausul cessie, yaitu sebagai langkah antisipasi atas dasar pengalaman terjadinya likuidasi bank.<sup>36</sup>

Perjanjian kredit sah jika telah ditandatangani oleh para pihak baik debitur maupun kreditur, kemudian dilanjutkan dengan perjanjian penyerahan jaminan.<sup>37</sup>

Setelah obyek jaminan dinilai memenuhi syarat, maka pihak bank sebagai kreditur dan debitur segera mengadakan pengikatan terhadap obyek jaminan yang dilakukan dihadapan notaris dengan dibuatnya akta pengikatan jaminan. Karena dalam hal ini yang menjadi obyek jaminan berupa bangunan yang berdiri di atas tanah hak milik orang lain, maka sebelum dibuat akta pengikatan maka notaris akan meminta kepada kedua belah pihak menyiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan, di mana hal tersebut akan dibahas pada bagian sub bab tersendiri.

## **A.2. Pembebanan Bangunan Sebagai Obyek Jaminan.**

Bangunan yang menjadi obyek Jaminan di sini dibatasi pada bangunan yang berdiri di atas tanah milik orang berdasarkan perjanjian

---

<sup>36</sup> Wawancara, I Nyoman Sukarmajaya, COD, PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (tanggal 1 Agustus 2005).

<sup>37</sup> Wawancara, Notaris/PPAT Ida Bagus Alit Sudiatmika, SH. (Tanggal 2 Agustus 2005)



sewa-menyewa. Dalam hubungan ini pihak penyewa memberikan sejumlah harga sewa kepada pemilik tanah untuk memanfaatkan tanah yang bersangkutan untuk diambil manfaatnya. Berdasarkan hak sewa tersebut si penyewa diberikan kewenangan untuk mempergunakan tanah tersebut, sepanjang hal ini tidak merugikan pemilik tanah. Dalam kaitannya tersebut jika apa yang ada di atas tanah yang merupakan milik penyewa akan dilakukan suatu perbuatan hukum oleh yang bersangkutan maka perbuatan yang demikian dapat dimintakan ijin terlebih dahulu kepada pihak pemilik tanah.

Objek Jaminan Fidusia hanya dapat dipergunakan oleh Pemberi Fidusia menurut sifat dan peruntukannya, dengan tidak ada kewajiban bagi Pemberi Fidusia untuk membayar biaya/ganti rugi berupa apapun untuk pinjaman pakai tersebut kepada Penerima Fidusia, namun Pemberi Fidusia berkewajiban untuk memelihara Objek Jaminan Fidusia tersebut dengan sebaik-baiknya dan melakukan semua tindakan yang diperlukan untuk pemeliharaan dan perbaikan atas objek Jaminan Fidusia atas biaya dan tanggungan Pemberi Fidusia sendiri, serta membayar pajak dan beban lainnya yang bersangkutan dengan itu<sup>38</sup>.

Dalam hal Pemberi Fidusia selaku Debitur tidak menjalankan atau memenuhi salah satu ketentuan dalam akta ini atau salah satu ketentuan dalam Perjanjian Kredit, terutama dalam hal Pemberi Fidusia lalai, sedangkan kelalaian tersebut semata-mata terbukti dengan lewatnya waktu yang ditentukan, tanpa diperlukan lagi sesuatu surat teguran juru sita atau

---

<sup>38</sup> Ak.ta Jaminan Fidusia Nomor 10 Tanggal 2 Februari 2005, hal 6.

surat lain dengan ini maka atas kekuasaannya sendiri Penerima Fidusia berhak.<sup>39</sup>

1. Untuk menjual objek Jaminan Fidusia tersebut atas dasar titel eksekutorial, atau melalui pelelangan dimuka umum atau melalui penjualan dibawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan Pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia jika dengan cara demikian diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak.
2. Untuk keperluan penjualan tersebut, Penerima Fidusia berhak menghadap dimana perlu, membuat atau suruh membuat serta menandatangani semua surat, akta serta dokumen lain yang diperlukan, menerima uang harga penjualan dan memberikan tanda penerimaan dan untuk itu, menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembelinya, memperhitungkan atau mengkompensir uang harga penjualan yang diterimanya itu dengan semua apa yang wajib dibayar oleh Debitur kepada Kreditur akan tetapi dengan kewajiban bagi Penerima Fidusia untuk menyerahkan sisa uang penjualan jika masih ada kepada pemberi Fidusia, dengan tidak ada lagi kewajiban bagi Penerima Fidusia untuk membayar bunga atau ganti kerugian berupa apapun juga kepada Pemberi Fidusia atau Debitur mengenai sisa uang harga penjualan ini dan selanjutnya Penerima Fidusia juga berhak untuk melakukan sesuatu yang dipandang perlu dan berguna dalam rangka penjualan Objek Jaminan Fidusia tersebut dengan tidak ada satupun yang dikecualikan. Apabila hasil penjualan dari objek Jaminan

---

<sup>39</sup> Akta Jaminan Fidusia Nomor 10 tanggal 2 Februari 2005, hal 10.

Fidusia tersebut tidak mencukupi untuk melunasi semua apa yang wajib dibayar oleh Debitur kepada Kreditur, maka Debitur tetap terikat membayar lunas sisa uang yang masih harus dibayar oleh Debitur kepada Kreditur.

Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang tentang Jaminan Fidusia menyebutkan :

*“Jaminan Fidusia adalah hak Jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditur lainnya”.*

Dalam pasal ini disebutkan mengenai bangunan khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan sehingga menjadi obyek fidusia.

Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan :

*“Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan”.*

*“Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik”.*

Jadi menurut pasal ini segala sesuatu yang ada di atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan adalah bisa atau dapat dijadikan obyek hak

tanggungannya baik itu milik pemegang hak atas tanah ataupun apa yang ada di atas tanah itu kepunyaan orang lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah. Dalam hal ini pembebanan disebutkan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Penyebutan pembebanan disini diharuskan secara tegas karena jika tidak maka obyek yang dimaksud dapat dijadikan obyek jaminan fidusia (Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang tentang Jaminan Fidusia).

Selain bangunan dalam keadaan seperti tersebut di atas menurut Pasal 27 Undang-Undang Hak Tanggungan juga bangunan berupa rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri di atas tanah hak pakai atas tanah negara.

Ketentuan Pasal ini sebenarnya bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Rumah Susun itu sendiri. Dalam Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun hak pakai atas tanah negara yang sebenarnya menjadi obyek jaminan fidusia. Dalam Pasal 12 Undang-Undang Rumah Susun juga disebutkan bahwa kesatuan rumah susun yang terletak di atas tanah-hak pakai atas tanah negara dapat dibebani dengan jaminan fidusia.

Namun demikian untuk tidak menimbulkan kerancuan dalam prakteknya maka ketentuan tersebut dianggap hapus setelah berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan sepanjang kesatuan rumah susun itu berdiri di atas tanah hak pakai atas tanah negara (Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang tentang Jaminan Fidusia).

Pasal 3 Undang-Undang tentang Jaminan Fidusia menyebutkan bahwa Undang-Undang ini tidak berlaku terhadap :

1. Hak Tanggungan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan, sepanjang peraturan perundang-undangan yang berlaku menentukan jaminan atas benda-benda tersebut wajib didaftar.
2. Hipotek atas kapal yang terdaftar dengan isi kotor berukuran 20 (dua puluh) M3 atau lebih.
3. Hipotek atas pesawat terbang, dan
4. Gadai.

Dari ketentuan pasal ini dapat ditarik kesimpulan bahwa yang menjadi obyek fidusia adalah barang atau benda apa saja sepanjang tidak menjadi obyek Hak Tanggungan, Hipotek dan Gadai.

Dengan melihat semua ketentuan tersebut di atas maka jika kita berbicara mengenai bangunan yang dapat menjadi obyek jaminan fidusia adalah berupa semua bangunan asal bangunan tersebut bukan berupa rumah susun atau kesatuan rumah susun.

Berkaitan dengan hal tersebut maka suatu rumah atau bangunan yang berdiri diatas suatu hak sewa atas tanah hak milik asal pembebanannya tidak dilakukan bersama-sama dengan tanah yang menjadi obyek hak tanggungan adalah menjadi obyek jaminan fidusia.<sup>40</sup>

Menurut Pasal 1548 KUHPerdara sewa-menyewa adalah :

*"Suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dan sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran*

---

<sup>40</sup> Pendapat Notaris/PPAT I Putu Gde Surya Erayuda, SH. (tanggal 29 Juli 2005)

*sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.*

Dalam hal ini si penyewa menyanggupi pembayaran atas suatu harga sewa untuk menikmatinya. Dari semuanya ini terdapat suatu batasan yaitu waktu tertentu untuk dikembalikan kepada si pemberi sewa. Di mana dengan sewa tersebut bukan berarti obyek sewa telah beralih kepemilikannya.

Selanjutnya Pasal 1591 KUHPerdata menyebutkan

*“Si penyewa tanah diwajibkan, atas ancaman penggunaan biaya kerugian dan bunga, melaporkan kepada si pemilik tentang segala peristiwa yang dilakukan di dalam pekarangan-pekarangan yang disewa”.*

Dari pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa si penyewa wajib memberikan laporan atau pemberitahuan kepada si pemberi sewa tentang segala perbuatannya mengenai tanah yang disewa. Sehingga pemberitahuan di sini juga dapat berarti untuk mendapatkan ijin. Tanpa hal ini maka si penyewa dikenai kewajiban untuk memberikan biaya ganti kerugian dan bunga.

Berkaitan dengan prosedur pemberian pinjaman oleh bank kepada debiturnya maka sebelum dana diberikan, kewajiban bagi debitur adalah untuk memberikan jaminan bagi pelunasan hutang-hutangnya. Oleh karena dalam hal ini yang dijadikan jaminan adalah berupa bangunan yang berdiri di atas tanah milik orang lain berdasarkan hak sewa, agar dikemudian hari tidak terjadi persoalan apabila Debitur wanprestasi dan bangunan harus dijual lelang, persetujuan pemilik tanah mutlak diperlukan. Oleh sebab itu dalam dokumen yang diperlukan sebagai syarat Perjanjian Kredit disertakan juga persetujuan pemilik tanah, bahwa hak sewa dapat dijamin pada pihak lain. Berdasarkan hasil penelitian, persetujuan pemilik tanah yang merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh

Debitur sebelum Perjanjian Kredit ditandatangani, yang akan disebutkan dalam Syarat-Syarat Penandatanganan Perjanjian Kredit di bawah ini, terdapat dalam klausula Akta Sewa Menyewa yang telah disebutkan dalam Syarat Penarikan Kredit, yang dibuat antara Debitur sebagai Penyewa Tanah dengan Pemilik Tanah.

Berdasarkan Perjanjian Kredit, syarat-syarat yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh Debitur sebelum perjanjian Kredit ditandatangani sebagaimana dimaksudkan dalam "Syarat-syarat Penandatanganan Perjanjian Kredit" dari Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit dengan rincian sebagai berikut :<sup>41</sup>

- a. Telah mengembalikan tindasan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK) serta sebuah buku Syarat Umum Kredit PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. yang telah ditandatangani di atas meterai Rp. 6000,- oleh calon debitur/debitur yang berwenang sesuai AD (Anggaran Dasar) perusahaan dan ketentuan serta perundang-undangan yang berlaku.
- b. Telah membayar/menyetor uang tunai yang akan dipergunakan untuk :
  - a). Provisi kredit dan biaya administrasi lainnya.
  - b). Titipan cadangan biaya notaris untuk Pengikatan Hak Tanggungan dan Fidusia.
  - c). Titipan cadangan biaya asuransi.
- c. Telah menyerahkan Surat Permohonan Kredit yang ditandatangani oleh Debitur yang berwenang sesuai Anggaran Dasar Perusahaan dan

---

<sup>41</sup> Op Cit Wawancara I Nyoman Sukarmajaya

telah mendapatkan persetujuan dari Komisaris Perusahaan sesuai Anggaran Dasar Perusahaan.

d. Menyerahkan surat pernyataan di atas materai Rp. 6000,- (enam ribu rupiah) yang ditandatangani oleh calon debitur/debitur yang berwenang sesuai Anggaran Dasar Perusahaan yang menyatakan bahwa :

- Apabila dikemudian hari dalam pelaksanaan pengikatan jaminan tambahan kredit atau tindakan lain dalam rangka pelaksanaan penjaminan kredit mengalami hambatan maka debitur bersedia mengganti barang jaminan tambahan kredit dimaksud dengan barang jaminan tambahan lain yang nilainya sama dan dapat diikat secara yuridis sempurna sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- Apabila terjadi overrun cost dalam pembiayaan proyek, maka overrun cost tersebut sepenuhnya akan dibiayai sendiri oleh calon debitur/debitur.

e. Menyerahkan copy legalitas perusahaan dan legalitas usaha yang masih berlaku (diikuti pembuktian keasliannya dengan cara menunjukkan aslinya) antara lain:

- Legalitas perusahaan berupa Akta Pendirian Perusahaan dan Perubahannya.
- Legalitas usaha antara lain berupa NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) dan Perijinan, IMB, HO dan Ijin Tempat Usaha.



- f. Menyerahkan pasfoto terbaru dari Debitur, yang ditempelkan di atas kertas tebal disertai nama, jabatan, alamat rumah dan ditandatangani yang bersangkutan serta dilampiri fotocopy Kartu Tanda Penduduk yang masih berlaku dan/atau tanda pengenal lainnya.
- g. Menyerahkan tanda bukti asli jaminan tambahan berupa Sertipikat Hak Milik.
- h. Menyerahkan surat pernyataan dari pemegang saham yang menyatakan tidak akan meminta pelunasan hutang perseroan sebelum fasilitas kredit kepada Bank Mandiri dinyatakan lunas.
- i. Menyerahkan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham.
- j. Menyerahkan laporan keuangan perusahaan yang telah mencerminkan posisi asset, modal dan kewajiban (setelah dilakukan konsolidasi).
- k. Menyerahkan Surat Pernyataan di atas meterai Rp. 6000,- yang ditandatangani oleh para pemilik jaminan atas tanah dan bangunan dengan persetujuan istri/suami masing-masing yang menyatakan setuju menjaminkan assetnya untuk menjaminkan hutang Perseroan Terbatas kepada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Sampai dengan kredit lunas.
- l. Menyerahkan Surat Persetujuan yang ditandatangani di atas meterai Rp. 6000,- atau notariil dari pemilik tanah, yang memberikan persetujuan bahwa hak sewa dapat dijaminkan kepada pihak lain.**
- m. Menyerahkan grosse akta/asli perjanjian sewa menyewa.

- n. Menyerahkan Rincian Biaya Proyek dan jadwal pelaksanaan pekerjaan serta rencana penarikan kredit yang telah ditandatangani oleh pengurus perseroan yang berwenang.
- o. Menyerahkan surat pernyataan di atas meterai Rp. 6000,- yang ditandatangani oleh pengurus perseroan yang berwenang sesuai anggaran dasar, yang menyatakan bersedia akan memperpanjang HO dan SITU apabila jatuh tempo.

Syarat-syarat tersebut di atas nantinya dijadikan sebagai dokumen pendukung dalam pembuatan akta pengikatan jaminan fidusia dalam hubungannya dengan jaminan yang diberikan Debitur sebagai Pemberi Fidusia kepada Kreditur sebagai Penerima Fidusia.

Syarat dari obyek jaminan itu sendiri disamping harus memenuhi ketentuan yang sudah ada berdasarkan hasil wawancara adalah juga mempunyai sifat dan tujuan untuk menjamin keamanan dari pihak kreditur akan dikembalikannya segala piutangnya. Sehingga dengan demikian apa yang dikategorikan sebagai obyek jaminan disini terpenuhi fungsinya.

Disamping itu juga berhubungan dengan resiko jika nantinya terjadi kredit macet dipihak debitur. Dengan syarat tersebut tentunya pihak bank sebagai kreditur lebih merasa terjamin.<sup>42</sup>

Setelah semua hal tersebut di atas dipenuhi maka kedua belah pihak segera menghadap ke notaris untuk membuat akta pengikatan jaminan. Akta pengikatan jaminan ini harus dibuat notaris dengan dasar :

---

<sup>42</sup> Pendapat Notaris/PPAT Ida Ayu Trisna Winarti Kusuma, SH. (Tanggal 28 Juli 2005)

1. Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa akta notaris merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya diantara para pihak beserta para ahli warisnya atau para pengganti haknya mengingat obyek Jaminan Fidusia pada umumnya adalah barang bergerak yang tidak terdaftar, maka sudah sewajarnya bentuk akta otentiklah yang dianggap paling dapat menjamin kepastian hukum berkenaan dengan obyek Jaminan Fidusia.
2. Undang-Undang melarang adanya Fidusia ulang (Pasal 17 Undang-Undang tentang Jaminan Fidusia).

Untuk melakukan penjaminan terhadap benda yang menjadi obyek Jaminan dilakukan dengan dua tahap. Tahap pertama merupakan tahap pembebanan. Dalam tahap ini isi dan akta pengikatan Jaminan Fidusia menurut ketentuan dari Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 minimal berisi antara lain :

- a. Mengenai waktu / tanggal jam, dan tahun dibuatnya akta pengikatan.
- b. Identitas pemberi dan penerima Fidusia.  
Identitas tersebut meliputi nama lengkap, agama, tempat tinggal, atau tempat kedudukan dan tanggal lahir, jenis kelamin, status perkawinan, dan pekerjaan.
- c. Data perjanjian pokok yang dijamin dengan Fidusia yaitu mengenai macam perjanjian dan utang yang dijamin dengan Jaminan Fidusia.
- d. Uraian mengenai benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia. Di sini dilakukan identifikasi terhadap obyek Jaminan tersebut dan dijelaskan mengenai surat bukti kepemilikannya ataupun surat perjanjian lainnya.

e. Nilai Penjaminan;

f. Nilai benda yang menjadi Obyek Jaminan Fidusia, dalam hal ini penilaian dilakukan oleh tim penilai dari bank masing-masing.

Dengan dibuatnya akta pengikatan Jaminan dihadapan notaris selain untuk memenuhi ketentuan dalam peraturan perundang-undangan juga bertujuan untuk dijadikan bukti otentik nantinya. Dengan bukti otentik ini sehingga tidak diperlukan pembuktian lebih lanjut jika nantinya terjadi sengketa ataupun kredit macet dari debitur.

Dalam pembebanan Jaminan Fidusia ini pihak Pemberi Fidusia tidak boleh diwakili atau memberikan kuasa kepada orang lain. Hal ini untuk menjamin kepentingan dari pihak Bank agar tidak terjadi penipuan yang dilakukan oleh Pemberi Fidusia mengenai Obyek Jaminan Fidusia.<sup>43</sup>

Salah satu ciri jaminan hutang yang modern adalah terpenuhinya unsur publisitas. Maksudnya semakin terpublikasi suatu jaminan hutang, akan semakin baik sehingga kreditur atau khalayak ramai dapat mengetahuinya dan atau punya akses, untuk mengetahui informasi penting di sekitar jaminan hutang tersebut.<sup>44</sup> Hal inilah yang sangat membedakan dengan sebelum dibuatnya Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Pada tahap setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, pendaftaran benda yang menjadi obyek jaminan menjadi kewajiban.

Tujuan pendaftaran Fidusia ini adalah melahirkan jaminan Fidusia bagi Penerima Fidusia, memberi kepastian kepada pihak kreditur lain

---

<sup>43</sup> Pendapat Notaris/PPAT, Basuki Juni Nugraha, SH. (tanggal 4 Agustus 2005)

<sup>44</sup> Pendapat Notaris/PPAT, Elizabeth, SH. (tanggal 3 Agustus 2005)

mengenai benda yang telah dibebani dengan jaminan Fidusia dan memberikan hak yang didahulukan terhadap kreditur lain dan untuk memenuhi asas publisitas karena kantor pendaftaran Fidusia terbuka untuk umum. Tanpa melakukan pendaftaran sebelumnya maka pihak penerima jaminan tidak akan memperoleh hak preferen dari pihak debitur.

Dalam praktek di lapangan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. setelah melakukan tahap pembebanan benda Jaminan Fidusia segera melakukan pendaftaran, karena tahap ini merupakan kewajiban yang diatur oleh Undang-Undang untuk mendapatkan hak preferen.

Pendaftaran Jaminan Fidusia dilakukan pada Kantor Pendaftaran Fidusia Kota Denpasar, Provinsi Bali.

Dengan dicatatnya Jaminan Fidusia dalam Buku Daftar Jaminan Fidusia dianggap sebagai saat lahirnya Jaminan Fidusia.

Menurut Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang tentang Jaminan Fidusia, benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia wajib didaftarkan. Sedangkan Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang tentang Jaminan Fidusia menentukan, bahwa pendaftaran *Jaminan Fidusia* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) dilakukan pada Kantor Pendaftaran Fidusia. Jadi di sini yang didaftarkan bukan bendanya, tapi cukup Akta Jaminan Fidusianya. Hal ini tentunya dapat dimengerti, karena jika yang harus didaftarkan adalah benda obyek Jaminan akan sangat menyulitkan bagi pendaftar.

Dalam praktek pendaftaran dilakukan cukup dengan membuat surat pernyataan pendaftaran baik itu yang dibuat oleh notaris atau oleh penerima fidusia itu sendiri.

Permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia melalui Kantor Pendaftaran Fidusia oleh Penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya dengan melampirkan pernyataan pendaftaran Jaminan Fidusia, dilengkapi dengan :

1. Salinan akta notaris tentang pembebanan Jaminan Fidusia.

Salinan Akta Jaminan Fidusia yang dimaksud yaitu turunan akta Jaminan Fidusia yang telah ditandatangani oleh Notaris dan telah disahkan. Salinan ini harus disertai materai sebagai bukti telah melunasi pajak.

2. Surat kuasa atau pendelegasian wewenang untuk melakukan pendaftaran Jaminan Fidusia., surat kuasa diberikan oleh Penerima Fidusia atau kepada pejabat Notaris untuk melakukan Pendaftaran Jaminan Fidusia.

3. Bukti pembayaran biaya pendaftaran Jaminan Fidusia. Biaya pendaftaran Jaminan Fidusia ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000, dimana besarnya biaya Pendaftaran Jaminan Fidusia ditentukan berdasarkan nilai penjaminan.

Pendaftaran Jaminan Fidusia ini diterima oleh pejabat yang berwenang, untuk diperiksa kelengkapan persyaratannya. Dalam hal ini yang dimaksud dengan memeriksa kelengkapan persyaratan adalah tidak melakukan penelitian terhadap kebenaran yang dicantumkan dalam pernyataan Pendaftaran Fidusia, akan tetapi hanya melakukan pengecekan data. Apabila kelengkapan persyaratan permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia tidak lengkap, pejabat harus langsung

mengembalikan berkas permohonan tersebut kepada pemohon untuk dilengkapi.

Setelah kelengkapan persyaratan permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia telah dipenuhi sesuai dengan ketentuan, pejabat mencatat Jaminan Fidusia dalam buku Daftar Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran. Tanggal pencatatan Jaminan Fidusia dalam Buku Daftar Jaminan Fidusia dianggap sebagai saat lahirnya Jaminan Fidusia. Kantor Pendaftaran Fidusia menerbitkan dan menyerahkan pada penerima Fidusia Sertifikat Jaminan Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan Permohonan Pendaftaran Jaminan Fidusia. Sebagai bukti bahwa penerima Fidusia memiliki hak fidusia tersebut maka kepadanya diserahkan dokumen yang disebut dengan Sertifikat Jaminan Fidusia.

Pada sertifikat Jaminan Fidusia dicantumkan pula irah-irah dengan tulisan: "Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa". Dengan demikian, sertifikat Jaminan Fidusia mempunyai kekuatan eksekutorial, yakni mempunyai kekuatan yang sama dengan kekuatan dari suatu Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum. Sertifikat Jaminan Fidusia merupakan salinan Buku daftar Fidusia yang memuat catatan tentang hal-hal yang sama dengan data dan keterangan yang ada pada saat pendaftaran.

Apabila dalam Sertifikat Jaminan Fidusia yang diterima terdapat kekeliruan penulisan, pemohon dapat memberitahukan kepada Kantor Pendaftaran Fidusia untuk menerbitkan sertifikat perbaikan.

Pemberitahuan diajukan dalam jangka waktu paling lambat 60 (enam puluh) hari setelah penerimaan sertifikat. Dalam hal terjadi perubahan atas dasar yang tercantum dalam Sertifikat Jaminan Fidusia, seperti perubahan obyek jaminan berikut dokumen terkait, perubahan penerima Jaminan Fidusia, perubahan perjanjian pokok yang dijamin Fidusia atau perubahan nilai penjaminan, maka penerima Fidusia wajib mengajukan permohonan Pendaftaran atas perubahan tersebut ke Kantor Pendaftaran Fidusia.

## **B. Kedudukan Hukum Antara Pemberi Jaminan, Penerima Jaminan dan Pemilik Tanah**

### **B.1. Kedudukan Hukum antara Pemberi Jaminan dengan Pemilik Tanah.**

Hubungan hukum yang terjadi antara Pemberi jaminan yang dalam hal ini adalah penyewa dengan pemilik tanah yaitu hubungan yang ditimbulkan berdasarkan perjanjian sewa-menyewa, bahwa pemilik tanah memberikan kekuasaan kepada pemberi jaminan untuk mempergunakan tanahnya sesuai perjanjian/kesepakatan yang telah dibuat oleh kedua belah pihak. Dalam hubungannya tersebut pemberi jaminan mempunyai kewajiban untuk membayar suatu harga tertentu yang telah disepakati dengan pemilik tanah sebagai timbal balik atas kenikmatan yang ia peroleh. Dengan demikian hubungan hukum di sini sebatas antara penyewa dengan orang yang menyewakan. Dalam hubungan tersebut pemberi jaminan mempunyai kewajiban untuk memberikan laporan atau meminta ijin kepada pemilik tanah jika ingin melakukan suatu perbuatan hukum dengan pihak lain di dalam wilayah tanah/pekarangan yang disewa. Hal tersebut sejalan dengan ketentuan



yang terdapat dalam Pasal 1591 KUHPdata. Kecuali mengenai hal ini telah disebutkan sebelumnya dalam perjanjian sewa bahwa perbuatan tersebut tidak diperlukan suatu ijin. Karena apabila hal tersebut tidak dilakukan maka pemberi jaminan dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum.

## **B.2. Kedudukan Hukum Antara Pemberi Jaminan Fidusia Dengan Penerima Jaminan Fidusia Apabila Pemberi Jaminan Fidusia Wanprestasi.**

Hubungan hukum antara pemberi jaminan fidusia dengan penerima jaminan fidusia terjadi dimana dalam kaitannya terhadap perbuatan melakukan perjanjian kredit atau hutang piutang serta dalam melakukan perjanjian tambahannya berupa perjanjian penjaminan. Dalam hal ini pemberi jaminan fidusia seperti dijelaskan dalam Bab terdahulu mengajukan permohonan kredit terlebih dahulu kepada pihak bank sebagai krediturnya.

Jika pihak kreditur menganggap bahwa kredit dapat direalisasikan maka selanjutnya pihak pemberi jaminan atau debitur diwajibkan untuk menyertakan suatu benda yang akan dijadikan sebagai jaminan bagi pelunasan pinjamannya.

Bahwa pada hakekatnya dalam hal Jaminan Fidusia memang terjadi pengalihan hak kepemilikan atas suatu benda berdasarkan kepercayaan antara Pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia.

Pengalihan hak kepemilikan dimaksud semata-mata sebagai Jaminan bagi pelunasan hutang bukan untuk seterusnya dimiliki oleh

Penerima Fidusia atau Kreditur. Hal ini akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak dan benda yang menjadi obyek jaminan akan menjadi hak preferen bagi kreditur jika nantinya debitur tidak sanggup memenuhi kewajibannya. Dalam hubungannya ini pihak debitur tidak bisa menggunakan benda miliknya yang telah dijadikan Jaminan tersebut secara bebas. Debitur harus bertindak secara baik dan berguna berkaitan dengan benda obyek jaminan tersebut sehingga tidak merugikan krediturnya. Karena disini barang yang telah dijamin dengan jaminan fidusia telah beralih penguasaan walaupun barang jaminan tersebut masih ditangan/dipergunakan oleh pemberi jaminan fidusia.

Melihat kedua hubungan hukum tersebut di atas maka terlihat jika dalam perjanjian penjaminan yang merupakan perjanjian tambahan dari perjanjian kredit atau hutang piutang, pemilik tanah adalah pihak berada di luar hubungan tersebut. Sehingga dalam hal ini pemilik tanah tidak bisa dipertanggungjawabkan jika nantinya terjadi wanprestasi oleh pihak debitur terhadap krediturnya. Dari proses penjaminannya sendiri pemilik tanah hanya sebatas sebagai pihak yang menyatakan dan memberikan ijin bahwa segala sesuatu yang berada atau kaitan dengan tanahnya adalah benar-benar kepunyaan si penyewa didalam hubungan sewa-menyewa antara si pemilik tanah dengan si penyewa yang dalam hal ini adalah debitur dalam perjanjian kredit atau hutang-piutang dan perjanjian penjaminan.

Dengan lembaga jaminan ini sebenarnya oleh Undang-Undang tentang jaminan fidusia berdasarkan Pasa1 15 telah diberikan kepastian hukumnya untuk melakukan eksekusi dibawah kekuasaan kreditur jika

debiturnya melakukan wanprestasi. Hal ini juga sejalan dengan Pasal 224 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata. Pasal ini menentukan bahwa semua akta yang mempunyai kekuatan eksekutorial dapat dilakukan fiat eksekusi. Eksekusi terhadap obyek jaminan dapat dilakukan melalui pelelangan umum ataupun dilakukan penjualan secara di bawah tangan. Menurut Pasal 29 Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, eksekusi secara dibawah tangan dapat dilakukan dengan syarat antara lain :

1. Dilakukan berdasarkan kesepakatan antara Pemberi dengan Penerima Fidusia.
2. Jika dengan cara penjualan di bawah tangan tersebut dicapai harga yang tertinggi yang menguntungkan para pihak.
3. Diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau penerima Fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Diumumkan sedikit-dikitnya dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan.
5. Pelaksanaan penjualan dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis.

Pemberi Fidusia wajib menyerahkan benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia dalam rangka pelaksanaan eksekusi Jaminan Fidusia. Apabila Pemberi Fidusia tidak menyerahkan pada waktu eksekusi dilakukan, penerima Fidusia berhak mengambil benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia dan apabila perlu dapat meminta bantuan pihak yang berwenang.

Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan tersebut di atas batal demi hukum.

Walaupun telah diberikan fasilitas yang begitu besar oleh Undang-Undang untuk melakukan eksekusi secara langsung terhadap obyek jaminan, namun semua aturan yang telah ditentukan wajib diperhatikan untuk menghindari perbuatan melawan hukum yang tentunya dalam hal ini dapat merugikan pihak kreditur sendiri.

Berkaitan dengan bangunan yang berdiri di atas tanah milik orang lain yang telah dijadikan jaminan jika terjadi wanprestasi dari pihak debitur yaitu berupa kredit macet maka pihak Bank biasanya tidak dengan serta merta melakukan eksekusi. Hal. ini terbukti dengan beberapa alternatif dari kebijakan bank untuk memecahkan masalah tersebut diantaranya :

1. Melakukan rescheduling;
2. Konversi kredit dengan memasarkan piutangnya menjadi penyertaan modal.

Dalam keadaan demikian, kreditur tidak langsung memutuskan bahwa kreditnya dalam keadaan macet. Jika belum dikategorikan macet, maka kredit akan tetap diberi setelah jangka waktu tertentu keadaan tidak berubah, artinya tunggakan tidak segera dilunasi oleh debitur, maka debitur akan diberi surat/peringatan I, II dan III. Setelah itu baru dimintakan fiat eksekusi ke pengadilan negeri setempat. Pada bank pemerintah, kredit macet akan diserahkan kepada KP2LN untuk dilakukan penyelesaiannya. Namun sebelumnya penagihan dapat terus dilakukan kepada debitur.

Bank sebagai kreditur, kurang menyukai pemberian kredit yang harus berakhir dengan eksekusi. Karena banyaknya waktu dan biaya yang terbuang untuk menunggu kepastian. Berpijak dari pengalaman adanya likuidasi bank, pada perjanjian kredit (bank swasta) dimasukkan klausula cessie. Dengan maksud kreditur masih dapat mengalihkan piutangnya, artinya kreditur masih mendapatkan hak atas piutangnya.

Hal tersebut di atas dapat dimengerti karena yang menjadi obyek jaminan adalah bangunan yang berdiri di atas tanah milik orang lain. Akan menjadi mudah masalahnya jika dengan eksekusi tersebut nilai nominal benda yang dimaksud secara ekonomis, tetap tinggi sehingga dapat digunakan untuk melunasi hutang-hutang debitur. Namun bagaimana jika benda yang menjadi obyek jaminan itu berupa bangunan yang berkonstruksi dari beton atau tembok tentunya hal ini akan sulit untuk dilakukan eksekusi.

Jika kreditur akan mengalihkan hak sewa debitur terhadap pihak lain tentunya di sini harus melalui kesepakatan terlebih dahulu dengan pemilik tanah. Lalu bagaimana jika pemilik tanah tidak memberikan persetujuannya. Melihat kendala-kendala yang demikian tersebut tentunya kebijakan bank tersebut diatas dapat dipandang sebagai cara pemecahan yang perlu dikaji lebih lanjut dan untuk sementara dapat mewakili dari kepentingan pihak bank atau kreditur. Menurut hasil penelitian

Sedangkan kendala yang dihadapi dalam proses penjaminan terhadap benda yang akan dijadikan obyek jaminan hampir tidak pernah ditemui. Hal tersebut tentunya dapat dimaklumi di mana dari ketentuan

Undang-Undang yang ada juga diberikan kesempatan untuk melakukan perbuatan penjaminan terhadap berbagai macam benda. Kepastian tentang hal ini diatur dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Selain hal tersebut juga sesuai dengan asas dari hukum adat yang merupakan sumber dari hukum agraria kita yaitu asas horizontal.

Jadi secara yuridis dalam proses penjaminan tersebut sebenarnya tidak ditemui kendala-kendala yang berarti. Karena semua proses dan prosedur penjaminan itu sendiri tidak bertentangan dengan undang-undang. Satu dan beberapa hal yang perlu dipikirkan lebih lanjut adalah mengenai penggolongan beberapa benda yang secara khusus dapat dijamin dengan lembaga jaminan fidusia.

Hal ini perlu karena pada kenyataannya banyak terdapat obyek yang dapat dijadikan jaminan dengan lembaga tersebut namun dalam pelaksanaannya sulit untuk dijalankan atau bahkan jika itu tetap dilaksanakan cenderung akan merugikan kreditur walaupun hal ini tidak bertentangan dengan undang-undang.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang tentang Jaminan Fidusia yang menyebutkan :

“Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditur lainnya”.

Maka rumah atau bangunan yang berdiri diatas tanah hak milik orang lain dapat dijaminakan dengan Jaminan Fidusia.

Prosedur penjaminan bangunan yang berdiri di atas tanah hak milik orang lain setelah Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 adalah :

1. Kreditur dan debitur terlebih dahulu mengadakan Perjanjian Hutang-Piutang ataupun Perjanjian Kredit sebagai perjanjian pokok.
2. Debitur segera diwajibkan untuk memberikan Jaminan guna kepentingan kreditur bagi pelunasan hutang-hutangnya.
3. Dibuatlah suatu akta dihadapan seorang notaris yang disebut dengan Akta Penjaminan atau Akta Jaminan Fidusia.
4. Mendaftarkan jaminan tersebut pada Kantor Pendaftaran Fidusia.
5. Kantor Pendaftaran Fidusia setelah memeriksa dan memenuhi semua syarat yang diwajibkan oleh Undang-Undang segera mengeluarkan Sertifikat Jaminan Fidusia. Sertifikat jaminan inilah yang nantinya menimbulkan hak

preferen bagi kreditur (bank). Sedangkan pendaftaran berfungsi sebagai sarana publikasi bagi publik sehingga fidusia ulang dapat dihindarkan.

Sedangkan dengan penjaminan tersebut maka menimbulkan kedudukan hukum sebagai berikut :

1. Hubungan hukum yang terjadi antara Pemberi jaminan yang dalam hal ini adalah penyewa dengan pemilik tanah, yaitu hubungan yang ditimbulkan berdasarkan perjanjian sewa-menyewa. Bahwa pemilik tanah memberikan kekuasaan kepada pemberi jaminan untuk mempergunakan tanahnya sesuai perjanjian/kesepakatan yang telah dibuat oleh kedua belah pihak. Hal tersebut sejalan dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1591 KUHPerdara. Apabila hal tersebut tidak dilakukan, maka pemberi jaminan dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum.
2. Hubungan hukum antara pemberi jaminan fidusia dengan penerima jaminan fidusia apabila pemberi jaminan fidusia wanprestasi terjadi, di mana dalam kaitannya terhadap perbuatan melakukan perjanjian kredit atau hutang piutang serta dalam melakukan perjanjian tambahannya berupa perjanjian penjaminan. Bahwa pada hakekatnya dalam hal Jaminan Fidusia memang terjadi pengalihan hak kepemilikan atas suatu benda berdasarkan kepercayaan antara Pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia.

Melihat kedua hubungan hukum tersebut di atas, maka terlihat jika dalam perjanjian penjaminan yang merupakan perjanjian tambahan dari perjanjian kredit atau hutang piutang, pemilik tanah adalah pihak yang berada di luar hubungan tersebut. Sehingga dalam hal ini pemilik tanah tidak bisa dipertanggungjawabkan jika nantinya terjadi wanprestasi oleh pihak debitur



terhadap krediturnya. Dari proses penjaminannya sendiri pemilik tanah hanya sebatas sebagai pihak yang menyatakan dan memberikan ijin bahwa segala sesuatu yang berada atau berkaitan dengan tanahnya adalah benar-benar kepunyaan si penyewa di dalam hubungan sewa-menyewa antara si pemilik tanah dengan si penyewa yang dalam hal ini adalah debitur dalam perjanjian kredit atau hutang-piutang dan perjanjian penjaminan.

## **B. Saran**

1. Bahwa berkaitan dengan eksekusi terhadap obyek jaminan hendaknya ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya untuk melindungi kepentingan pihak penerima Jaminan sehingga aturan-aturan yang bertentangan dengan Undang-Undang itu sendiri dapat dikesampingkan.
2. Masih perlunya penyempurnaan-penyempurnaan lebih lanjut terhadap undang-undang ini yang berkaitan dengan obyek jaminan. Dalam hal ini cara pembebanan terhadap obyek Jaminan hendaknya dibedakan untuk jenis bendanya sendiri apakah benda itu merupakan benda terdaftar atau tidak.
3. Dalam kaitannya dengan eksekusi Jaminan fidusia yang merupakan barang bergerak kiranya perlu diatur penarikan penguasaan barang yang menjadi obyek jaminan fidusia dan tangan pemilik atau pemberi jaminan ketangan kreditur atau ketangan juru lelang sebelum hari pelaksanaan lelang.

## DAFTAR PUSTAKA

- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997.
- Bambang Sunggono, *Pengantar Hukum Perbankan*, Mandar Maju. Bandung, 1995.
- Bachtiar Effendie, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1993.
- \_\_\_\_\_, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993.
- Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- Djumhana, Muhammad, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- DR. Sri Soedewi M.S., SH. *Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fiducia Di Dalam Praktek Dan Perkembangannya Di Indonesia*, Yogyakarta, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 1977.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perdata : Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, 1981.
- \_\_\_\_\_, *Himpunan Karya Tentang Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta. 1982.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum*

- \_\_\_\_\_, *Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khusus di dalam Praktek dan Perkembangannya di Indonesia, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 1977.*
- Effendie, Bachtiar, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah, Alumni, Bandung, 1993.*
- Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995.*
- Ferdy Harris, *Aspek Hukum Pembebanan dan Pendaftaran Jaminan Fidusia, Seminar Sosialisasi UU nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, BPHN, 2000.*
- Hasanuddin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.*
- J. Satrio, *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya), Alumni, Bandung, 1993.*
- \_\_\_\_\_, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Fidusia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.*
- Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan, Makalah Seminar Sosialisasi.*
- \_\_\_\_\_, *Perjanjian Kredit Bank. Citra Aditya Bakti. Bandung, 1991.*
- \_\_\_\_\_, *Aneka Hukum Bisnis, Alumni, Bandung, 1997.*
- Munir Fuady, *Jaminan Fidusia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.*
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perbankan, Modern Berdasarkan Undang-Unclang Tahun 1998 (Buku Kesatu), Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.*

- Oey Hoey Tiong, *Fidusia Sebagai Jaminan Unsur-Unsur Perikatan*, Jakarta, 1997.
- Purwahid, Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, Semarang, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2000.
- Ronny Hanitijo.S, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta 1990.
- R.Subekti, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan ) Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- \_\_\_\_\_, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, 1991
- Sutan Remy Sjahdewi, *Hak Jaminan Dan Kepailitan*, Seminar Sosialisasi UU nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, BPHN 2000.

PerUndangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Tap MPR Nomor.IV/MPR/1999 Tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara.

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Pemukiman dan Perumahan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.