

346.074
MUG
p 01

**PENJAMINAN FIDUSIA TERHADAP BANGUNAN YANG
BERDIRI DI ATAS TANAH HAK SEWA
PADA BANK BNI CABANG SEMARANG**



Tesis

**Untuk memenuhi sebagian persyaratan
mencapai derajat sarjana S2**

Magister Kenotariatan

**Oleh :
AGUS WAHYU NUGROHO
NIM B4B 003 043**

**Pembimbing
H. ACHMAD BUSRO, SH, MHum**

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2005**

LEMBAR PENGESAHAN

TESIS

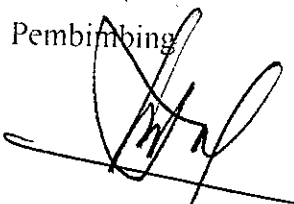
PENJAMINAN FIDUSIA TERHADAP BANGUNAN YANG
BERDIRI DI ATAS TANAH HAK SEWA
PADA BANK BNI CABANG SEMARANG

Disusun oleh


Agus Wahyu Nugroho
B4B.003043Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal 12 Juli 2005
Dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Menyetujui

Pembimbing


H. Achmad Busro, SH, MHum
NIP 130606004

Ketua Program


Mulyadi, SH, MS
NIP 130529429

UPT-PUSTAK-UNDIP	
No. Daft:	9922/T/MNOE/C1
tl.	6 OKT 05

ABSTRAKSI

Dibentuknya Undang – Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia ini, dimaksudkan untuk menampung kebutuhan masyarakat mengenai peraturan Jaminan Fidusia sebagai salah satu sarana untuk membantu kegiatan usaha dan untuk memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.

Jaminan Fidusia memberikan kemudahan bagi para pihak yang menggunakannya, khususnya bagi Pemberi Fidusia, namun sebaliknya karena Jaminan Fidusia tidak didaftarkan, maka jaminan tersebut kurang menjamin kepentingan pihak yang menerima Fidusia. Mungkin saja pemberi fidusia menjaminkan benda yang telah dibebani dengan Fidusia kepada pihak lain tanpa sepengetahuan penerima Fidusia.

Sebelum Undang – Undang Jaminan Fidusia ini dibentuk, pada umumnya benda yang menjadi obyek jaminan fidusia adalah benda bergerak yang terdiri dari benda - benda dalam persediaan (inventory), benda dagangan, piutang, peralatan mesin dan kendaraan bermotor.

Guna memenuhi kebutuhan masyarakat yang terus berkembang, maka Undang – Undang Jaminan Fidusia obyek Jaminan Fidusia diberikan pengertian yang luas yaitu benda bergerak yang berwujud maupun tak berwujud dan benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan sebagaimana yang ditentukan dalam Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif dan empiris. Pendekatan yuridis normatif ditujukan kepada bentuk inventarisasi hukum dan sinkronisasi peraturan baik bersifat vertikal maupun horisontal.

Dari penelitian yang dilakukan, walaupun sudah ada Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan, tapi masih banyak Bank yang menggunakan penjaminan dengan menggunakan Fidusia baik terhadap barang bergerak maupun barang tidak bergerak yang tidak termasuk yang dijaminan dengan Hak Tanggungan.

Di Bank BNI Cabang Senarang, penjaminan kredit dengan menggunakan Fidusia jarang sekali pihak debitur yang wanprestasi, hal ini disebabkan pihak Bank BNI Cabang Semarang MT. Haryono sangat selektif dalam memilih debitur yang akan mengajukan kredit Sejak dari penelitian data yang diajukan debitur sampai survey ke lapangan terhadap barang yang akan dijadikan obyek jaminan benar benar sangat teliti,

Walaupun secara fisik barang jaminan dikuasai debitur, namun debitur tidak dapat berbuat banyak kecuali mematuhi apa apa yang telah diperjanjikan yang tercantum dalam perjanjian Fidusia dan menjaga barang tersebut agar tidak rusak atau turun nilai ekonominya. Dengan demikian pihak bank tidak dirugikan sedikitpun bahkan sangat diuntungkan karena uang yang dicairkan dalam kembali dengan bunganya.

ABSTRACT

In order to accommodate society needs in lien regulation the Act number 42 of 1992 is established, lien is very important as one of credit's security to provide business and to give legal certainty towards everybody who used it.

Lien is very useful especially for persons who give it (debtor), but on the other hands, because lien is not registered it will not give certainty to person who takes it (creditor). Debtor could give the goods to other person without approval.

Prior to the Act number 42 year 1992 established, the lien objects are only moveable goods such as inventories, merchandise, credit, machine/equipment and motorcycle. In order to accommodate the needs of the society, in the Act the lien object had been broader into moveable goods tangible and intangible also immoveable goods which can not be pledge under the Act number 4 year 1996.

Through this research, legal inventory and synchronization both in vertical and horizontal ways has been done, so it is a normative and also empirical legal research.

It is shown by this research that even bank has its pledge system, many banks still used lien as security, both for moveable and immoveable good.

Keyword : lien; credit; security

MOTTO dan PERSEMBAHAN

Motto :

Ada yang harus ditiru dalam kehidupan ini, yaitu kesholehan Nabi Ibrahim, ketaatan Nabi Ismail, keikhlasan Ibunda Siti Hajar, dan keberkahan Nabi Muhammad SAW.

Persembahan :

Tesis ini kupersembahkan kepada :

Istri dan anak-anakku tercinta

Kamilia dan Abyan

PERNYATAAN

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

Semarang, Juli 2005

Penulis

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT. Yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik. Dan hanya dengan rahmat-Nya dan perjuangan yang berat, penelitian ini akhirnya tersusun seperti ini.

Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan kepada berbagai pihak yang telah membantu penyelesaian tesis ini.

Ucapan dan penghargaan terutama penulis sampaikan kepada :

1. Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro
2. Pembimbing utama, Achmad Busro, SH, MHum
3. Kepala Kantor Wilayah Departemen Hukum dan HAM Propinsi Jawa Tengah
4. Pimpinan Bank Mandiri Cabang Pemuda Semarang
5. Pimpinan Bank BNI Tbk Cabang MT. Haryono Semarang
6. Kepala Seksi Pendaftaran Fidusia Kanwil Dep. Hukum dan HAM Prop. Jateng
7. Notaris dan PPAT Roekiyanto, SH
8. Notaris dan PPAT Tuty Wardhani, SH
9. Semua pihak yang terlibat langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Tentunya, penulisan tesis ini belum sempurna seperti yang diharapkan semua pihak. Usaha maksimal yang telah penulis perjuangkan tidak akan lengkap tanpa saran dan kritik membangun dari para pembaca agar karya ini dapat bermanfaat bagi semua yang memerlukan.

Semarang, Juli 2005

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
ABSTRAKSI.....	iii
PERSEMBAHAN.....	iv
PERNYATAAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Perumusan Masalah.....	4
1.3. Tujuan Penelitian.....	5
1.4. Manfaat Penelitian.....	5
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA.....	6
2.1. Istilah Penjaminan.....	6
2.2. Tentang Fidusia Pada Umumnya.....	7
2.3. Pengertian Fidusia.....	9
2.4. Sifat – Sifat Fidusia.....	10
2.5. Obyek Fidusia.....	12
2.6. Kewajiban Pemilik Fidusia.....	15
2.7. Hak Pemilik Fidusia.....	16
2.8. Kewajiban Pemberi Fidusia.....	18

	2.10. Tata Cara Pemberian Fidusia.....	20
	2.11. Pendaftaran Fidusia.....	24
	2.12. Pengalihan Piutang Yang Dijamin Dengan Fidusia.....	27
	2.13. Eksekusi Jaminan Fidusia.....	30
	2.14. Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia, Pencoretan dan Sertifikat Pengganti.....	32
	2.15. Hapusnya Fidusia.....	37
BAB III	METODE PENELITIAN.....	39
	3.1. Metode Pendekatan.....	39
	3.2. Spesifikasi Penelitian.....	40
	3.3 Lokasi Penelitian.....	40
	3.4. Metode Penelitian Sampel.....	40
	3.5. Metode Pengumpulan Data.....	41
	3.6. Studi Keputakaan.....	41
	3.7. Studi Lapangan.....	42
	3.8. Metode Analisa Data.....	42
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	43
	4.1. Pengaturan Penjaminan Fidusia Di Atas Hak Sewa	43
	4.1.1. Pengaturan Fidusia Sebelum Indonesia Merdeka.....	43
	4.1.2 Pengaturan Fidusia Sesudah Indonesia Merdeka.....	44
	4.2. Syarat Syarat Pengikatan Jaminan Fdusia.....	48
	4.3. Proses Penjaminan Fidusia.....	50
	4.4. Akta Perjanjian Fidusia.....	52
	4.5. Saat Terjadinya Fidusia.....	53
	4.6. Kedudukan Para Pihak.....	54
	4.7. Fidusia Untuk Bangunan Di Atas Tanah Hak Sewa.....	62

4.8. Permasalahan –Permasalahan Pelaksanaan	
Jaminan Fidusia.....	66
4.9. Fidusia Ulang.....	70
4.10.Perkembangan Fidusia Dalam Praktek.....	78
4.11. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur	
Penerima Fidusia.....	90

BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan.....	94
5.2. Saran.....	98

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang - Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum sangat memerlukan dana dalam jumlah yang sangat besar. Dengan meningkatnya pembangunan, meningkat pula kebutuhan terhadap pendanaan. Sebagian besar dana yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan tersebut diperoleh melalui kegiatan pinjam - meminjam.

Selama ini kegiatan pinjam - meminjam dilakukan dengan menggunakan hak tanggungan yang telah 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 sekaligus sebagai pengganti dari lembaga hipotik atas tanah dan creditverband.

Disamping itu, hak jaminan lainnya yang banyak digunakan dewasa ini adalah gadai, hak tanggungan dan jaminan fidusia. Adapun

Undang – Undang yang berkaitan dengan jaminan fidusia adalah Pasal 51 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, yang menentukan bahwa rumah - rumah yang dibangun diatas tanah yang dimiliki oleh pihak lain dapat dibebani dengan jaminan fidusia. Selain itu Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, menentukan bahwa rumah – rumah yang dibangun diatas tanah yang dimiliki oleh pihak lain dapat dibebani dengan Jaminan Fidusia. Selain itu Undang – Undang Nomor 16 tahun 1995 tentang Rumah Susun mengatur tentang hak milik atas satuan rumah susun yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah negara.

Lembaga Jaminan Fidusia memungkinkan kepada pemberi Fidusia untuk menguasai benda yang dijaminakan untuk melakukan kegiatan usaha yang dibiayai dari pinjaman dengan menggunakan jaminan fidusia. Pada awalnya benda yang menjadi obyek Fidusia terbatas pada kekayaan benda bergerak yang berwujud dalam bentuk peralatan, akan tetapi dalam perkembangannya benda yang menjadi obyek fidusia termasuk juga kekayaan benda bergerak yang tak berwujud maupun benda tak bergerak.

Dibentuknya Undang – Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia ini, dimaksudkan untuk menampung kebutuhan masyarakat mengenai peraturan Jaminan Fidusia sebagai salah satu sarana

untuk membantu kegiatan usaha dan untuk memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.

Jaminan Fidusia memberikan kemudahan bagi para pihak yang menggunakannya, khususnya bagi pemberi idusia, namun sebaliknya karena Jaminan Fidusia tidak didaftarkan, maka jaminan tersebut kurang menjamin kepentingan pihak yang menerima Fidusia. Mungkin saja pemberi fidusia menjaminkan benda yang telah dibebani dengan fidusia kepada pihak lain tanpa sepengetahuan penerima fidusia.

Sebelum Undang – Undang Jaminan Fidusia ini dibentuk, pada umumnya benda yang menjadi obyek jaminan fidusia adalah benda bergerak yang terdiri dari benda - benda dalam persediaan (inventory), banda dagangan, piutang, peralatan mesin dan kendaraan bermotor.

Guna memenuhi kebutuhan masyarakat yang terus berkembang, maka Undang – Undang Jaminan Fidusia obyek jaminan fidusia diberikan pengertian yang luas yaitu benda bergerak yang berwujud maupun tak berwujud dan benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan sebagai mana yang ditentukan dalam Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Undang – Undang Jaminan Fidusia mengatur tentang pendaftaran Jaminan fidusia guna memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan dan pendaftaran jaminan fidusia memberikan hak yang didahulukan (preferen) kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya.

Jaminan fidusia memberikan hak kepada pihak pemberi fidusia untuk tetap menguasai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia berdasarkan kepercayaan, maka diharapkan dengan sistem pendaftaran yang diatur dalam Undang – Undang dapat memberikan jaminan kepada pihak penerima fidusia dan pihak yang punya kepentingan dengan benda tersebut.

1.2. Perumusan Masalah.

Dari uraian diatas, permasalahan dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana konstruksi hukum penjaminan fidusia terhadap bangunan di atas tanah hak sewa?
2. Bagaimana perlindungan hukum kepada kreditur terhadap penjaminan fidusia bangunan di atas tanah hak sewa?

1.3. Tujuan Penelitian.

1. Mengetahui tata cara penjaminan fidusia terhadap bangunan yang berdiri di atas tanah sewa.
2. Mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur yang menerima penjaminan fidusia terhadap bangunan yang berdiri di atas tanah hak sewa.

1.4. Manfaat Penelitian.

1. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat terutama pengguna jasa hukum bagaimana cara penjaminan fidusia terhadap bangunan yang berdiri di atas tanah hak

sewa sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan pemerintah sehingga tidak merugikan masyarakat pada umumnya, kreditur, debitur maupun pihak ketiga dan bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur yang diberi jaminan bangunan dengan fidusia di atas tanah hak sewa.

2. Memberikan informasi pada pemerintah dan penegak hukum tentang praktek penjaminan fidusia terhadap bangunan yang berdiri di atas tanah hak sewa yang selama ini dilakukan bank dalam tata cara pengajuan kredit dengan jaminan fidusia

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Istilah Penjaminan.

Berasal dari kata jamin yang berarti *tanggung*, jadi penjaminan dapat diartikan sebagai pertanggungan. Yang dimaksud dengan pertanggungan adalah pertanggungan atas segala perikatan dari seseorang seperti yang telah ditentukan dalam Pasal 1131 KUH Perdata maupun yang diatur dalam Pasal 1139 – 1149 tentang piutang yang diistimewakan. Pasal 1150 – 1160 tentang Gadai. Pasal 1162 – 1178 (hipotek), Pasal 1820 – 1850 (penanggungan hutang) dan akhirnya seperti yang ditetapkan oleh Yurisprudensi yaitu Fidusia. Adapun tanggungan atas segala perikatan seseorang disebut jaminan secara umum sedang tanggungan atas perikatan tertentu disebut jaminan secara khusus.¹⁾

Adanya jaminan seperti diatas memang diperlukan oleh kreditur, karena dalam suatu perikatan antara kreditur dan debitur, pihak kreditur mempunyai kepentingan yaitu bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya dalam perikatan tersebut. Bilamana disamping perikatan yang telah ada diantara kreditur dan debitur, pihak kreditur tidak mengadakan suatu perjanjian tambahan apapun dengan debitur, serta kreditur yang bersangkutan bukanlah

1). Prof. R. Subekti, SH dan R. Tjitrosudibio. Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Edisi Revisi, 1999

kreditur yang diistimewakan menurut Pasal 1139 dan 1149 KUH Perdata, maka dalam hal debitur lalai memenuhi kewajibannya dalam perikatan itu serta harta kekayaan debitur tidak mencukupi untuk melunasi semua hutangnya terhadap beberapa kreditur, KUH Perdata memberikan penyelesaian yaitu bahwa semua kreditur dari seseorang debitur, mempunyai kedudukan yang sama dan masing - masing kreditur memperoleh pembayaran yang seimbang dengan besarnya piutang masing - masing (kreditur konkuren).²⁾

2.2. Tentang Jaminan Fidusia Pada Umumnya

Tentang jaminan fidusia telah dituangkan dan diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999. Kehadiran Undang- Undang tentang Jaminan Fidusia ini didesak karena kebutuhan yang sangat besar dalam dunia usaha.

Lembaga fidusia ini pada hakikatnya telah lama dikenal bahkan telah hadir pada jaman penjajahan Belanda. Bedanya sebelum adanya Undang - Undang tentang Jaminan Fidusia, berlakunya dalam praktek didasarkan pada yurisprudensi. Adapun untuk Indonesia yang saat itu masih menjadi jajahan Belanda berlakunya fidusia diperoleh dengan hadirnya keputusan

2). Marhainis Abdulhay, SH, Hukum Perdata Material Jilid II, Pradnya Paramita, Jakarta, 1983.

Hoogerechtshot tanggal 18 Agustus 1932 dalam perkara *Batafsche Petroleum Maatschappij* melawan Pedro Clignett yang dimuat dalam *Indische Tijdschrift van Het Recht* jilid ke 136 bab 311. Setelah Indonesia merdeka pemberlakuan Jaminan Fidusia didasarkan pada Keputusan Mahkamah Agung RI No 372 K/Sip/ 1970 dalam perkara *Lo Dhing Siang* melawan Bank Negara Indonesia Unit I Semarang.

Saat ini kegiatan pinjam - meminjam dengan menggunakan jaminan telah diatur dalam Hipotek, Hak Tanggungan dan Gadai. Hak Tanggungan menurut Undang - Undang Nomor 4 tahun 1996 yang sekarang ini berlaku adalah pengganti Hipoteek atas tanah bersertifikat dan *Creditverband*. Sedang terhadap kapal yang berukuran isi kotor 20 m³ atau lebih dan pesawat terbang masih diberlakukan hipotek. Sedangkan gadai mengatur penjaminan benda tidak tetap baik bertubuh maupun tidak bertubuh yang mana benda yang digadaikan berada dalam penguasaan pemberi gadai / kreditur.³⁾

Untuk mengisi kekosongan tentang utang piutang dengan jaminan barang yang mana benda itu tetap dalam penguasaan pemilik benda, maka dibentuklah Undang - Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

3). Kartono, SH, Hak Hak Jaminan Kredit, Pradnya Paramita, Jakarta.1977

Sebelum Undang – Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia diberlakukan, pada umumnya benda yang menjadi obyek jaminan fidusia hanya benda – benda bergerak yang terdiri dari benda dagangan, piutang, peralatan mesin kendaraan bermotor. Setelah diberlakukannya Undang – Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia obyek Jaminan Fidusia diperluas dalam arti benda bergerak yang berwujud maupun tidak berwujud dan benda tak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan menurut Undang – Undang No 4 tahun 1996.

Demikian juga dengan adanya penambahan aturan pada jaminan fidusia dalam Undang – Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yaitu kewajiban pendaftaran pada setiap pembuatan jaminan fidusia pada kantor Pendaftaran Jaminan Fidusia⁴⁾

Dengan didaftarkannya Jaminan Fidusia maka penerima fidusia memiliki dan masuk dalam kelompok yang didahulukan (preferen). Dengan demikian lembaga fidusia ini telah memberikan kepastian hukum yang dapat dinikmati oleh para pihak yang berkepentingan selain itu pendaftaran jaminan fidusia memberikan kepastian akan hak yang didahulukan kepada kreditur yang mempergunakan lembaga fidusia tersebut.

4) Undang – Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Yayasan Kesejahteraan Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia.2002

2.3. Pengertian Fidusia

Menurut Subekti , perkataan fidusia ini *berarti "secara kepercayaan"*. Ditujukan kepada kepercayaan yang diberikan secara timbal balik oleh salah satu pihak kepada pihak lain, apa yang keluar ditampakkan sebagai pemindahan milik sebenarnya merupakan suatu jaminan untuk suatu hutang. Pihak kepada pihak lain, apa yang keluar ditampakkan sebagai pemindahan milik Sebenarnya merupakan suatu jaminan untuk suatu hutang.⁵⁾

Menurut Asser Van Oven istilah fidusia disebut dengan *zekerheidseigendom* yang berarti hak milik sebagai jaminan. Sedang A.Veenhoven menamakan *eigendomsoverdracht tot Zekerheid* yang berarti penyerahan hak milik sebagai jaminan.

Pada jaman Romawi dikenal dua bentuk fidusia yaitu *fiducia cum creditore* dan *fiducia cum amico*. Keduanya timbul dari perjanjian yang disebut dengan *pactum fiducia* yang kemudian diikuti dengan penyerahan hak atau *in iure cessie*.

Pada bentuk yang pertama seorang debitur menyerahkan suatu barang dalam pemilikan kreditur, kreditur sebagai pemilik mempunyai kewajiban mengembalikan pemilikan barang atas itu kepada debitur apabila debitur telah

5). Prof. R. Subekti, SH, *Jaminan Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni Bandung, 1982, hal 76.

memenuhi kewajibannya kepada debitur. Sedang *fiducia cum amico* terjadi bilamana seseorang menyerahkan kewenangannya kepada pihak pemberi atau dengan kata lain penerima menjalankan kewenangannya untuk kepentingan pihak pemberi. Masyarakat merasakan adanya kebutuhan itu akan tetapi perkembangan hukum belum sampai pada hukum jaminan, sehingga dalam praktek mempergunakan konstruksi hukum yang ada yaitu pengalihan hak milik debitur kepada kreditur. Penggunaan konstruksi ini kurang tepat karena tidak sesuai dengan maksud para pihak yaitu mengadakan jaminan.

2.4. Sifat Sifat Fidusia

1. Fidusia adalah hak kebendaaan

Bersifat kebendaaan karena tujuan utama penyerahan hak milik secara fidusia ini adalah untuk memenuhi fungsi gadai yang tidak terpenuhi, karena itu ketentuan tentang gadai khususnya tentang sifat sifat gadai, secara analogi harus diterapkan untuk fidusia. Dengan demikian hak fidusia yang diperoleh kreditur merupakan hak kebendaaan (yang bersifat memberikan jaminan) baru disamping hak gadai dan hipotik karenanya dapat dipertahankan kepada siapapun. Pengakuan fidusia sebagai hak kebendaaan ini sebenarnya merupakan penerobosan terhadap sistem tertutup dari hukum benda. Namun demikian pendapat Fidusia merupakan hak kebendaaan sudah merupakan pendapat yang banyak diikuti para sarjana baik di Belanda maupun di Indonesia.

2. Fidusia adalah hak accessoir.

Karena bersifat accessoir, maka lahir dan berakhir hak milik fidusia bergantung dari perikatan pokoknya.

3. Fidusia adalah hak preferensi

Untuk pelunasan piutangnya kreditur fidusia mempunyai hak untuk didahulukan daripada kreditur kreditur lainnya. Dalam hal terjadi kepailitan pada debitur, kreditur fidusia bertindak sebagai kreditur separatis yang mana baginya seolah - olah tidak ada kepailitan. Ia berhak menjual benda fidusia untuk pelunasan hutangnya.

4. Parate eksekusi

Sebagai konsekwensi dari penyerahan hak milik secara fidusia yang oleh Yurisprudensi diakui sebagai hukum jaminan kebendaan yang baru disamping gadai dan hipotik maka pemilik fidusia mempunyai hak melakukan parate eksekusi, iaberhak menagih piutangnya dari hasil penjualan benda fidusia tanpa eksekutorial title atau ia dapat menjual benda fidusia tanpa memerlukan perantara hakim.⁶⁾

Dari uraian diatas dapatlah disimpulkan bahwa pemilik fidusia tidak boleh melakukan perjanjian untuk mengaku benda fidusia, hal demikian sesuai dengan aturan gadai.

6). Dr. Hamzah, SH, dan Sarjun Manullang, SH. Lembaga Fidusia dan Penerapannya di Indonesia. Indhill- Co, Jakarta. 1987

2.5. Obyek Fidusia

a. Benda bergerak

Karena timbulnya fiducia disebabkan adanya ketentuan *inbezitting* dari gadai, maka obyek fiducia adalah benda benda yang dapat menjadi obyek gadai, yaitu benda benda bergerak baik bertubuh maupun tak bertubuh. Pada mulanya yang dapat difidusiakan adalah barang bergerak bertubuh antara lain barang inventaris, perniagaan, kendaraan bermotor, alat alat pertanian dan lain lain. Barang barang yang akan dikemudian hari dapat juga menjadi obyek fiducia, yaitu barang barang yang pada saat terjadinya perjanjian fiducia masih belum ada tapi akan diperoleh kemudian.⁷⁾

b. Benda tak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan

Menurut Pitlo, fiducia juga dapat dilaksanakan terhadap benda tak bergerak meskipun dalam praktek jarang terjadi. Demikian juga Veenhoven mengemukakan bahwa pada dasarnya semua benda baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang secara yuridis dapat diserahkan hak miliknya juga dapat diserahkan hak miliknya atas kepercayaan sebagai jaminan tapi menurut beliau hendaknya obyek fiducia hanya terbatas pada benda bergerak saja. Mengenai obyek fiducia yang mengarah kepada benda tidak bergerak

7). Prof. Dr. Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, SH, Hak Jaminan Atas Tanah, Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta. 1978

banyak menimbulkan pertentangan di kalangan para ahli hukum, apalagi dengan adanya putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 22 Maret 1951 dan Putusan Mahkamah Agung tanggal 1 September 1971 dimana dalam kedua putusan tersebut, pada dasarnya dinyatakan bahwa penyerahan hak milik secara kepercayaan hanya berlaku pada benda bergerak Alasan lain yang mendorong dimungkinkannya fiducia terhadap benda tidak bergerak karena sifat Hukum Agraria yang tidak mengenal asas accessie melainkan asas pemisahan horisontal sehingga rumah dapat dipisahkan dengan tanahnya. Dalam pasal 1 PMA No 15 Tahun 1961 menyatakan bahwa tanah tanah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan yang telah dibukukan dalam buku daftar tanah menurut ketentuan PP No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dapat dibebani dengan hipotik maupun Creditverband Disamping itu dalam Surat Edaran Menteri Dalam Negeri tanggal 26 Maret 1973 No DLB 3/37/1973 dengan tegas dinyatakan bahwa hak pakai atas tanah tidak dapat dibebani dengan hipotek atau creditverband, meskipun hak pakai dan hak pengelolaan itu menurut ketentuan PMA No 1 Tahun 1966 harus didaftar menurut ketentuan PP No 10 1961. Pendapat dari para ahli hukum mengenai obyek fiducia yang meliputi benda tidak bergerak mendapatkan tanggapan dan perhatian dari pembuat Undang- Undang, yaitu dengan dikeluarkannya Undang - Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Fidusia dapat dipergunakan

sebagai lembaga jaminan bagi tanah hak pakai. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan, maka pembebanan fidusia hanya dibatasi pada tanah hak pakai atas tanah Negara. Pembebanan itupun wajib dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kemudian didaftarkan ke kantor pertanahan setempat. Dalam pendaftaran tersebut, adanya fidusia dicatat dalam buku tanah dan sertifikat hak pakai yang bersangkutan sehingga mudah untuk diketahui masyarakat umum.

Menurut Pasal 12 ayat (1) Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, rumah susun termasuk tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah dapat dijadikan jaminan hutang dengan :

- a. Dibebeani hipotek jika tanahnya hak milik atau hak guna bangunan.
- b. Dibebeani Fidusia jika tanahnya hak pakai atas tanah Negara

Namun setelah keluarnya Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkait Dengan Tanah, dalam penjelasan umum angka 5 disebutkan bahwa Hak Pakai dalam UUPA tidak ditunjuk sebaga obyek hak tanggungan karena pada waktu itu tidak termasuk hak - hak atas tanah yang wajib didaftar dan karena itu tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan jaminan hutang. Dalam perkembangannya, hak pakaipun harus didaftarkan, yaitu hak pakai yang diberikan atas tanah negara. Sebagian dari hak pakai yang didaftar itu menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindah tangankan yaitu yang

diberikan kepada orang perorangan atau badan badan hukum perdata. Dalam Undang - Undang Nomor 16 Tahun 1985, tentang Rumah Susun, hak pakai yang dimaksudkan itu dapat dijaminan utang dengan dibebani fidusia. Dalam Undang - Undang ini, hak pakai ditunjuk sebagai obyek hak tanggungan.

Obyek jaminan fidusia dapat diberikan terhadap salah satu atau lebih satuan atau jenis benda termasuk pula piutang baik yang telah ada pada saat penjaminan diberikan maupun yang yang diperoleh kemudian (Pasal 9 UU Jaminan Fidusia). Ketentuan tersebut diatur sedemikian rupa oleh Undang – Undang karena sangat penting bagi komersial.⁸⁾

2.6. Kewajiban Pemilik Fidusia.

1. Wajib memelihara benda fidusia.

Setelah pelaksanaan eksekusi pemilik fidusia mempunyai kewajiban untuk memelihara benda fidusia dengan sebaik baiknya. Ia bertanggung jawab atas hilangnya, musnahnya atau merosotnya nilai benda fidusia sekedar hal itu disebabkan karena kelalaiannya.

8). Prof. Purwahid Patrik dan Kashadi SH, Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang – Undang Hak Tanggungan. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1991.

2. Wajib memberikan perhitungan dari hasil penjualan benda fidusia dengan besarnya piutang.

Apabila hasil penjualan benda fiducia melebihi piutang pokok, bunga dan biaya maka kreditur harus menyerahkan sisanya kepada pemberi fidusia.

3. Wajib untuk memperhitungkan penerimaan bunga dan pembayaran piutang fidusia dengan piutangnya.
4. Wajib mengembalikan sisa penerimaan pembayaran baik bunga maupun piutang kepada debitur.

2.7. Hak Pemilik Fidusia (Kreditur).

1. Hak untuk memeriksa benda fidusia.

Karena kreditur tidak menguasai secara langsung benda fidusia dan untuk menjaga sejauh mungkin pemberi fidusia (debitur) tidak menyalahgunakan atau mentelantarkan benda fidusia, maka logis apabila kreditur diberi hak yang sewaktu waktu dapat melakukan pemeriksaan terhadap keadaan maupun jumlah benda fidusia.

2. Hak untuk memindahkan benda fidusia.

Apabila debitur lalai akan kewajibannya merawat benda fidusia maka demi keselamatan benda fiducia, pemilik fidusia (kreditur) mempunyai hak untuk membawa keluar benda fidusia dari kekuasaan debitur.

3. Hak untuk mengeksekusi benda fidusia

Karena maksud pemberian fidusia untuk memberikan jaminan bagi kreditur dalam pelunasan piutangnya maka apabila si debitur wanprestasi, kreditur berhak untuk menguasai dan selanjutnya menjual benda fidusia dengan maksud untuk mengambil pelunasan atas piutang pokok, bunga dan biaya dari hasil pendapatan lelang.

4. Hak kompensasi

Kompensasi yang dimaksud disini adalah kompensasi dalam kewajiban, karena adanya kewajiban pada kreditur untuk mempertanggung jawabkan benda yang hak miliknya telah diserahkan kepadanya, kreditur dapat mengkompensasikan dengan dengan kewajiban debitur untuk mempertanggungjawabkan selaku debitur atas benda fidusia.

5. Hak menjual dalam kepailitan debitur

Karena Fidusia adalah hak kebendaaan, maka hak ini dapat dipertahankan terhadap siapapun, termasuk curator kepailitan debitur. Benda yang berada dalam kekuasaan debitur tidak termasuk dalam boedel kepailitan. Atas benda tersebut kreditur dapat bertindak seolah olah tidak ada kepailitan debitur, ia adalah kreditur separatis. Sehingga dalam keadaan seperti ini pemilik fidusia dapat menjual benda dalam kepailitan debitur.

6. Hak untuk menolak memberi ijin penjualan benda fidusia.

Berdasar pertimbangan jumlah piutang, kreditur dapat menolak memberi ijin penjualan benda fiducia. Dalam penjualan barang barang

perdagangan, debitur tidak perlu minta ijin, namun cukup melaporkan kepada kreditur.

7. Hak untuk menerima bunga

Kreditur berhak untuk menerima bunga dari piutang yang hak miliknya telah diserahkan secara kepercayaan kepadanya dengan kewajiban memperhitungkan besarnya bunga dengan bunga piutang debitur kepadanya.

8. Hak untuk menagih piutang

Atas piutang kredit yang telah dapat ditagih sebelum piutang kreditur jatuh tempo kreditur berhak menagih piutang tersebut.

2.8. Kewajiban Pemberi Fidusia (Debitur).

1. Wajib memelihara dan merawat benda fidusia supaya nilainya tidak jadi turun.
2. Wajib untuk tidak menyerahkan benda Fidusia kepada pihak ketiga tanpa ijin kreditur. Pengecualian terhadap kewajiban ini terdapat dalam hal fidusia barang barang perniagaan. Dalam hal menjual barang barang perniagaan, debitur tidak perlu minta ijin kepada kreditur, melainkan cukup memberi laporan kepada kreditur/ pemilik fidusia.

Menurut Subekti, bila debitur melanggarnya dapat diancam pidana karena bersalah melakukan tindakan pidana penggelapan (Pasal 372 KUHP).

3. Wajib membayar ganti rugi kepada kreditur atas turunnya nilai benda fidusia apabila ia telah melalaikannya untuk merawat.

4. Wajib memberi kuasa kepada kreditur untuk menagih piutang fiducia dan bunga kepada cessus.
5. Wajib menerima kembali piutang fiducia yang tidak dibayar oleh cessus. Oleh karena bagi kreditur piutang fiducia akan mempunyai arti jika piutang fiducia benar benar dapat dilunasi oleh debiturnya (cessus), maka piutang yang tidak dibayar pada jatuh temponya, tidak ada gunanya untuk dipertahankan.
6. Wajib menanggung biaya biaya yang berkaitan dengan cessie misalnya biaya biaya pemberitahuan kepada debitur cessus, biaya penagihan, kecuali ditentukan sebaliknya dalam perjanjian

2.9. Hak Pemberi Fidusia (Debitur).

1. Hak untuk memakai benda fiducia
2. Hak untuk memenuhkan kembali hak miliknya.

Dengan adanya penyerahan hak milik secara kepercayaan, sebagai jaminan, maka debitur hanya mempunyai hak milik kosong. Hak milik yang kosong akan penuh kembali apabila debitur telah melunasi hutangnya kepada kreditur.

3. Hak untuk memperoleh kembali piutangnya.

Apabila debitur telah melunasi hutangnya, maka demi hukum debitur akan memperoleh kembali piutangnya yang semula telah dicessikan sebagai jaminan kepada kreditur. Dengan hapusnya piutang yang dijamin dengan

hak fidusia yang dimiliki oleh kreditur, hapus pulalah hak fidusia yang dimiliki kreditur, karena fidusia bersifat *accessoir*.

4. Hak untuk menerima sisa dari hasil tagihan yang dilakukan oleh kreditur.

2.10. Tata Cara Terjadinya Fidusia

Untuk mengadakan fidusia pada benda bergerak bertubuh tidak sama dengan benda bergerak tak bertubuh. Adapun cara terjadinya fidusia adalah sebagai berikut :

1. Cara terjadinya fidusia pada benda bergerak bertubuh.

- a. Perjanjian Fidusia

Antara debitur dan kreditur diadakan perjanjian dimana ditentukan bahwa debitur meminjam sejumlah uang dengan janji akan menyerahkan hak miliknya secara fidusia sebagai jaminan kepada pemberi kredit. Perjanjian ini bersifat konsesual, obligator dan bentuknya tidak terikat dengan formalitas tertentu (bebas).

- b. Perjanjian Kebendaaan

Antara debitur dan kreditur dilakukan penyerahan benda fidusia secara *constitutum possessorium*, dengan demikian maka benda fidusia tetap dikuasai pemberi fidusia (debitur)

- c. Perjanjian Pinjam Pakai

Diantara kedua belah pihak diadakan perjanjian bahwa oleh pemilik fidusia, hak milik atas benda fidusia yang berada dalam kekuasaan pemberi fidusia dipinjam pakaikan kepada pemberi fidusia.

Dalam hal ini pemberi fidusia berindak selaku pemegang kuasa dari dan oleh sebab itu ia menguasai dan menyimpan benda fidusia yang telah diserahkan kepadanya untuk dan atas nama pemilik fidusia.

2. Cara terjadinya fidusia pada benda bergerak tak bertubuh

a. Perjanjian untuk menyerahkan piutang sebagai jaminan

Perjanjian ini bersifat konsensual, obligator dan bentuknya bebas

b. Cessie piutang atas nama

Dalam hal ini, terikat dengan ketentuan Pasal 613 ayat (1) KUH Perdata (dengan akta otentik atau akta dibawah tangan).

Peralihan piutang atas nama (cessie) , yang ditentukan untuk menjamin pelunasan hutang ini melibatkan 3 (tiga) pihak yaitu :

- Cessionaris yaitu pihak yang menerima peralihan piutang atas nama sebagai jaminan.
- Cedent yaitu pihak yang menyerahkan piutang atas nama sebagai jaminan
- Cessus yaitu pihak yang berutang.

Dengan adanya Undang – Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan fidusia dipertegas lagi bahwa proses pembebanan Jaminan Fidusia harus menggunakan akta Notaris (Pasal 5 ayat (1) UU Jaminan Fidusia.

Menurut penjelasan Pasal 5 Undang- Undang Jaminan Fidusia ditentukan akta jaminan fidusia selain mencantumkan hari dan tanggal juga mencantumkan waktu jam pembuatan akta tersebut. Dengan penambahan waktu jam dalam akta jaminan fidusia tersebut adalah untuk kepastian terjadinya pemberian jaminan fidusia tersebut.

Akta notaris untuk perjanjian Jaminan Fidusia selain memuat hari, bulan, tahun serta waktu jam dibuatnya akta tersebut, maka akta Jaminan Fidusia wajib memuat : ⁷⁾

- a. Identitas meliputi nama lengkap, agama, tempat tinggal atau tempat kedudukan tempat dan tanggal lahir, jenis kelamin, status perkawinan dan pekerjaan.
- b. Data perjanjian pokok dalam arti macam perjanjian dan hutang yang dijamin Fidusia/
- c. Uraian mengenai benda/ barang yang menjadi obyek jaminan fidusia terutasma mengidentifikasi benda/ barang yang dijadikan jaminan dengan penjelasan tentang surat – surat bukti kepemilikan.
- d. Nilai penjaminan

7). Yayasan Kesejahteraan Direktorat Administrasi Hukum Umum, Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Indonesia, Himpunan Peraturan Perundang – Undangan Di Bidang Jaminan Fidusia.2002

e. Nilai benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia

Selain itu dari beberapa syarat yang wajib tampak dalam akta Notaris diantaranya adalah perlu diberi penegasan tentang utang yang pelunasannya dijamin dengan Fidusia tersebut karena utang yang pelunasannya dijamin dengan Fidusia menurut pasal 7 Undang – Undang Jaminan Fidusia dapat berupa :

- a. Utang yang telah ada.
- b. Utang yang akan timbul dikemudian hari yang telah diperjanjikan dalam jumlah tertentu.
- c. Utang yang ada pada saat eksekusi dapat ditentukan jumlahnya berdasarkan perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban memenuhi suatu prestasi.

Untuk menjamin terselenggaranya suatu Jaminan Fidusia yang baik dan benar serta pasti maka Undang – Undang Jaminan Fidusia dilengkapi ketentuan Pidana yang tercantum dalam

Pasal 35 Undang – Undang Jaminan Fidusia yang berbunyi sebagai berikut

“Setiap orang yang dengan sengaja memalsukan, mengubah, menghilangkan atau dengan cara apapun memberikan keterangan secara menyesatkan, yang jika hak tersebut diketahui oleh salah satu pihak tidak melahirkan perjanjian Jaminan Fidusia dipidana penjara paling singkat 1

(satu) tahun dan paling lama 5 (lima) tahunan dan denda paling sedikit Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) dan paling banyak Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah)".

Ketentuan pidana itu dimaksudkan agar penerima Fidusia terlindungi dari perbuatan yang tidak terpuji. Adapun yang dimaksud dengan perbuatan yang tidak terpuji adalah usaha – usaha untuk merugikan penerima Fidusia dan menyesatkannya yang memerugikan penerima Fidusia.

Dalam ketentuan Pasal 35 Undang – Undang Jaminan Fidusia disebutkan kata "*setiap orang*" ini mempunyai pengertian orang per orang atau korporasi. Ketentuan ini tidak harus diartikan atau ditafsirkan khusus untuk pemberi Jaminan Fidusia, akan tetapi bisa ditafsirkan yang lebih luas yaitu "semua pihak yang terlibat dalam pembuatan dan terselenggaranya pembebanan Jaminan Fidusia terhadap obyek Jaminan Fidusia seperti pembuat akta yaitu Notaris, saksi – saksi dalam akta, pejabat Kantor Pendaftaran Fidusia bahkan kuasa penerima Fidusia maupun juga wakil dari penerima fidusia.

Jaminan fidusia dapat diberikan kepada lebih dari satu penerima fidusia (Pasal 8 UU Jaminan Fidusia). Maksud diaturnya jaminan fidusia dapat diberikan kepada lebih dari satu penerima Fidusia untuk mendapatkan kejelasan bahwa pembebanan fidusia lebih dari satu penerima dalam rangka pembiayaan kredit konsorsium diperbolehkan.

Bahkan penerima fidusia dapat dijalankan oleh kuasa yang memperoleh kuasa khusus dari penerima fidusia.

Demikian juga wakil dari penerima fidusia dapat juga menerima Jaminan tersebut dalam arti wakil adalah orang yang secara hukum dianggap mewakili penerima fidusia

2.11. Pendaftaran Jaminan Fidusia

Kehadiran Undang – Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia disamping memiliki sisi kepastian dengan diaturnya dalam bentuk Undang – Undang, tidak diatur lagi dengan Yurisprudensi Jaminan Fidusia ini memiliki kekhususan dengan adanya *pendaftaran Jaminan Fidusia*.¹⁰⁾

Pendaftaran jaminan fidusia ini adalah suatu kewajiban yang diatur dalam Undang – Undang Jaminan Fidusia Pasal 11 ayat (1) UU Jaminan Fidusia yang berbunyi sebagai berikut :

“Benda yang dibebani dengan jaminan fidusia wajib didaftarkan”

Adapun tempat pendaftaran atau lembaga pendaftaran jaminan fidusia adalah Kantor Pendaftaran Fidusia yang berada dalam lingkup Departemen Kehakiman (Pasal 12 UU Jaminan Fidusia).

10). Ignatius Ridwan Widyadharma, SH, MS, Ph.D. Hukum Jaminan Fidusia Pedoman Praktis. Badan Penerbit Universitas Diponegoro. 2001

Dilengkapinya jaminan fidusia dengan kewajiban mendaftarkan akta perjanjian jaminan fidusia pada Kantor Pendaftaran Fidusia dimaksudkan untuk menampung kebutuhan masyarakat secara pasti dan terjamin sebagai salah satu sarana untuk membantu kegiatan usaha dan untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan dalam jaminan fidusia tersebut.

Pendaftaran jaminan fidusia tersebut harus dilakukan berkaitan dengan benda/ barang yang menjadi obyek fidusia yang pada umumnya berada dalam ruang lingkup kekayaan benda bergerak maupun benda yang tak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan atau hipotek. Selama dijaminan dengan jaminan fidusia secara fisik benda/ barang tersebut dikuasai oleh pemilik benda yang menjaminkan.

Sehingga hal yang utama dari jaminan fidusia dengan kewajiban mendaftarkan pada kantor pendaftaran fidusia adalah pemberian preferen pada penerima fidusia terhadap kreditur lain secara pasti mutlak dan lengkap.

Pendaftaran jaminan fidusia pada kantor pendaftaran fidusia adalah kewajiban dari penerima Fidusia termasuk kuasa atau wakilnya. Jaminan Fidusia pada kantor pendaftaran Fidusia dicatat dalam daftar Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan (Pasal 13 ayat (3) UU Jaminan Fidusia).

Setelah perjanjian jaminan fidusia dicatatkan pada kantor pendaftaran Fidusia, maka kantor pendaftaran fidusia menerbitkan dan menyerahkan kepada penerima fidusia sertifikat jaminan fidusia dengan tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran (Pasal 14 ayat (1) UU Jaminan Fidusia).

Permohonan pendaftaran jaminan fidusia yang dilakukan oleh penerima fidusia, kuasa atau wakilnya wajib melampirkan pernyataan pendaftaran yang memuat (Pasal 13 ayat (2) UU Jaminan Fidusia) :

- a. Identitas pihak pemberi dan penerima fidusia.
- b. Tanggal, nomor akta jaminan fidusia, nama dan tempat kedudukan notaris yang membuat akta jaminan fidusia
- c. Data perjanjian pokok yang dijamin fidusia
- d. Uraian mengenai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia
- e. Nilai Penjaminan
- f. Nilai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

2.12. Pengalihan Piutang Yang Dijamin dengan Fidusia

Pengalihan atas piutang oleh hukum perdata dapat dilakukan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 613 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

“Penyerahan akan piutang – piutang atas nama dan kebendaaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau

dibawah tangan, dengan mana hak – hak atas kebendaan itu dilimpahkan pada orang lain.”

Kerangka berpikir tentang pengalihan atas suatu piutang juga telah dipergunakan dan dibolehkan oleh Undang – Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Pengalihan hak atas piutang yang dijamin dengan fidusia diperbolehkan sekaligus terjadinya demi hukum segala hak dan kewajiban penerima fidusia kepada kreditur baru yang menerima pengalihan tersebut. Pengalihan hak atas piutang yang dijamin dengan fidusia tersebut juga wajib didaftarkan oleh kreditur baru pada kantor pendaftaran fidusia.

Pengalihan hak atas piutang dikenal dengan istilah *cessie* yang biasanya pengalihan hak atas piutang ini dilakukan dengan akta otentik atau dibawah tangan sekaligus memberitahukan pada pemberi fidusia.

Tata cara sebagaimana tersebut diatas yaitu *cessie* harus dilakukan dengan akta otentik atau akta dibawah tangan kemudian didaftarkan oleh penerima *cessie* yaitu kreditur baru pada kantor pendaftaran fidusia serta wajib memberitahukan kepada pemberi fidusia.

Hal tersebut dilakukan agar prinsip *droite de suite* diakui juga sebagai bagian yang tidak dapat ditinggalkan dari hukum perdata yang lama diberlakukan lama dalam kaitannya dengan hak mutlak atas kebendaan. Sehingga jaminan fidusia tetap mengikuti benda yang

menjadi obyek jaminan fidusia ditangan siapa benda/ barang itu berada (Pasal 20 UU Jaminan Fidusia).

Tidak hanya kreditur saja yang dapat mengalihkan hak atas piutang yang dijaminakan dengan fidusia, tetapi pemberi fidusia dapat pula mengalihkan benda persediaan yang menjadi obyek jaminan fidusia dengan cara dan prosedur yang lazim dilakukan dalam dunia perdagangan. Dengan syarat pemberi fidusia tidak dalam kedudukan cidera janji atau tidak memenuhi prestasi.

Demi menjaga kepentingan penerima fidusia maka benda yang dialihkan wajib diganti dengan oyek yang setara (Pasal 21 ayat (3) UU Jaminan Fidusia.

Dalam Pasal 36 Undang – Undang Jaminan Fidusia menentukan apabila pemberi fidusia mengalihkan, manggadaikan atau menyewakan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia yang dilakukan olehnya tanpa persetujuan dari penerima fidusia diancam pidana paling lama dua tahun dan denda paling banyak Rp. 50.000.000.

Ketentuan pidana ini diberlakukan agar penerima fidusia betul terjamin dan terbayar saat berakhirnya utang piutang tersebut. Demikian juga mempermudah penagihan apabila pemberi fidusia cidera janji, tanpa harus memperhatikan dan menilai perkara lainnya termasuk mencari benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

2.13. Eksekusi Jaminan Fidusia

Terjadinya eksekusi untuk jaminan fidusia itu diberlakukan jika debitur atau pemberi Fidusia wanprestasi/ cidera janji. Karena itu eksekusi merupakan kesempatan penagihan untuk memenuhi kewajiban yang dilakukan oleh penerima Jaminan akibat cidera janjinya pemberi jaminan.

Dalam kesempatan eksekusi jaminan fidusia, maka harus dimulai dengan adanya cidera janji dari pemberi fidusia diikuti dengan eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek jaminan fidusia. Dan dapat dijalankan dengan cara – cara sebagai berikut :

- a. Pelaksanaan title eksekutorial karena dalam akta sertipikat jaminan fidusia tercantum kata Demi Keadilan Berdasar Ketuhanan Yang Maha Esa
- b. Penjualan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia atas kekuasaan penerima fidusia sendiri melalui pelanggan umum.
- c. Penjualan dibawah tangan dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan penerima fidusia yang pelaksanaan penjualan dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi atau penerima fidusia kepada para pihak yang berkepentingan dan diumumkan dalam 2 (dua) harian yang beredar di daerah yang bersangkutan.

Tata cara pelaksanaan eksekutorial terhadap benda – benda yang menjadi obyek jaminan fidusia harus betul – betul mematuhi secara

lengkap dan sempurna ketentuan yang telah ditentukan, baik dalam Pasal 29 atau 31 Undang – Undang Jaminan Fidusia. Apabila terjadi penyimpangan dengan maksud dan tujuan dari eksekusi Jaminan Fidusia maka eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek jaminan fidusia maka eksekusi tersebut batal demi hukum (Pasal 32 UU Jaminan Fidusia).

Apabila telah dilaksanakan eksekusi atas obyek fidusia dan kemudian hasil eksekusi melebihi nilai penjaminan maka penerima fidusia wajib mengembalikan kelebihan sisanya kepada pemberi fidusia. Sebaliknya jika hasil eksekusi tidak mencukupi untuk melunasi hutang, maka debitur tetap bertanggung jawab atas utang yang belum terbayar sedangkan terhadap pemilik obyek fidusia yang kedudukannya hanya sebagai penjamin, jika barang/ benda dari penjamin telah habis tereksekusi maka terhadap penjamin tidak dapat diwajibkan untuk bertanggung jawab apabila hasil eksekusi tidak mencukupi untuk pelunasan utang (Pasal 33 UU Jaminan Fidusia).

Pada umumnya eksekusi jaminan fidusia dilakukan dengan penjualan di muka umum yang disebut lelang. Lelang atas penjualan umum tersebut dilakukan berdasarkan Peraturan Lelang yang diatur dalam *Vendu Reglement S. 1908 – 189* dan *Vendu Instructie S. 1908 – 190*.

Penjualan umum (lelang) atau auction pada dasarnya dirumuskan sebagai *an auction is a system of selling to the public*. Jadi cukup jelas disini disyaratkan sebagai perbuatan penjualan umum yang sekaligus

wajib memenuhi rasa keadilan guna tercapai keseimbangan mengenai harga, nilai dan kepastian kepemilikan dari suatu barang.

Mekanisme diatas kemudian merangsang terjadinya deregulasi di bidang lelang dengan lahirnya Keputusan Menteri Keuangan Nomor 47/KMK.01/1996 tertanggal 25 Januari 1996 tentang Balai Lelang. Dengan ketentuan tersebut telah melahirkan Balai Lelang yaitu Badan Usaha yang dapat menjualkan barang milik orang lain dengan prosedur lelang.¹¹⁾

Dengan adanya Balai Lelang tersebut maka pelayanan lelang dapat dipisahkan antara lelang sukarela dengan lelang tak sukarela. Jika lelang diselenggarakan atas kesepakatan pemohon dan termohon eksekusi maka hal yang demikian termasuk lelang sekarela dan dapat diselenggarakan oleh Balai Lelang. Tapi jika tidak ada kesepakatan antara pemohon dan termohon eksekusi maka lelang harus dilakukan di kantor Lelang Negara.

2.14. Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia, Pencoretan dan Sertifikat Pengganti.

Tata cara pendaftaran jaminan fidusia merupakan penjabaran dan realisasi ketentuan Pasal 5 ayat (2) dan pasal 13 ayat (4) Undang – Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

11). Niwan Lely, SH. Pengaturan Hukum Tentang Bentuk Bentuk Jaminan Kebendaan Lainnya. Kertas Kerja Pada Seminar Hukum Jminan, BPHN Fakultas Hukum UGM. Yogyakarta. 1978

Pasal 5 ayat (2) UU Nomor 42 Tahun 1999 berbunyi :

“Terhadap pembuatan akta Jaminan Fidusia sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) dikenakan biaya yang besarnya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.”

Pasal 13 ayat (4) UU Tahun 1999 berbunyi :

“Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendaftaran Jaminan Fidusia dan biaya pendaftaran diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Tata cara pendaftaran Jaminan Fidusia yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 dalam Pasal 1 memuat tentang pengertian Jaminan Fidusia, kantor Pendaftaran Fidusia dan pejabat pendaftaran Jaminan Fidusia.

Adapun yang dimaksud dengan Jaminan Fidusia, Kantor Pendaftaran Fidusia, Pejabat Pendaftaran Jaminan Fidusia menurut Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 adalah sebagai berikut :

a. Jaminan Fidusia

Hak jaminan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 2 Undang - Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

b. Kantor Pendaftaran Fidusia

Kantor yang menerima permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia, menerbitkan dan menyerahkan sertifikat Jaminan Fidusia.

c. Pejabat Pendaftaran Jaminan Fidusia

Pejabat yang ditunjuk untuk menerima pendaftaran Jaminan Fidusia dan menyerahkan sertifikat jaminan Fidusia kepada penerima fidusia.

Permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 86 tahun 2000 disyaratkan harus diajukan secara tertulis kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui kantor pendaftaran fidusia oleh penerima fidusia, kuasa atau wakilnya dengan melampirkan pernyataan pendaftaran jaminan fidusia.

Pendaftaran jaminan fidusia wajib dilengkapi dengan :

- a. Salinan akte notaris tentang pembebanan jaminan fidusia.
- b. Surat kuasa atau surat pendelegasian wewenang untuk melakukan pendaftaran Jaminan Fidusia
- c. Bukti pembayaran biaya pendaftaran jaminan fidusia

Jika permohonan pendaftaran jaminan fidusia telah dipenuhi dan diterima oleh pejabat yang bertugas menerima permohonan pendaftaran jaminan fidusia tersebut maka pejabat tersebut mencatat jaminan fidusia dalam buku daftar fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran. Kemudian diterbitkan sertipikat jaminan fidusia dengan tanggal yang sama sesuai dengan permohonan pendaftaran jaminan fidusia dan harus segera diserahkan kepada pemohon (Pasal 3 dan 4 PP Nomor 86 tahun 2000).

Perlu diperhatikan bahwa dalam Pasal 3 ayat (1) PP Nomor 86 tahun 2000 disebutkan bahwa pejabat yang menerima permohonan pendaftaran jaminan fidusia mempunyai kewajiban untuk memeriksa keiengkapan persyaratan dari pemohon pendaftaran jaminan fidusia, Jika persyaratan permohonan tidak lengkap, maka pejabat yang memeriksa tersebut langsung mengembalikan berkas kepada pemohon untuk dilengkapi. Memeriksa berkas disini hanyalah sekedar pengecekan bukan menilai kebenaran yang tercantum dalam pernyataan pendaftaran jaminan fidusia.

Apabila dalam pencatatan oleh pejabat pendaftaran jaminan fidusia dalam sertifikat jaminan fidusia terjadi kekeliruan, maka pemohon pendaftaran jaminan fidusia diberi waktu 60 hari dihitung pemohon telah menerima sertifikat untuk minta diperbaiki oleh pejabat pencatat pendaftaran jaminan fidusia (Pasal 5 PP Nomor 86 Tahun 2000).

Perubahan pada sertifikat jaminan fidusia oleh PP Nomor 86 tahun 2000 memang dimungkinkan dengan maksud untuk memberi kesempatan bagi penerima fidusia. Adapun perubahan pada sertifikat jaminan fidusia hanya meliputi :

- a. Obyek jaminan berikut dokumen – dokumennya.
- b. Perjanjian pokok yang dijaminakan
- c. Nilai jaminan

Perubahan diatas harus diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia oleh penerima Fidusia atau kuasanya atau wakilnya kepada Meneri

Hukum dan Hak Asai Manusia. Kemudian dicatat oleh pejabat pencatat jaminan fidusia dalam buku daftar fidusia sesuai dengan tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pencatatan perubahan. (Pasal 6 dan 7 PP Nomor 86 tahun 2000).

Dalam hal jaminan fidusia hapus jika terjadi hapusnya hutang yang dijamin dengan jaminan fidusia, pelapasan hak atas jaminan fidusia oleh penerima fidusia atau musnahnya benda yang menjadi jaminan fidusia jika salah satu yang disebut menjadi alasan hapusnya jaminan fidusia maka pencoretan pendaftaran fidusia dapat dilakukan jika permohonan pencoretan pendaftaran dilakukan dengan permohonan tertulis oleh penerima fidusia. Kuasa/ wakilnya dan wajib dilakukan dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah hapusnya jaminan fidusia (Pasal 8 PP Nomor 86 tahun 2000).

Untuk mengajukan pencoretan pendaftaran jaminan fidusia harus diajukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui pejabat yang ditunjuk untuk menerima pendaftaran jaminan fidusia dengan melampirkan dokumen pendukung tentang hapusnya jaminan fidusia berupa surat pernyataan mengenai hapusnya utang, pelepasan hak atau musnahnya benda yang menjadi obyek jaminan fidusia tersebut (Pasal 8 PP Nomor 86 tahun 2000).

Jika permohonan dan dokumen pendukung telah disampaikan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui pejabat yang

ditunjuk untuk menerima pendaftaran jaminan fidusia maka segera pejabat tersebut mencoret pencatatan jaminan fidusia dari buku daftar fidusia.

Untuk bukti jaminan fidusia tersebut telah dihapus, maka kantor pendaftaran jaminan mengeluarkan surat dengan tanggal yang sama dengan tanggal pencoretan jaminan fidusia dari buku daftar, surat keterangan yang menyatakan jaminan fidusia telah dicoret dari buku daftar fidusia dan sertipikat jaminan fidusia tidak berlaku lagi (Pasal 9 PP No 86 tahun 2000).

Jika sertipikat jaminan Fidusia rusak atau hilang, penerima fidusia, kuasa atau wakilnya dapat minta sertipikat pengganti kepada Menteri Kehakiman dan HAM. Permohonan tersebut harus diajukan tertulis dalam bahasa Indonesia dengan melampirkan kelengkapan data tentang sertipikat jaminan fidusia yang rusak atau hilang. Bagi yang sertipikat jaminan fidusia yang rusak harus diserahkan sertipikat jaminan fidusia yang rusak pula. Sedangkan sertipikat jaminan fidusia yang hilang harus dilampirkan dengan surat keterangan hilang dari kepolisian. Surat pengganti yang dikeluarkan oleh instansi pendaftaran jaminan fidusia harus ditanggali sesuai dengan dengan nomor dan tanggal sertipikat yang rusak atau hilang (Pasal 10 PP Nomor 86 tahun 2000).

2.15. Hapusnya Fidusia

1. Hapusnya perikatan pokok.

Jika perikatan pokok hapus maka dengan sendirinya fidusia juga hapus, karena hak fidusia bersifat *accessoir*.

2. Musnahnya benda fidusia

Fidusia adalah hak kebendaan, sebagai hak kebendaan, ada dan tidaknya tergantung pada ada dan tidaknya obyek hak, karena hak kebendaan ada hubungannya antara subyek hukum dan obyek hukum (benda), maka dengan demikian tiadanya obyek hak (benda) membawa serta hapusnya hak fidusia.

3. Karena pelaksanaan eksekusi

Eksekusi dijalankan apabila debitur tidak mau secara sukarela memenuhi kewajibannya. Eksekusi adalah upaya hukum secara paksa terhadap debitur untuk merealisasi hak kreditur. Yang direalisasi disini adalah hak kreditur untuk mendapatkan pelunasan piutangnya dari benda jaminan (fidusia). Jika hak kreditur sudah direalisasi maka wajar bila hak kreditur atas benda jaminan (fidusia) hapus.

4. Karena pelepasan benda fidusia oleh kreditur

Dengan adanya pelepasan hak fidusia oleh kreditur secara sukarela maka hak milik debitur yang semula kosong, penuh kembali.

5. Karena penyerahan benda fidusia oleh debitur kepada pihak ketiga.

Bagi pihak ketiga yang beriktikad baik, kepada siapa debitur telah menyerahkan benda yang telah dikuasainya menurut pasal 1977 KUH Perdata pihak ketiga akan dilindungi oleh hukum. Dengan demikian hak fidusia yang dimiliki kreditur hapus.

6. Percampuran hutang

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris ditujukan kepada bentuk inventarisasi hukum dan sinkronisasi peraturan baik bersifat vertikal maupun horisontal.

Inventarisasi hukum adalah berkaitan dengan semua peraturan yang berhubungan dengan proses terjadinya penjaminan fidusia terhadap bangunan diatas tanah hak sewa. Sedangkan sinkronisasi hukum adalah berkaitan dengan berbagai peraturan baik secara vertikal yaitu peraturan yang lebih rendah dengan yang lebih tinggi atau antara peraturan yang berlainan bidangnya.¹⁰⁾

Pendekatan empiris dipergunakan dengan dasar pemikiran bahwa dengan pendekatan normatif saja, tentu tidak dapat melihat realitas yang terjadi dalam masyarakat yang berkaitan dengan aturan aturan hukum. Untuk itu diperlukan pendekatan lain untuk melihat suatu fenomena dan

10)Prof . Sumitro Ronny Hanitijo. Mtodologi Penelitian Hukum dan Yrimetri. Cetakan III, Ghalia Indonesia. Jakarta.1998.

institusi riil dalam sistem kehidupan masyarakat. Menurut pandangan ini, hukum secara konkrit dalam masyarakat dapat berbeda dari apa yang tertuang dalam peraturan perundang – undangan.

Melalui pendekatan ini diharapkan penelitian ini dapat mengetahui secara konkrit bagaimana pengaturan penjaminan fidusia. Dengan diketahuinya realitas tersebut diharapkan dapat dilakukan upaya perbaikan atau penyempurnaan baik penerapan maupun aturan hukumnya

Menurut pandangan ini, hukum secara konkrit dalam masyarakat dapat berbeda dari apa yang tertuang dalam peraturan perundang - undangan.

Melalui pendekatan ini diharapkan penelitian ini dapat mengetahui secara konkrit bagaimana pengaturan penjaminan fidusia.

3.2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu memberikan gambaran mengenai peraturan yang berlaku dikaitkan dengan teori - teori hukum dan pelaksanaan hukum yang berhubungan dengan obyek yang menjadi permasalahan.

3.3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada serta pada pejabat Bank yang menangani Jaminan Fidusia, semuanya berlokasi di Kota Semarang.

3.4. Metode Penentuan Sampel

Sampel dalam penelitian ini ditentukan secara purposive yaitu mengambil unsur sample atas dasar tujuan tertentu. Adapun yang menjadi sample adalah Notaris dan PPAT yang ada di Kota Semarang, pejabat di kantor pendaftaran fidusia pada Departemen Hukum dan HAM Propinsi Jawa Tengah yang menangani proses penjaminan fidusia, pejabat Bank BNI Tbk yang menangani penjaminan fidusia.

3.5. Metode Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini meliputi data primer dan sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan dan studi lapangan.

3.6. Studi Kepustakaan

Dengan studi kepustakaan akan diperoleh data sekunder yang berupa :

1. Bahan hukum primer seperti peraturan dasar, KUH Perdata Undang Undang, Undang Undang Fidusia.
2. Bahan - bahan hukum sekunder yaitu bahan bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer yang dapat membantu menganalisis serta memahami bahan hukum primer seperti buku - buku karya pakar hukum, hasil - hasil seminar dan berbagai kegiatan ilmiah lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.
3. Bahan hukum tersier yaitu bahan - bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum dan kamus lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

3.7. Studi Lapangan

Dalam studi lapangan, pengumpulan data dilakukan dengan cara wawancara. Wawancara dilakukan terhadap sumber informasi yang telah ditentukan sebelumnya dengan berdasarkan pada pedoman wawancara, sehingga wawancara yang dilakukan adalah merupakan wawancara yang telah difokuskan.

Responden yang diwawancarai harus mempunyai pengalaman tertentu atau setidaknya pernah menangani atau menghadapi obyek penelitian. Wawancara ini dilakukan untuk memperoleh data pendukung untuk menunjang data sekunder yang berasal dari studi kepustakaan.

3.8. Metode Analisa Data

Metode analisis yang dipergunakan adalah normatif kualitatif. Normatif karena penelitian ini bertitik tolak pada peraturan perundang undangan yang ada sebagai norma hukum positif, sedang kualitatif adalah analisis data yang bertolak pada usaha usaha untuk menggali dari responden responden tentang penerapan fidusia pada bangunan diatas tanah hak sewa.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Konstruksi Penjaminan Fidusia Terhadap Bangunan Di Atas Hak Sewa

Dalam praktek perbankan di Indonesia baik bank pemerintah maupun bank swasta telah lama melaksanakan penjaminan fidusia atas bangunan diatas tanah hak sewa. Adapun yang mendasari penjaminan fidusia atas bangunan diatas tanah hak sewa adalah asas pemisahan horizontal yang dipakai hukum agraria Indonesia yaitu pemisahan antara tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang ada diatasnya. Adapun konstruksi penjaminan bangunan diatas tanah hak sewa adalah sebagai berikut :

Bangunannya yaitu rumah, kantor, gudang, garasi dan lain – lain difidusiakan kepada Bank, disamping itu dalam akte penyerahannya kreditur pada saat itu juga menyatakan menyerahkan bangunan kembali kepada debitur untuk dipinjam pakai. Perjanjian fidusia tersebut dicantumkan dalam akta fidusia. Namun dalam praktek perjanjian – perjanjian yang baru kalusul – klausul penyerahan kembali oleh kreditur dengan hak pinjam pakai itu tidak dicantumkan lagi bila dalam akta telah dinyatakan yang diserahkan oleh debitur kepada kreditur hanya penyerahan atas kepercayaan saja.

Praktek lain yang terjadi adalah bangunannya difidusiakan kepada Bank, disamping akta fidusia, diadakan akta cessie untuk hak sewa atas tanah dimana bangunan itu didirikan. Dalam akta cessie dinyatakan bahwa si penyewa tanah

persetujuan pemilik tanah mengalihkan dan melanjutkan hak sewa tanah tersebut dari debitur kepada Bank dan menyetujui juga melanjutkan hak sewa tanah tersebut kepada orang lain. Hal ini penting apabila terpaksa pihak Bank harus mensita dan melelang bangunannya atau menjual untuk pelunasan hutang debitur, maka hak sewa tanah dimana bangunan itu terletak ikut beralih. Jika cessie itu tidak disetujui oleh pemilik tanah fidusia atas bangunan itu dapat juga tetap diadakan hanya saja nilai bangunan untuk jaminan hanya dinilai menurut nilai bongkarnya saja.

Praktek lain lagi yaitu disamping akta fidusia, bank mengadakan perjanjian dengan pemilik tanah yang menyatakan menyetujui bila bank mengoper hak sewa atas tanah selama Bank mempunyai hak milik atas kepercayaan terhadap bangunan atas tanah. Disamping itu juga menyetujui untuk meneruskan perjanjian sewa kepada si pembeli jika Bank terpaksa harus menjual bangunan tersebut.

Fidusia yang diserahkan dengan *constitutum possessorium* itu lahir sejak dibuatnya akta penyerahan. Hal ini sejalan dengan sistem hukum agraria Indonesia yang menentukan bahwa setiap perbuatan hukum yang menciptakan hubungan hukum dengan tanah yang harus didaftar yaitu pemindahan hak, pemberian hak dan pembebanan hak harus dibuat dengan akta PPAT, maka saat timbulnya atau beralihnya hak atas tanah ialah pada saat dibuatnya perjanjian dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tidak lagi seperti dulu timbulnya

beralihnya hak atas tanah pada saat pendaftaran hak tersebut pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah.

4.2. Syarat – Syarat Pengikatan Jaminan Fidusia

Apabila pihak debitur (pemohon kredit) datang ke pihak kreditur (pihak Bank) untuk mengajukan permohonan kredit dengan jaminan fidusia maka pihak kreditur akan mengajukan syarat – syarat yang harus dipenuhi oleh debitur, yaitu :

- a). Warga Negara Indonesia yang berumur minimum 21 tahun, pada saat kredit lunas berumur maksimum :
 - 55 tahun untuk pegawai
 - 60 tahun untuk wiraswasta/ professional (dokter, notaris dll)
- b. Memiliki pekerjaan dan penghasilan yang layak :
 - Pegawai tetap dengan masa kerja minimum 2 tahun.
 - Wiraswasta/ professional yang memiliki penghasilan yang dapat diverifikasi.
- c. Fotocopy surat nikah.
- d. Rekening Koran/ tabungan tiga (3) bulan terakhir.
- e. Slip asli gaji terakhir/ keterangan penghasilan
- f. Surat keterangan lamanya bekerja dan jabatan terakhir dari perusahaan/ copy SK pengangkatan pegawai.
- g. NPWP bagi wiraswasta/ profesi
- h. SPT Pajak I (satu tahun terakhir) bagi wiraswasta/ profesi
- i. Neraca laba rugi/ informasi keuangan terakhir bagi wiraswasta dan profesi

- h. SPT Pajak I (satu tahun terakhir) bagi wiraswasta/ profesi
- i. Neraca laba rugi/ informasi keuangan terakhir bagi wiraswasta dan profesi
- j. Akta perusahaan, TDP dan SIUP bagi wiraswasta
- k. Ijin praktek profesi bagi profesi
- l. Dokumen kepemilikan agunan atas nama pemohon SHM/ SHGB/ IMB dan PBB.
- m. Fotocopy pemohon, kalau atas nama istri atau sebaliknya maka fotocopy tersebut adalah pihak istri dan suami.¹⁴⁾

Setelah syarat - syarat tersebut diserahkan, kemudian diteliti kelengkapannya oleh petugas yang menangani kredit. Maka paling lama 1 minggu kemudian ada pemberitahuan untuk mensurvey barang yang diagunkan, yang dilanjutkan survey kedua yaitu tempat kerja pemohon/ domisili usaha pemohon.

Adapun tujuan survey adalah :

1. Untuk meneliti dan memastikan bahwa barang yang diagunkan adalah benar – benar milik debitur serta aman untuk dijadikan jaminan/ agunan.
2. Untuk meneliti dan memastikan bahwa debitur masih punya penghasilan yang tetap/ tidak dalam keadaan pailit bagi wiraswasta atau sudah pensiun/ keluar dari pekerjaan bagi pegawai negeri atau swasta.

14) Hasil wawancara dengan Sub unit Perkreditan Bank BNI Cabang Semarang

3. Untuk memastikan bahwa barang yang menjadi agunan hutang mempunyai nilai ekonomis yang setara dengan nominal pinjaman hutang debitur. Dalam hal ini surveyor harus ahli menaksir harga yang menjadi jaminan/ agunan kredit Selain itu untuk mencegah pihak debitur wanprestasi atau menggunakan barang jaminan untuk kepentingan lain maka

Bank BNI mempunyai kebijakan – kebijakan sebagai berikut :¹⁵⁾

- a. Dokumen – dokumen yang memberikan petunjuk tentang barang yang dijamin harus disimpan di Bank BNI.
- b. Akta perjanjian barang tak bergerak harus dengan akta notariil
- c. Akta perjanjian barang bergerak tidak harus dengan akta nitariil.
- d. Apabila akta fidusia dengan barang – barang selesai dibuat maka pihak Bank akan mengadakan pengawasan minimal satu bulan sekali atas barang barang yang dijamin secara berkala, sejak kredit tersebut dicairkan.

4.3. Proses Terjadinya Fidusia

Penyerahan hak milik secara fidusia sebagai jaminan dapat terjadi dengan proses sebagai berikut :

15). Hasil wawancara dengan Bapak Mamiék Sutyono Kepala Bagian Unit Kredit pada PT. Bank BNI Tbk Cabang MT. Haryono

2. Perjanjian kebendaan

Diantara pihak pemberi dan penerima fidusia dilakukan penyerahan secara *constitutum possessorium*, dengan benda tetap dikuasai pemberi fidusia.

3. Perjanjian pinjam pakai

Diantara pihak pemberi dan penerima fidusia diadakan perjanjian, bahwa pemilik fidusia meminjam pakaikan hak miliknya yang berada dalam kekuasaan pemberi fidusia dipinjam pakaikan kepada pemberi fidusia. Dalam hal ini pemberi fidusia bertindak selaku pembegang kuasa dari dan oleh sebab itu ia menguasai dan menyimpan benda fidusia yang telah diserahkan kepadanya untuk dan atas nama pemilik fidusia.

Fase kedua ini mengandung sifat penyerahan yang abstrak, sebab kenyataannya benda fidusia tetap berada dalam kekuasaan pemberi fidusia.

Penyerahan ini ditentukan sebagai cara yang sah untuk lahirnya hak jaminan kebendaan baru, walaupun penyerahannya tidak merupakan penyerahan nyata (*inbezitstelling*). Yang dikenal untuk benda bergerak. Penyerahan secara fidusia ini dinamakan *constitutum possessorium* yaitu penyerahan hak milik dari debitur kepada kreditur dimana benda yang diserahkan tetap dalam kekuasaan nyata debitur. Cara penyerahan yang tidak memperlihatkan sifat pengumuman ini, meragukan masyarakat terhadap sifat kebendaan lembaga fidusia. Untuk menghindari keraguan masyarakat dalam

praktek yang dilakukan BNI, penyerahan hak milik secara fidusia sebagai jaminan dituangkan dalam serangkaian perjanjian :

- a. Perjanjian penyerahan.
- b. Daftar barang yang diserahkan
- c. Penerimaan oleh Bank
- d. Surat kuasa jual

4.4. Akta Perjanjian Fidusia

Menurut Pasal 5 ayat (1) Undang Undang Nomor 42 tentang Jaminan Fidusia disebutkan :

“Pembebanan benda dengan Jaminan Fidusia dibuat dengan akta notaries dalam bahasa Indonesia dan merupakan Akta Jaminan Fidusia”.

Juga dalam penjelasan Pasal 5 Undang Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia disyaratkan bahwa akta jaminan fidusia selain mencantumkan hari dan tanggal juga harus dicantumkan waktu. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian tentang terjadinya pemberian jaminan fidusia tersebut.

Selain memuat hari, tanggal dan waktu jam, akta jaminan fidusia juga memuat :

- a. Identitas yang meliputi nama lengkap, agama, tempatinggal atau tempat kedudukan, tempat dan tanggal lahir, jenis kelamin, status perkawinan dan pekerjaan.
- b. Data perjanjian pokok dalam arti macam perjanjian dan hutang yang dijamin fidusia.

- c. Uraian mengenai barang atau benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia terutama mengidentifikasi benda atau barang yang dijadikan jaminan fidusia dengan penjelasan – penjelasan tentang surat – surat bukti kepemilikannya.
- d. Nilai jaminan
- e. Nilai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

Selain persyaratan – persyaratan diatas, perlu juga ditegaskan tentang hutang yang pelunasannya dijamin dengan fidusia karena utang yang pelunasannya dijamin dengan fidusia , menurut Pasal 7 Undang – Undang Jaminan Fidusia dapat berupa :

- a. Utang yang telah ada
- b. Utang yang akan timbul dikemudian hari yang telah diperjanjikan dalam jumlah tertentu.
- c. Utang yang pada saat eksekusi dapat ditentukan jumlahnya berdasarkan perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban memenuhi prestasi.

4.5. Saat Terjadinya Fidusia

Fidusia yang diserahkan dengan *constitutum possessorium* itu lahir sejak dibuatnya akta penyerahan. Hal ini sejalan dengan sistem hukum agrarian kita yang menentukan bahwa setiap perbuatan hukum yang menciptakan hubungan hukum dengan tanah yang harus didaftar, pemindahan hak, pemberian hak dan pembebanan harus dibuat dengan dengan akta PPAT, maka saat timbulnya atau beralihnya hak atas tanah itu iakah pada saat dibuatnya perjanjian dihadapan

Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak lagi seperti dulu yang beralihnya hak atas tanah pada saat pendaftaran hak tersebut pada kepala kantor pendaftaran tanah.

4.6. Kedudukan Para Pihak

Dalam keputusan Mahkamah Agung Nomor 1500 K/Sip/1978 yang mengadili perkara perkara kasasi antara Bank Negara Indonesia 1946 melawan Fa. Megaria secara tepat Mahkamah Agung mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, Maka sekarang ini karena jelas penggugat asal, sebagai debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka tergugat asal dapat menggunakan ketentuan dalam ayat (9) Pasal VII PMK yang bersangkutan dan seperti halnya dalam gadai ia dapat melakukan penjualan – penjualan umum atas barang yang diikat dengan fiduciaire eigendoms overdracht tersebut untuk kemudian memperhitungkan hasilnya dengan sisa utang penggugat asal.

Dalam pertimbangan tersebut Mahkamah Agung menunjuk pada soal gadai, lebih jelas lagi dalam Pasal 1155 dan 1156 mengenai pelaksanaan hak kreditur atas barang jaminan apabila debitur lalai memenuhi kewajibannya. Dengan demikian secara analog ketentuan – ketentuan tentang gadai dapat dipergunakan untuk fidusia.

Adapun kedudukan kreditur selama debitur belum lalai memenuhi kewajibannya adalah sebagai penerima jaminan, hanya saja karena yang dijaminakan berupa hak milik maka kreditur dapat melaqkukan beberapa tindakan yang dipunyai pemilik seperti pengawasan atas jaminan. Hal demikian itu

memang diperlukan karena kreditur sebagai penerima jaminan hak milik tidak menguasai sendiri barang jaminan, melainkan debitur yang menguasai barang jaminan. Dengan demikian kreditur sebagai orang yang berkepentingan atas barang jaminan tetapi kewenangan atas barang jaminan itu dikuasakan pada debitur, sudah sepatutnya mempunyai hak untuk melakukan pengawasan atas barang jaminan.

Mahkamah Agung dalam keputusannya di atas, mempunyai pertimbangan yang sama yaitu penyerahan hak milik kepada kreditur pada *fiduciaire eigendom overdracht* bukanlah penyerahan hak milik dalam arti sesungguhnya seperti dalam jual beli, karena kreditur tidak akan menjadi pemilik yang penuh, ia hanyalah seorang *bezitloos eigenaar* atas barang – barang jaminan, dan karenanya sesuai dengan maksud dan tujuan perjanjian tentang jaminan itu sendiri, kewenangan kreditur hanya setara dengan kewenangan yang dimiliki oleh seorang yang berhak atas barang – barang jaminan.

Jadi jelaslah bahwa kedudukan kreditur penerima fidusia itu adalah sebagai pemegang jaminan, sedangkan kewenangan sebagai pemilik yang dipunyainya adalah kewenangan yang masih berhubungan dengan jaminan itu sendiri, karena itu dikatakan pula kewenangannya adalah sebagai pemilik terbatas.

Dalam kedudukannya sebagai penerima fidusia, kreditur tidak dapat menjual atau mengalihkan hak milik atas barang yang dijaminakan kepada pihak ketiga, sebelum debitur lalai memenuhi kewajibannya. Kalau kreditur tetap

menjual juga barang jaminan tersebut. Dalam kasus ini pembeli tidak dapat digolongkan sebagai pembeli yang beriktikad baik, karena kalau beriktikad baik seharusnya ia bertanya dulu kepada penjual (kreditur) mengapa barang -- barang yang dijual tidak dalam penguasaannya, melainkan dikuasai orang lain. Pembeli seharusnya mencurigai hal itu dan kalau hal itu tidak dilakukan maka ia bukan pembeli yang beriktikad baik., sehingga debitur dapat menuntut pembatalan jual beli tersebut.

Kreditur sebelum debitur lalai memenuhi kewajibannya, hanya dapat menjual barang yang dijaminan secara fidusia bilamana debitur memberikan kuasa untuk itu kepada kreditur. Dengan bertindak sebagai kuasa dari debitur maka tindakannya itu dilakukan untuk dan atas nama debitur sehingga sebenarnya debiturlah yang terikat pada jual beli yang dilakukan oleh kreditur sebagai kuasanya itu.

4.7. Fidusia Untuk Bangunan Di Atas Tanah Hak Sewa

Menurut Budi Harsono, SH, dikatakan bahwa Hak Pakai Atas Tanah tidak termasuk hak tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani dengan hipotik atau creditverband, sekalipun hak pakai tersebut sudah terdaftar serta sudah ada sertifikatnya.. Oleh sebab itu sebagai gantinya tanah Hak Sewa tersebut dapat dipakai sebagai jaminan hutang dengan jalan fidusia, yang harus dibuat dengan akta PPAT pada sertifikat haknya.

Dengan dicatatnya penyerahan hak milik atas kepercayaan itu dalam sertifikat hak pakainya maka pihak ketiga/ umum akan dapat mengetahui adanya

pembebanan tersebut. Hak pakai atas tanah tidak dapat dibebani Hipotik atau Creditverband telah ditegaskan dalam surat Menteri Dalam Negeri tanggal 26 Maret 1973 Nomor : DL.B. 3/37/3/1973.¹²⁾

Berdasarkan Arrest Hoogerechthof tahun 1932 (Arrest BPM- Clinett) lahirlah yurisprudensi pertama di Indonesia mengenai Lembaga Fidusia. Arrest BPM Clynett ini menurut Prof . Soebekti, SH dalam ceramahnya di Yogyakarta dihadapan para peserta Post Graduate Study Dosen – Dosen Hukum Perdata/ Dagang se Indonesia, dianggap merupakan salah satu contoh hukum penemuan hakim yang mempunyai peranan penting dalam pembinaan hukum di Indonesia.

Arrest HGH tanggal 16 Pebruari 1933 menetapkan bahwa hak grant yaitu hak atas tanah yang dulu dianugerahkan oleh Sultan di Sumatera Timur dapat digunakan sebagai jaminan hutang dengan lembaga fidusia yang kemudian dicatat dalam register.

Dari kedua arrest tadi dapat disimpulkan bahwa Yurisprudensi Indonesia telah memungkinkan dan mengakui bahwa fidusia dapat diletakkan atas benda – benda bergerak maupun benda – benda tetap, termasuk hak – hak atas tanah dan bangunan diatas tanah hak sewa, hak pakai atas tanah, hak pengelolaan dimana hak – hak tersebut tidak dapat menjadi obyek hipotik maupun hak tanggungan.

12). Budi Harsono, SH. Undang – Undang Pokok Agraria Bagian Pertama jilid kedua halaman 291.

dihadapan para peserta Post Graduate Study Dosen – Dosen Hukum Perdata/ Dagang se Indonesia, dianggap merupakan salah satu contoh hukum penemuan hakim yang mempunyai peranan penting dalam pembinaan hukum di Indonesia.

Arrest HGH tanggal 16 Pebruari 1933 menetapkan bahwa hak grant yaitu hak atas tanah yang dulu dianugerahkan oleh Sultan di Sumatera Timur dapat digunakan sebagai jaminan hutang dengan lembaga fidusia yang kemudian dicatat dalam register.

Dari kedua arrest tadi dapat disimpulkan bahwa Yurisprudensi Indonesia telah memungkinkan dan mengakui bahwa fidusia dapat diletakkan atas benda – benda bergerak maupun benda – benda tetap, termasuk hak – hak atas tanah dan bangunan diatas tanah hak sewa, hak pakai atas tanah, hak pengelolaan dimana hak – hak tersebut tidak dapat menjadi obyek hipotik maupun hak tanggungan.

Dari segi kebutuhan masyarakat, adalah janggal apabila rumah, gedung, pabrik, gedung perusahaan yang cukup mempunyai nilai jaminan tidak dapat menjadi obyek jaminan hanya karena gedung – gedung tersebut berdiri diatas tanah Hak sewa, Hak Hakai dan Hak Pengelolaan. Terlebih lagi menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966, tanah Hak Pakai dan tanah ak Pengelolaan harus didaftar, demikian juga peralihannya harus terdaftara menurut ketentuan PP No 10 tahun 1961, maka cukup beralasan untuk dipikirkan bahwa gedung – gedung, pabrik – pabrik yang berdiri diatas hak tersebut di atas dapat dipakai sebagai jaminan, karena melalui hipotik tidak mungkin dilakukan, maka penjaminannya melalui fidusia.

Untuk menjaga kepastian hukum, maka fidusia ini harus dicatat pada sertipikat haknya di kantor pendaftaran tanah, sehingga semua orang akan dapat mengetahui adanya pembebanan yang melekat pada hak tersebut. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa kedua Arrest HGH tersebut diatas merupakan produk hukum penemuan hakim yang patut dihargai dan mampu memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan fasilitas kredit dengan jaminan hak atas tanah dan bangunan yang tidak bisa dihipotikkan.

Namun dalam perkembangannya kemudian yurisprudensi di Indonesia, berdasarkan keputusan Mahkamah Agung RI tanggal 1 September 1971 yang dimuat dalam yurisprudensi Indonesia penerbitan II tahun 1972 mengenai perkara antara Lo Ding Siang melawan Bank Indonesia, menetapkan bahwa perjanjian penyerahan hak sebagai jaminan (fidusia) itu hanya sah sepanjang mengenai benda – benda bergerak. Mahkamah Agung menyatakan tidak sah penyerahan hak sebagai jaminan atas gedung, kantor PT Bank Pengayoman di jalan Kepodang No 29/ 31 Semarang beserta inventarisnya.

Kalau diteliti keputusan Mahkamah Agung tersebut tidak jelas, apa yang menjadi pertimbangan Mahkamah Agung yang menganggap tidak sah perjanjian penyerahan hak sebagai jaminan atas gedung kantor tersebut di atas beserta inventarisnya. Juga tidak jelas gedung kantor PT Bank Pengayoman berdiri diatas hak apa. Apakah berdiri di atas hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha. Kalau itu yang dimaksud maka benar kalau perjanjian fidusia dianggap tidak sah. Kalau gedung PT Bank Pengayoman berdiri di atas hak sewa atau pakai

maka keputusan Mahkamah Agung tersebut tidak tepat karena menurut hukum gedung – gedung atau bangunan – bangunan yang berdiri diatas tanah hak sewa atau pakai seharusnya dapat dipakai sebagai jaminan fidusia.

Berdasarkan asas pemisahan horizontal yang dianut hukum agraria Indonesia yang memungkinkan dipindahkannya bangunan – bangunan atau tanaman – tanaman yang tertancap diatas tanah secara terpisah dengan tanahnya, dengan kata lain seseorang bisa menjual atau menjaminkan rumahnya secara terpisah dengan tanahnya.

Dari penelitian yang dilakukan di BNI, Bank Mandiri, BRI di Kota Semarang ternyata jumlah jaminan yang berupa fidusia terjadi paling banyak dibandingkan dengan jaminan lainnya seperti hak tanggungan, hipotik. Dari data yang ada pada Bank – Bank diatas ternyata penjaminan fidusia tersebut selain diadakan atas benda – benda bergerak juga diadakan atas rumah di atas tanah hak sewa, hak pakai. Oleh karena itu demi kepastian hukum maka dibentuklah Undang – Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Dengan dibentuknya Undang – Undang Jaminan Fidusia ini kentingan kreditur terlindungi. Dan menurut data di Pengadilan Negeri Semarang, ternyata kasus debitur wanprestasi dengan jaminan fidusia ini jarang sekali. Hal ini menunjukkan bahwa penjaminan secara fidusia cukup aman bagi kreditur walaupun secara fisik barang jaminan fidusia tetap berada ditangan pemberi fidusia.

4.8. Permasalahan – Permasalahan Dalam Pelaksanaan Fidusia di BNI Cabang Semarang

Dalam hal perjanjian kredit dengan jaminan fidusia bagaimana tindakan kreditur jika debitur tidak memenuhi kewajibannya. Apakah boleh kreditur memiliki benda yang diserahkan sebagai jaminan. Seperti halnya dalam hipotik, maka kreditur tidak boleh memiliki benda yang secara fidusia diserahkan sebagai jaminan dan akan bertentangan dengan Pasal 1178 dan 1154 KUH Perdata. Adanya janji yang demikian adalah batal. Jadi apabila debitur wanprestasi maka kreditur harus menjual benda jaminan di muka umum kemudian memperhitungkan piutangnya. Namun dalam praktek berdasarkan data penelitian di BNI, Bank Mandiri, BRI dan Pengadilan Negeri Semarang, sangat jarang ditemukan kasus debitur wanprestasi, hal ini disebabkan kebijakan Bank – Bank di atas yang benar – benar selektif dalam menilai dan memilih debitur yang mengajukan kredit dengan jaminan fidusia.

Dalam hal terjadi kepailitan debitur, apakah kreditur mempunyai kedudukan seperti pihak yang berhak atas benda jaminan seperti halnya pemegang gadai sehingga berdasarkan peraturan kepailitan dapat memaksa untuk menjual benda itu dan tidak akan jatuh dalam boedel kepailitan. HR dalam arrestnya tanggal 3 Januari 1941 mengakui kedudukan kreditur seperti halnya pemegang gadai. Hal ini berarti pemindahan Hak Milik tidak hanya berlaku

terbatas pada pihak – pihak yang bersangkutan melainkan berlaku juga pada para pihak ketiga apabila kreditur dalam kepailitan.

Dengan dibayarnya hutang dari debitur benda yang miliknya diserahkan sebagai jaminan, otomatis kembali pada debitur, juga karena perjanjian pemindahan hak milik atas dasar kepercayaan bersifat *assessoris*, maka seperti halnya gadai maka benda jaminan otomatis kembali kepada debitur, tidak perlu dengan konstruksi syarat batal.

Apakah benda – benda bergerak yang masih ada dapat diserahkan hak miliknya sebagai jaminan secara *constitutum possessorium* tanpa memerlukan tindakan penyerahan lagi setelah diperolehnya benda – benda tersebut oleh si berhutang, Mengenai hal ini Arrset HR tanggal 22 Mei 1953 menyebutkan bahwa dalam keadaan demikian itu si debitur terikat dengan adanya perjanjian bahwa debitur setelah memperoleh benda – benda tersebut untuk kreditur harus dinyatakan tegas pada kreditur.

4.10. Perkembangan Fidusia Dalam Praktek

Dalam praktek perbankan di Indonesia lembaga fidusia ini banyak sekali dipergunakan sebagai jaminan dalam perjanjian peminjaman disamping Hak Tanggungan dan Hipotik. Bahkan karena yang dijaminakan kebanyakan benda – benda bergerak dan biasanya untuk jaminan bagi kredit – kredit yang nilainya kecil, maka jumlah pengikatan kredit dengan jamina fidusia paling banyak terjadi dibandingkan dengan jaminan dengan menggunakan hipotik atau hak tanggungan.

Tentang obyek fidusia yang semula tertuju pada benda bergerak sebagai jaminan, misal mesin – mesin kendaraan bermotor surat – surat piutang, saham – saham dan lain – lain. Perkembangannya dalam praktek juga termasuk bangunan – bangunan seperti rumah, vila, garasi, toko, gudang di atas tanah hak sewa atau hak pakai dapat difidusiakan.

Adapun menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 tahun 1966 ditentukan bahwa selain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan sekarang ditambah dengan hak pakai dan hak pengelolaan harus didaftar, demikian pula setiap peralihan haknya harus didaftar menurut ketentuan PP Nomor 10 tahun 1961.

Dari pendapat pendapat para pengarang, ketentuan – ketentuan yang ada dapat disimpulkan bahwa fidusia selain dapat diadakan atas benda – benda bergerak juga dapat diadakan atas benda – benda tetap atas tanah dengan hak pakai dan hak pengelolaan, dengan syarat fidusia tersebut harus dibuat dengan akta notaris kemudian didaftarkan pada kantor pendaftaran fidusia.

4.11. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Yang Menerima Penjaminan Fidusia Terhadap Bangunan Di Atas Hak Sewa

Secara pidana, hak kreditur sudah dilindungi oleh Undang – Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. Perlindungan tersebut tercantum dalam Pasal 36 yang berbunyi sebagai berikut :

Pemberi Fidusia yang mengalihkan, menggadaikan atau menyewakan benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 23

ayat (2), yang dilakukan tanpa persetujuan tertulis dari Penerima Fidusia, dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun dan denda paling banyak Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

Namun secara perdata hak kreditur tidak terlindungi karena tidak terjadi penyerahan secara nyata (*constitutum possessorium*), karena pada kenyataannya barang jaminan tersebut tetap dalam kekuasaan sidebitur/ pemberi fidusia. Maka untuk mencegah debitur melarikan barang jaminan apabila wanprestasi, maka pihak kreditur yaitu Bank BNI Cabang MT. Haryono membuat kebijakan – kebijakan sebagai berikut :

1. Dokumen- dokumen yang penting yang memberi petunjuk tentang barang – barang yang dijaminan harus disimpan di Bank BNI Cabang MT. Haryono.
2. Akta perjanjian untuk barang – barang bergerak sebagai jaminan tidak harus notariil namun untuk barang –barang tetap yang dijadikan jaminan harus dengan akta notariil.
3. Barang – barang jaminan yang diperjanjikan harus jelas rincian jumlah, jenis dan kualitasnya.
4. Pihak bank akan melakukan pengawasan atas barang – barang yang dijaminan secara berkala minimal 1 (satu) bulan sekali sejak kredit tersebut dicairkan.
5. Pihak bank menganalisis calon debitur yang dikenal dengan the five c's analysis, yaitu :
 - a. Character

Yang dimaksud dengan character disini ialah kepribadian, moral dan kejujuran pemohon kredit. Apakah ia dapat memenuhi kewajibannya dengan baik, yang timbul dari persetujuan kredit yang akan diadakan.

Dalam praktek perbankan hal ini menyangkut sampai kebenaran dari keterangan – keterangan yang diberikan pemohon tentang data – data perusahaannya yang diminta bank.

Dalam rangka ini pihak bank juga menyelidiki asal usul kehidupan pribadi, apakah pemohon seseorang yang royal, keadaan masa lalunya, apakah pernah terlibat dalam black list dan sebagainya. Informasi dan referensi antar bank juga diperlukan

b. Capacity

Yang dimaksud dengan capacity ialah kemampuan mengendalikan, memimpin, menguasai bidang usahanya, kesungguhan dan melihat perspektif masa depan sehingga usaha pemohon berjalan dengan baik dan memberi untung.

c. Capital

Pemohon kredit disyaratkan wajib memiliki modal sendiri. Adapun kredit bank berfungsi sebagai tambahan. Adanya modal sendiri dari pemohon, menunjukkan bahwa pemohon adalah pengusaha, yang untuk mengembangkan usahanya itu perlu mendapatkan bantuan dari pihak bank.

b. Capacity

Yang dimaksud dengan capacity ialah kemampuan mengendalikan, memimpin, menguasai bidang usahanya, kesungguhan dan melihat perspektif masa depan sehingga usaha pemohon berjalan dengan baik dan memberi untung.

c. Capital

Pemohon kredit disyaratkan wajib memiliki modal sendiri. Adapun kredit bank berfungsi sebagai tambahan. Adanya modal sendiri dari pemohon, menunjukkan bahwa pemohon adalah pengusaha, yang untuk mengembangkan usahanya, itu perlu mendapatkan bantuan dari pihak bank.¹⁷⁾

Adapun data – data modal dapat dilihat dari neraca pemohon kredit.

d. Collateral

Jaminan disini adalah kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan, guna kepastian pelunasan di kemudian hari kala penerima kredit tidak bisa melunasi hutangnya.

Jaminan itu juga berupa orang yang menyediakan dirinya untuk menjamin pembayaran dari penerima kredit.

17) Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, SH. Perjanjian Kredit Bank. Alumni. Bandung. 1989

Faktor jaminan ini adalah security factor atas kredit yang diberikan. Jumlah taxasi nilai – nilai jaminan lazimnya harus lebih tinggi dari jumlah kredit yang diberikan. Ke dalam, jumlah pinjaman diperhitungkan juga dengan bunga dan biaya – biaya yang timbul dari kredit itu.¹⁸⁾

e. Condition of economy

Yang dimaksud dengan situasi ekonomi adalah ekonomi pada waktu dan jangka waktu tertentu dimana kredit itu diberikan oleh bank kepada pemohon. Apakah kondisi ekonomi tersebut memungkinkan pemohon mendapat keuntungan yang diperhitungkan dengan dengan menggunakan kredit tersebut. Dalam hal ini Peraturan Pemerintah, inflasi juga menjadi pertimbangan.¹⁷⁾

18) Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, SH. Perjanjian Kredit Bank. Alumni. Bandung. 1989

Menurut Prof. DR. Mariam Darus Badruzaman, SH, the five c's analysis mengandung 3 (tiga) faktor pokok, yaitu : ¹⁹⁾

1. Faktor subyektif
2. Faktor obyektif yang berkenaan dengan organisasi, administrasi, modal dan keadaan ekonomi
3. Faktor yuridis yang berkenaan dengan struktur yuridis dari Badan Usaha prima kredit.

Untuk menilai apakah pemohon memenuhi syarat – syarat di atas maka bank menyediakan formulir yang memuat data – data yang wajib diisi oleh pemohon kredit khususnya untuk KIK (Kredit Investasi Kecil) ada disediakan sebuah formulir daftar isian. Pada umumnya data – data yang wajib diisi oleh pemohon kredit itu adalah sebagai berikut :

1. Keterangan Mengenai pemohon kredit
 - a. Nama pemohon/ perusahaan
 - b. Alamat
 - c. Bentuk hukum perusahaan

19)Prof, Dr, MariamDarus Badruzaman SH, Perjanjian Kredit Bank. Alumni, Bandung, 1979.

5. Keterangan lain – lain
 - a. Apakah ada hubungan sebelumnya dengan bank dan dalam hubungan apa
 - b. Apakah sudah ada hubungan dengan bank – bank lain pada waktu yang sudah dan atau sekarang dan hubungan apa
 - c. Sudahkan dipenuhinya kewajiban fiscal
 - d. Apakah ada hubungan dengan perusahaan lain dan hubungan apa
 - e. Referensi
 - f. Jabatan pemohon/ direksi/ komisaris/ kuasa direksi pada perusahaan lain.
6. Keterangan mengenai perusahaan
 - a. Modal : sendiri atau pinjaman
 - b. Kekayaan perusahaan
 - Nilai aktiva tetap
 - Nilai barang – barang bergerak
 - Taksiran nilai barang produksi
 - Taksiran nilai barang – barang dagangan
 - Tagihan – tagihan
 - c. Neraca pembukuan pada tahun yang berjalan
 - d. Realisasi rata – rata produksi/ pemasaran perbulan selama tiga bulan terakhir.

- e. Perkiraan laba rata – rata produksi/ pemasaran perbulan terdiri dari hasil penjualan dan biaya
- f. Rencana penggunaan kredit yang diminta, penghasilan yang diharapkan, rencana pelunasan kredit/ sumber pelunasan kredit.

Dari cara bank meneliti kemampuan penerima kredit untuk dipercaya, memperoleh fasilitas kredit, menunjukkan saringan yang sangat ketat. Hal ini terbawa oleh fungsi kredit yang berorientasi pada pembangunan. Syarat – syarat yang harus dilalui penerima kredit ini membedakan penerima kredit dari meminjam menurut KUH Perdata.

Dengan didaftarkannya Jaminan Fidusia maka penerima fidusia memiliki dan masuk dalam kelompok yang didahulukan (preferen). Dengan demikian lembaga fidusia ini telah memberikan kepastian hukum yang dapat dinikmati oleh para pihak yang berkepentingan selain itu pendaftaran jaminan fidusia memberikan kepastian akan hak yang didahulukan kepada kreditur yang mempergunakan lembaga fidusia tersebut.

Menurut Subekti , perkataan fidusia ini *berarti "secara kepercayaan"*. Ditujukan kepada kepercayaan yang diberikan secara timbal balik oleh salah satu .

- e. Perkiraan laba rata – rata produksi/ pemasaran perbulan terdiri dari hasil penjualan dan biaya
- f. Rencana penggunaan kredit yang diminta, penghasilan yang diharapkan, rencana pelunasan kredit/ sumber pelunasan kredit.

Dari cara bank meneliti kemampuan penerima kredit untuk dipercaya, memperoleh fasilitas kredit, menunjukkan saringan yang sangat ketat. Hal ini terbawa oleh fungsi kredit yang berorientasi pada pembangunan. Syarat – syarat yang harus dilalui penerima kredit ini membedakan penerima kredit dari meminjam menurut KUH Perdata.

Dengan didaftarkannya Jaminan Fidusia maka penerima fidusia memiliki dan masuk dalam kelompok yang didahulukan (preferen). Dengan demikian lembaga fidusia ini telah memberikan kepastian hukum yang dapat dinikmati oleh para pihak yang berkepentingan selain itu pendaftaran jaminan fidusia memberikan kepastian akan hak yang didahulukan kepada kreditur yang mempergunakan lembaga fidusia tersebut.

Menurut Subekti , perkataan fidusia ini *berarti "secara kepercayaan"*. Ditujukan kepada kepercayaan yang diberikan secara timbal balik oleh salah satu .

Pihak kepada pihak lain, apa yang keluar ditampakkan sebagai pemindahan milik sebenarnya merupakan suatu jaminan untuk suatu hutang.

Pihak kepada pihak lain, apa yang keluar ditampakkan sebagai pemindahan

milik Sebenarnya merupakan suatu jaminan untuk suatu hutang.²⁰⁾

Menurut Asser Van Oven istilah fidusia disebut dengan *zekerheidseigendom* yang berarti hak milik sebagai jaminan. Sedang A.Veenhoven menamakan *eigendomsoverdracht tot Zekerheid* yang berarti penyerahan hak milik sebagai jaminan.

Pada jaman Romawi dikenal dua bentuk fidusia yaitu *fiducia cum creditore* dan *fiducia cum amico*. Keduanya timbul dari perjanjian yang disebut dengan *pactum fiducia* yang kemudian diikuti dengan penyerahan hak atau *in iure cessio*.

Pada bentuk yang pertama seorang debitur menyerahkan suatu barang dalam pemilikan kreditur, kreditur sebagai pemilik mempunyai kewajiban mengembalikan pemilikan barang atas itu kepada debitur apabila debitur telah memenuhi kewajibannya kepada debitur. Sedang *fiducia cum amico* terjadi bilamana seseorang menyerahkan kewenangannya kepada pihak pemberi atau dengan kata lain penerima menjalankan kewenangannya untuk kepentingan pihak pemberi.

Timbulnya *fiducia cum creditore* disebabkan oleh kebutuhan masyarakat akan hukum jaminan. Masyarakat merasakan adanya kebutuhan itu akan tetapi perkembangan hukum belum sampai pada hukum jaminan, sehingga dalam praktek mempergunakan konstruksi hukum yang ada yaitu

20). Prof. R. Subekti, SH, Jaminan Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia, Alumni Bandung, 1982, hal 76

Untuk pelunasan piutangnya kreditur fidusia mempunyai hak untuk didahulukan daripada kreditur kreditur lainnya. Dalam hal terjadi kepailitan pada debitur, kreditur fidusia bertindak sebagai kreditur separatis yang mana baginya seolah olah tidak ada kepailitan. Ia berhak menjual benda fidusia untuk pelunasan hutangnya.

Sebagai konsekwensi dari penyerahan hak milik secara fidusia yang oleh Yurisprudensi diakui sebagai hukum jaminan kebendaan yang baru disamping gadai dan hipotik maka pemilik fidusia mempunyai hak melakukan parate eksekusi, iaberhak menagih piutangnya dari hasil penjualan benda fidusia tanpa eksekutorial title atau ia dapat menjual benda fidusia tanpa memerlukan perantara hakim.

Dari uraian diatas dapatlah disimpulkan bahwa pemilik fidusia tidak boleh melakukan perjanjian untuk mengaku benda fidusia, hal demikian sesuai dengan aturan gadai.

Karena timbulnya fiducia disebabkan adanya ketentuan inbezitstelling dari gadai, maka obyek fidusia adalah benda benda yang dapat menjadi obyek gadai, yaitu benda benda bergerak baik bertubuh maupun tak bertubuh. Pada mulanya yang dapat difidusiakan adalah barang bergerak Bertubuh anantara lain barang barang inventaris, perniagaan, kendaraan bermotor, alat alat pertanian dan lain lain. Barang barang yang akan dikemudian hari dapat juga menjadi obyek fiducia, yaitu barang barang yang pada saat terjadinya perjanjian fidusia masih belum ada tapi akan diperoleh kemudian.²⁾

Menurut Pitlo, fidusia juga dapat dilaksanakan terhadap benda tak bergerak meskipun dalam praktek jarang terjadi. Demikian juga Veenhoven mengemukakan bahwa pada dasarnya semua benda baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang secara yuridis dapat diserahkan hak miliknya juga dapat diserahkan hak miliknya atas kepercayaan sebagai jaminan tapi menurut beliau hendaknya obyek fidusia hanya terbatas pada benda bergerak saja. Mengenai obyek fidusia yang mengarah kepada benda tidak bergerak banyak menimbulkan pertentangan di kalangan para ahli hukum, apalagi dengan adanya putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 22 Maret 1951 dan Putusan Mahkamah Agung tanggal 1 September 1971 dimana dalam kedua putusan pada dasarnya dinyatakan bahwa penyerahan hak milik secara kepercayaan hanya berlaku pada benda bergerak Alasan lain yang mendorong dimungkinkannya fiducia terhadap benda tidak bergerak karena sifat Hukum Agraria yang tidak mengenal asas accessie melainkan asas pemisahan horisontal sehingga rumah dapat dipisahkan dengan tanahnya. Dalam pasal 1 PMA No 15 Tahun 1961 menyatakan bahwa tanah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan yang telah dibukukan dalam buku daftar tanah menurut ketentuan PP No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dapat dibebani dengan Hipotik maupun Creditverband Disamping itu dalam Surat Edaran Menteri Dalam Negeri tanggal 26 Maret 1973 No DLB 3/37/1973 dengan tegas dinyatakan bahwa hak pakai atas tanah tidak dapat dibebani dengan hipotek atau creditverband, meskipun hak pakai

dan hak pengelolaan itu menurut ketentuan PMA No 1 Tahun 1966 harus didaftar menurut ketentuan PP No 10 1961. Pendapat dari para ahli hukum mengenai obyek fidusia yang meliputi benda tidak bergerak mendapatkan tanggapan dan perhatian dari pembuat Undang- Undang, yaitu dengan dikeluarkannya Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Fidusia dapat dipergunakan sebagai lembaga jaminan bagi tanah hak pakai. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan maka pembebanan fidusia hanya dibatasi pada tanah hak pakai atas tanah Negara. Pembebanan itupun wajib dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kemudian didaftarkan ke kantor pertanahan setempat. Dalam pendaftaran tersebut, adanya fidusia dicatat dalam buku tanah dan sertifikat hak pakai yang bersangkutan sehingga mudah untuk diketahui masyarakat umum.

Menurut Pasal 12 ayat (1) Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, rumah susun termasuk tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah dapat dijadikan jaminan hutang dengan :

- c. Dibebani hipotek jika tanahnya hak milik atau hak guna bangunan.
- b. Dibebani Fidusia jika tanahnya hak pakai atas tanah Negara

Namun setelah keluarnya Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkait Dengan Tanah, dalam penjelasan umum angka 5 disebutkan bahwa Hak

Pakai dalam UUPA tidak ditubjuk sebaga obyek hak tanggungan karena pada waktu itu tidak termasuk hak hak atas tanah yang wajib didaftar dan karena itu tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan jaminan hutang. Dalam perkembangannya, hak pakaipun harus didaftarkan, yaitu hak pakai yang diberikan atas tanah Negara. Sebagian dari hak pakai yang didaftar itu menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan yaitu yang diberikan kepada orang perorangan atau badan badan hukum perdata. Dalam Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985, tentang Rumah Susun, Hak Pakai yang dimaksudkan itu dapat dijaminan utang dengan dibebani fidusia. Dalam Undang Undang ini Hak Pakai ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan.

Obyek Jaminan Fidusia dapat diberikan terhadap salah satu atau lebih satuan atau jenis benda termasuk pula piutang baik yang telah ada pada saat penjaminan diberikan maupun yang yang diperoleh kemudian (Pasal 9 UU Jaminan Fidusia). Ketentuan tersebut diatur sedemikian rupa oleh Undang – Undang karena sangat penting bagi komersial. Setelah pelaksanaan eksekusi pemilik fidusia mempunyai kewajiban untuk memelihara benda fidusia dengan sebaik baiknya. Ia bertanggung jawab atas hilangnya, musnahnya atau merosotnya nilai benda fidusia sekedar hal itu disebabkan karena kelalaiannya.

Apabila hasil penjualan benda fiducia melebihi piutang pokok, bunga dan biaya maka kreditur harus menyerahkan sisanya kepada pemberi

fidusia. Karena kreditur tidak menguasai secara langsung benda fidusia dan untuk menjaga sejauh mungkin pemberi fidusia (debitur) tidak menyalahgunakan atau mentelantarkan benda fidusia, maka logis apabila kreditur diberi hak yang sewaktu waktu dapat melakukan pemeriksaan terhadap keadaan maupun jumlah benda fidusia. Apabila debitur lalai akan kewajibannya merawat benda fidusia maka demi keselamatan benda fiducia, pemilik fidusia (kreditur) mempunyai hak untuk membawa keluar benda fidusia dari kekuasaan debitur. Karena maksud pemberian fidusia untuk memberikan jaminan bagi kreditur dalam pelunasan piutangnya maka apabila si debitur wanprestasi, kreditur berhak untuk menguasai dan selanjutnya menjual benda fidusia dengan maksud untuk mengambil pelunasan atas piutang pokok, bunga dan biaya dari hasil pendapatan lelang, karena adanya kewajiban pada kreditur untuk mempertanggungjawabkan benda yang hak miliknya telah diserahkan kepadanya, kreditur dapat mengkompensasikan dengan dengan kewajiban debitur untuk mempertanggungjawabkan selaku debitur atas benda fidusia, terhadap siapapun, termasuk curator kepailitan debitur. Benda yang berada dalam kekuasaan debitur tidak termasuk dalam boedel kepailitan. Atas benda tersebut kreditur dapat bertindak seolah olah tidak ada kepailitan debitur, ia adalah kreditur separatis. Sehingga dalam keadaan seperti ini pemilik fidusia dapat menjual benda dalam kepailitan debitur.

Berdasar pertimbangan jumlah piutang, kreditur dapat menolak memberi ijin penjualan benda fiducia. Dalam penjualan barang barang perdagangan, debitur tidak perlu minta ijin, namun cukup melaporkan kepada kreditur. Kreditur berhak untuk menerima bunga dari piutang yang hak miliknya telah diserahkan secara kepercayaan kepadanya dengan kewajiban memperhitungkan besarnya bunga dengan bunga piutang debitur kepadanya. Atas piutang kredit yang telah dapat ditagih sebelum piutang kreditur jatuh tempo kreditur berhak menagih piutang tersebut. ijin kreditur. Pengecualian terhadap kewajiban ini terdapat dalam hal fiducia barang barang perniagaan. Dalam hal menjual barang barang perniagaan, debitur tidak perlu minta ijin kepada kreditur, melainkan cukup memberi laporan kepada kreditur/ pemilik fiducia.

Menurut Subekti, bila debitur melanggarnya dapat diancam pidana. Oleh karena bagi kreditur piutang fiducia akan mempunyai arti jika piutang fiducia benar benar dapat dilunasi oleh debiturnya (cessus), maka piutang yang tidak dibayar pada jatuh temponya, tidak ada gunanya untuk dipertahankan. Dengan adanya penyerahan hak milik secara kepercayaan, sebagai jaminan, maka debitur hanya mempunyai hak milik kosong. Hak milik yang kosong akan penuh kemali apabila debitur telah melunasi hutangnya kepada kreditur. Apabila debitur telah melunasi hutangnya, maka demi hukum debitur akan memperoleh kemali piutangnya yang semula telah dicessikan sebagai jaminan kepada kreditur. Dengan

hapusnya piutang yang dijamin dengan hak fidusia yang dimiliki oleh kreditur, hapus pulalah hak fidusia yang dimiliki kreditur, karena fidusia bersifat *accessoir*.

Untuk mengadakan fidusia pada benda bergerak bertubuh tidak sama dengan benda bergerak tak bertubuh. Adapun cara terjadinya fidusia adalah sebagai berikut :

Antara debitur dan kreditur diadakan perjanjian dimana ditentukan bahwa debitur meminjam sejumlah uang dengan janji akan menyerahkan hak miliknya secara fidusia sebagai jaminan kepada pemberi kredit. Perjanjian ini bersifat konsesual, obligator dan bentuknya tidak terikat dengan formalitas tertentu (bebas). Debitur dan kreditur dilakukan penyerahan benda fidusia secara *constitutum possessorium*, dengan demikian maka benda fidusia tetap dikuasai pemberi fidusia (debitur). Dalam hal ini pemberi fidusia berindak selaku pemegang kuasa dari dan oleh sebab itu ia menguasai dan menyimpan benda fidusia yang telah diserahkan kepadanya untuk dan atas nama pemilik fidusia.

ditentukan untuk menjamin

pelunasan hutang ini melibatkan 3 (tiga) pihak yaitu :

- Cessionaris yaitu pihak yang menerima peralihan piutang atas nama sebagai jaminan.
- Cedent yaitu pihak yang menyerahkan piutang atas nama sebagai jaminan

- Cessus yaitu pihak yang berutang.

Dengan adanya Undang – Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan fidusia dipertegas lagi bahwa proses pembebanan Jaminan Fidusia harus menggunakan akta Notaris (Pasal 5 ayat (1) UU Jaminan Fidusia.

Menurut penjelasan Pasal 5 Undang- Undang Jaminan Fidusia ditentukan akta jaminan fidusia selain mencantumkan hari dan tanggal juga mencantumkan waktu jam pembuatan akta tersebut. Dengan penambahan waktu jam dalam akta jaminan fidusia tersebut adalah untuk kepastian terjadinya pemberian jaminan fidusia tersebut.

Akta notaris untuk perjanjian Jaminan Fidusia selain memuat hari, bulan, tahun serta waktu jam dibuatnya akta tersebut, maka akta Jaminan Fidusia wajib memuat :

- f. Identitas meliputi nama lengkap, agama, tempat tinggal atau tempat kedudukan tempat dan tanggal lahir, jenis kelamin, status perkawinan dan pekerjaan.
- g. Data perjanjian pokok dalam arti macam perjanjian dan hutang yang dijamin Fidusia/
- h. Uraian mengenai benda/ barang yang menjadi obyek jaminan fidusia terutasma mengidentifikasi benda/ barang yang dijadikan jaminan dengan penjelasan tentang surat – surat bukti kepemilikan.
- i. Nilai penjaminan

j. Nilai benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia

Selain itu dari beberapa syarat yang wajib tampak dalam akta Notaris diantaranya adalah perlu diberi penegasan tentang utang yang pelunasannya dijamin dengan Fidusia tersebut karena utang yang pelunasannya dijamin dengan Fidusia menurut pasal 7 Undang – Undang Jaminan Fidusia dapat berupa :

- d. Utang yang telah ada.
- e. Utang yang akan timbul dikemudian hari yang telah diperjanjikan dalam jumlah tertentu.
- f. Utang yang ada pada saat eksekusi dapat ditentukan jumlahnya berdasarkan perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban memenuhi suatu prestasi.

Untuk menjamin terselenggaranya suatu Jaminan Fidusia yang baik dan benar serta pasti maka Undang – Undang Jaminan Fidusia dilengkapi ketentuan Pidana yang tercantum dalam Pasal 35 Undang – Undang Jaminan Fidusia yang berbunyi sebagai berikut *“Setiap orang yang dengan sengaja memalsukan, mengubah, menghilangkan atau dengan cara apapun memberikan keterangan secara menyesatkan, yang jika hak tersebut diketahui oleh salah satu pihak tidak melahirkan perjanjian Jaminan Fidusia dipidana penjara paling singkat 1 (satu) tahun dan paling lama 5 (lima) tahunan dan denda paling sedikit*

Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) dan paling banyak Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah)”.

Ketentuan pidana itu dimaksudkan agar penerima Fidusia terlindungi dari perbuatan yang tidak terpuji. Adapun yang dimaksud dengan perbuatan yang tidak terpuji adalah usaha – usaha untuk merugikan penerima Fidusia dan menyesatkannya yang memerugikan penerima Fidusia.

Dalam ketentuan Pasal 35 Undang – Undang Jaminan Fidusia disebutkan kata “*setiap orang*” ini mempunyai pengertian orang per orang atau korporasi. Ketentuan ini tidak harus diartikan atau ditafsirkan khusus untuk pemberi Jaminan Fidusia, akan tetapi bisa ditafsirkan yang lebih luas yaitu “*semua pihak yang terlibat dalam pembuatan dan terselenggaranya pembebanan Jaminan Fidusia terhadap obyek Jaminan Fidusia seperti pembuat akta yaitu Notaris, saksi – saksi dalam akta, pejabat Kantor Pendaftaran Fidusia bahkan kuasa penerima Fidusia maupun juga wakil dari penerima fidusia.*

Jaminan fidusia dapat diberikan kepada lebih dari satu penerima fidusia (Pasal 8 UU Jaminan Fidusia). Maksud diaturnya Jaminan Fidusia dapat diberikan kepada lebih dari satu penerima Fidusia untuk mendapatkan kejelasan bahwa pembebanan fidusia lebih dari satu penerima dalam rangka pembiayaan Kredit Konsorsium diperbolehkan.

Bahkan penerima fidusia dapat dijalankan oleh kuasa yang memperoleh kuasa khusus dari penerima fidusia.

Demikian juga wakil dari penerima fidusia dapat juga menerima Jaminan tersebut dalam arti wakil adalah orang yang secara hukum dianggap mewakili penerima fidusia. Kehadiran Undang – Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia disamping memiliki sisi kepastian dengan diaturnya dalam bentuk Undang – Undang, tidak diatur lagi dengan Yurisprudensi Jaminan Fidusia ini memiliki kekhususan dengan adanya *pendaftaran Jaminan Fidusia*.

Pendaftaran jaminan fidusia ini adalah suatu kewajiban yang diatur dalam Undang – Undang Jaminan Fidusia Pasal 11 ayat (1) UU Jaminan Fidusia yang berbunyi sebagai berikut :

“Benda yang dibebani dengan jaminan fidusia wajib didaftarkan”

Adapun tempat pendaftaran atau lembaga pendaftaran jaminan fidusia adalah Kantor Pendaftaran Fidusia yang berada dalam lingkup Departemen Kehakiman (Pasal 12 UU Jaminan Fidusia).

Dilengkapinya jaminan fidusia dengan kewajiban mendaftarkan akta perjanjian jaminan fidusia pada Kantor Pendaftaran Fidusia dimaksudkan untuk menampung kebutuhan masyarakat secara pasti dan terjamin sebagai salah satu sarana untuk membantu kegiatan usaha dan untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan dalam jaminan fidusia tersebut.

Pendaftaran jaminan fidusia tersebut harus dilakukan berkaitan dengan benda/ barang yang menjadi obyek fidusia yang pada umumnya berada dalam ruang lingkup kekayaan benda bergerak maupun benda yang tak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan atau hipotek. Selama dijaminan dengan jaminan fidusia secara fisik benda/ barang tersebut dikuasai oleh pemilik benda yang menjaminkan.

Sehingga hal yang utama dari jaminan fidusia dengan kewajiban mendaftarkan pada kantor pendaftaran fidusia adalah pemberian preferen pada penerima fidusia terhadap kreditur lain secara pasti mutlak dan lengkap.

Pendaftaran jaminan fidusia pada kantor pendaftaran fidusia adalah kewajiban dari penerima Fidusia termasuk kuasa atau wakilnya. Jaminan Fidusia pada kantor pendaftaran Fidusia dicatat dalam daftar Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan (Pasal 13 ayat (3) UU Jaminan Fidusia).

Setelah perjanjian jaminan fidusia dicatatkan pada kantor pendaftaran Fidusia, maka kantor pendaftaran fidusia menerbitkan dan menyerahkan kepada penerima fidusia sertipikat jaminan fidusia dengan tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran (Pasal 14 ayat (1) UU Jaminan Fidusia).

Permohonan pendaftaran jaminan fidusia yang dilakukan oleh penerima fidusia, kuasa atau wakilnya wajib melampirkan pernyataan pendaftaran yang memuat (Pasal 13 ayat (2) UU Jaminan Fidusia) :

- g. Identitas pihak pemberi dan penerima fidusia.
- h. Tanggal, nomor akta jaminan fidusia, nama dan tempat kedudukan notaris yang membuat akta jaminan fidusia
- i. Data perjanjian pokok yang dijamin fidusia
- j. Uraian mengenai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia
- k. Nilai Penjaminan
- l. Nilai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

Pengalihan atas piutang oleh hukum perdata dapat dilakukan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 613 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

“Penyerahan akan piutang -- piutang atas nama dan kebendaaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan, dengan mana hak – hak atas kebendaaan itu dilimpahkan pada orang lain.”

Kerangka berpikir tentang pengalihan atas suatu piutang juga telah dipergunakan dan dibolehkan oleh Undang – Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Pengalihan hak atas piutang yang dijamin dengan fidusia diperbolehkan sekaligus terjadinya demi hukum segala hak dan kewajiban

penerima fidusia kepada kreditur baru yang menerima pengalihan tersebut. Pengalihan hak atas piutang yang dijamin dengan fidusia tersebut juga wajib didaftarkan oleh kreditur baru pada kantor pendaftaran fidusia.

Pengalihan hak atas piutang dikenal dengan istilah *cessie* yang biasanya pengalihan hak atas piutang ini dilakukan dengan akta otentik atau dibawah tangan sekaligus memberitahukan pada pemberi fidusia.

Tata cara sebagaimana tersebut diatas yaitu *cessie* harus dilakukan dengan akta otentik atau akta dibawah tangan kemudian didaftarkan oleh penerima *cessie* yaitu kreditur baru pada kantor pendaftaran fidusia serta wajib memberitahukan kepada pemberi fidusia.

Hal tersebut dilakukan agar prinsip *droite de suite* diakui juga sebagai bagian yang tidak dapat ditinggalkan dari hukum perdata yang lama diberlakukan lama dalam kaitannya dengan hak mutlak atas kebendaan. Sehingga jaminan fidusia tetap mengikuti benda yang menjadi obyek jaminan fidusia ditangan siapa benda/ barang itu berada (Pasal 20 UU Jaminan Fidusia).

Tidak hanya kreditur saja yang dapat mengalihkan hak atas piutang yang dijamin dengan fidusia, tetapi pemberi fidusia dapat pula mengalihkan benda persediaan yang menjadi obyek jaminan fidusia dengan cara dan prosedur yang lazim dilakukan dalam dunia perdagangan.

Dengan syarat pemberi fidusia tidak dalam kedudukan cidera janji atau tidak memenuhi prestasi.

Demi menjaga kepentingan penerima fidusia maka benda yang dialihkan wajib diganti dengan oyek yang setara (Pasal 21 ayat (3) UU Jaminan Fidusia.

Dalam Pasal 36 Undang – Undang Jaminan Fidusia menentukan apabila pemberi fidusia mengalihkan, manggadaikan atau menyewakan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia yang dilakukan olehnya tanpa persetujuan dari penerima fidusia diancam pidana paling lama dua tahun dan denda paling banyak Rp. 50.000.000.

Ketentuan pidana ini diberlakukan agar penerima fidusia betul terjamin dan terbayar saat berakhirnya utang piutang tersebut. Demikian juga mempermudah penagihan apabila pemberi fidusia cidera janji, tanpa harus memperhatikan dan menilai perkara lainnya termasuk mencari benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

Terjadinya eksekusi untuk jaminan fidusia itu diberlakukan jika debitur atau pemberi Fidusia wanprestasi/ cidera janji. Karena itu eksekusi merupakan kesempatan penagihan untuk memenuhi kewajiban yang dilakukan oleh penerima Jaminan akibat cidera janjinya pemberi jaminan.

Dalam kesempatan eksekusi jaminan fidusia, maka harus dimulai dengan adanya cidera janji dari pemberi fidusia diikuti dengan eksekusi

terhadap benda yang menjadi obyek jaminan fidusia. Dan dapat dijalankan dengan cara – cara sebagai berikut :

- d. Pelaksanaan title eksekutorial karena dalam akta sertipikat jaminan fidusia tercantum kata Demi Keadilan-Berdasar Ketuhanan Yang Maha Esa
- e. Penjualan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia atas kekuasaan penerima fidusia sendiri melalui pelanggan umum.
- f. Penjualan dibawah tangan dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan penerima fidusia yang pelaksanaan penjualan dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi atau penerima fidusia kepada para pihak yang berkepentingan dan diumumkan dalam 2 (dua) harian yang beredar di daerah yang bersangkutan.

Tata cara pelaksanaan eksekutorial terhadap benda – benda yang menjadi obyek jaminan fidusia harus betul – betul mematuhi secara lengkap dan sempurna ketentuan yang telah ditentukan, baik dalam Pasal 29 atau 31 Undang – Undang Jaminan Fidusia. Apabila terjadi penyimpangan dengan maksud dan tujuan dari eksekusi Jaminan Fidusia maka eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek jaminan fidusia maka eksekusi tersebut batal demi hukum (Pasal 32 UU Jaminan Fidusia).

Apabila telah dilaksanakan eksekusi atas obyek fidusia dan kemudian hasil eksekusi melebihi nilai penjaminan maka penerima fidusia

wajib mengembalikan kelebihan sisanya kepada pemberi fidusia. Sebaliknya jika hasil eksekusi tidak mencukupi untuk melunasi hutang, maka debitur tetap bertanggung jawab atas utang yang belum terbayar sedangkan terhadap pemilik obyek fidusia yang kedudukannya hanya sebagai penjamin, jika barang/ benda dari penjamin telah habis tereksekusi maka terhadap penjamin tidak dapat diwajibkan untuk bertanggung jawab apabila hasil eksekusi tidak mencukupi untuk pelunasan utang (Pasal 33 UU Jaminan Fidusia).

Pada umumnya eksekusi jaminan fidusia dilakukan dengan penjualan di muka umum yang disebut lelang. Lelang atas penjualan umum tersebut dilakukan berdasarkan Peraturan Lelang yang diatur dalam *Vendu Reglement S. 1908 – 189* dan *Vendu Instructie S. 1908 – 190*.

Penjualan umum (lelang) atau auction pada dasarnya dirumuskan sebagai *an auction is a system of selling to the public*. Jadi cukup jelas disini disyaratkan sebagai perbuatan penjualan umum yang sekaligus wajib memenuhi rasa keadilan guna tercapai keseimbangan mengenai harga, nilai dan kepastian kepemilikan dari suatu barang.

Mekanisme diatas kemudian merangsang terjadinya deregulasi di bidang lelang dengan lahirnya Keputusan Menteri Keuangan Nomor 47/KMK.01/1996 tertanggal 25 Januari 1996 tentang Balai Lelang. Dengan ketentuan tersebut telah melahirkan Balai Lelang yaitu Badan

Usaha yang dapat menjualkan barang milik orang lain dengan prosedur lelang.

Dengan adanya Balai Lelang tersebut maka pelayanan lelang dapat dipisahkan antara lelang sukarela dengan lelang tak sukarela. Jika lelang diselenggarakan atas kesepakatan pemohon dan termohon eksekusi maka hal yang demikian termasuk lelang sukarela dan dapat diselenggarakan oleh Balai Lelang. Tapi jika tidak ada kesepakatan antara pemohon dan termohon eksekusi maka lelang harus dilakukan di Kantor Lelang Negara.

Eksekusi dijalankan apabila debitur tidak mau secara sukarela memenuhi kewajibannya. Eksekusi adalah upaya hukum secara paksa terhadap debitur untuk merealisasi hak kreditur. Yang direalisasi disini adalah hak kreditur untuk mendapatkan pelunasan piutangnya dari benda jaminan (fidusia). Jika hak kreditur sudah direalisasi maka wajar bila hak kreditur atas benda jaminan (fidusia) hapus. Bagi pihak ketiga yang beritikad baik, kepada siapa debitur telah menyerahkan benda yang telah dikuasainya menurut pasal 1977 KUH Perdata pihak ketiga akan dilindungi oleh hukum. Dengan demikian hak fidusia yang dimiliki kreditur hapus

Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik berwujud maupun tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dengan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak

Tanggung jawab yang tetap dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan uang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditur lainnya.

Jaminan Fidusia ini tidak berlaku terhadap :

- a. Hak Tanggungan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan, sepanjang peraturan perundang – undangan yang berlaku menentukan jaminan atas benda – benda tersebut wajib didaftar.
- b. Hipotik atas kapal yang terdaftar dengan isi kotor berukuran 20 M3 atau lebih
- c. Hipotik atas pesawat terbang
- d. Gadai

Pembabunan benda dengan Jminan Fidusia dibuat dengan akta Notaris dan harus dengan bahasa Indonesia serta merupakan akta Jaminan Fidusia.

Adapun akta Jaminan Fidusia sekurang – kurangnya memuat hal – hal sebagai berikut :

- a. Identitas pihak pemberi atau penerima Fidusia.
- b. Data perjanjian pokok yang dijamin Fidusia
- c. Uraian mengenai benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia
- d. Nilai perjanjian
- e. Nilai benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia

Bunda – benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia wajib didaftarkan pada kantor Seksi Pendaftaran Fidusia Departemen Hukum

dan Hak Asasi Manusia di tiap ibukota propinsi di seluruh Indonesia. Permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia dilakukan oleh penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya dengan melampirkan pernyataan pendaftaran Fidusia. Pernyataan pendaftaran tersebut harus memuat hal – hal sebagai berikut :

- a. Identitas pihak pemberi dan penerima Fidusia
- b. Tanggal, nomor akta Jaminan Fidusia, nama dan tempat kedudukan Notaris yang membuat akta Jaminan Fidusia
- c. Data perjanjian pokok yang dijamin FIDUSIA.
- d. Uraian mengenai benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia
- e. Nilai jaminan
- f. Nilai benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia

Dalam sertipikat Jaminan Fidusia dicantumkan kata – kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dengan demikian sertipikat Jaminan Fidusia tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang mempunyai kekuatan sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Apabila debitur wanprestasi, maka penerima Fidusia berhak untuk menjual benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia tersebut, atas kekuasaan sendiri, tanpa bantuan Pengadilan.

Apabila terjadi perubahan mengenai hal – hal yang tercantum dalam sertipikat Jaminan Fidusia, penerima Fidusia wajib mengajukan

permohonan pendaftaran atas perubahan tersebut pada Kantor Pendaftaran Fidusia. Kantor Pendaftaran Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan perubahan, melakukan pencatatan perubahan tersebut dalam Buku Daftar Fidusia dan menerbitkan Pernyataan Perubahan yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari Sertipikat Jaminan Fidusia.

Dalam hal terdapat kekeliruan penulisan dalam Sertipikat Jaminan Fidusia yang telah diterima oleh pemohon, dalam jangka waktu paling lambat 60 (enam puluh) hari setelah menerima sertipikat tersebut, pemohon memberitahukan kepada Kantor Pendaftaran Fidusia untuk diterbitkan sertipikat perbaikan. Sertipikat perbaikan tersebut harus diberi tanggal dengan tanggal sertipikat semula, penerbitan sertipikat perbaikan ini tidak dikenakan biaya/ gratis.

Adapun penyerahan Sertipikat Jaminan Fidusia ditentukan sebagai berikut :

- a. Bagi permohonan Pendaftaran Jaminan Fidusia yang dicatat pada jam 08.00 – 12.00 BBWI, penyerahan Jaminan Fidusia dilakukan pada jam 15.00 – 16.00 BBWI
- b. Bagi permohonan Pendaftaran Jaminan Fidusia yang dicatat pada jam 13.00 – 15.00 BBWI penyerahan Sertipikat Jaminan Fidusia , dilakukan pada hari berikutnya paling lambat jam 12.00 BBWI.

Dengan dibukanya Kantor Pendaftaran Fidusia di Kantor Wilayah Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, di seluruh wilayah Negara Indonesia, maka Kantor Pendaftaran Fidusia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tidak boleh menerima lagi Jaminan Fidusia.

Penyerahan berkas Buku Daftar Fidusia dan Registrasi yang berada di Direktorat Administrasi Hukum UMUM Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, dalam waktu 1 (satu) tahun dan paling lambat tanggal 1 April 2002, sejak ditetapkannya keputusan ini, harus sudah diserahkan kepada Kantor Pendaftaran Fidusia di Kantor Wilayah Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, sesuai dengan tempat kedudukan Pemberi Fidusia. Dalam hal perlu diadakan perubahan pada Sertipikat Jaminan Fidusia maka penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya mengajukan permohonan pendaftaran perubahan pada Kantor Pendaftaran Fidusia di Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia paling lambat tanggal 21 Maret 2002 dan setelah tanggal 21 Maret 2002 harus diajukan melalui Kantor Pendaftaran Fidusia di Kantor Wilayah Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan tempat kedudukan pemberi Fidusia.

Kantor Pendaftaran Fidusia di Direktorat Administrasi Hukum Umum Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik

Indonesia, dapat menerima pencoretan Jaminan Fidusia paling lambat pada tanggal 21 Maret 2002, dan setelah tanggal 21 Maret pencoretan Jaminan Fidusia hanya dapat dilakukan di Kantor Pendaftaran Jaminan Fidusia pada Kantor Wilayah Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai tempat kedudukan pemberi Fidusia.

Pengajuan permohonan pendaftaran perubahan dan pencoretan hanya berlaku atas Sertipikat Jaminan Fidusia yang dikeluarkan oleh Kantor Pendaftaran Fidusia di Direktorat Administrasi Hukum Umum Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, selama Buku Daftar Fidusia dan Registrasi belum diserahkan kepada Kantor Pendaftaran Fidusia di Kantor Wilayah Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

Sertipikat Jaminan Fidusia yang dikeluarkan oleh Kantor Pendaftaran Fidusia di Kantor Wilayah Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia ditanda tangani oleh Kepala Kantor Wilayah Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Republik Indonesia atau Pejabat yang ditunjuk.

Segala biaya yang diperlukan untuk

- a. Pembentukan Kantor Pendaftaran Fidusia di Kantor Wilayah Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dibebankan kepada anggaran belanja Kantor Wilayah Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia

- b. Operasional Pendaftaran Jaminan Fidusia dibebankan pada Anggaran Rutin Kantor Wilayah Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia

Kantor Pendaftaran Fidusia di Kantor Wilayah Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Indonesia Republik Indonesia, wajib melaporkan secara berkala kepada Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia jumlah sertifikat Jaminan Fidusia dan Pencoretan Jaminan Fidusia yang dikeluarkan setiap bulan, paling lambat tanggal 5 (lima) bulan berikutnya.

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Selama ini kegiatan pinjam - meminjam dilakukan dengan menggunakan Hak Tanggungan yang telah 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 sekaligus sebagai pengganti dari Lembaga Hipotik Atas Tanah dan Creditverband.

Disamping itu, hak jaminan lainnya yang banyak digunakan dewasa ini adalah gadai, hak tanggungan dan jaminan fidusia. Adapun Undang - Undang yang berkaitan dengan jaminan fidusia adalah Pasal 51 Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, yang menentukan bahwa rumah - rumah yang dibangun di atas tanah yang dimiliki oleh pihak lain dapat dibebani dengan jaminan fidusia. Selain itu Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, menentukan bahwa rumah - rumah yang dibangun diatas tanah yang dimiliki oleh pihak lain dapat dibebani dengan jaminan fidusia. Selain itu Undang - Undang Nomor 16 tahun 1995 tentang Rumah Susun mengatur tentang Hak Milik Atas Satuan

Rumah Susun yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah negara.

Jaminan Fidusia telah digunakan di Indonesia sejak zaman penjajahan Belanda sebagai suatu bentuk jaminan yang lahir dari Yurisprudensi. Bentuk jaminan ini digunakan secara luas dalam transaksi pinjam meminjam karena proses pembebanannya dianggap sederhana mudah dan cepat tetapi tidak menjamin adanya kepastian hukum.

Lembaga Jaminan Fidusia memungkinkan kepada pemberi fidusia untuk menguasai benda yang dijaminkan untuk melakukan kegiatan usaha yang dibiayai dari pinjaman dengan menggunakan Jaminan Fidusia. Pada awalnya benda yang menjadi obyek fidusia terbatas pada kekayaan benda bergerak yang berwujud dalam bentuk peralatan, akan tetapi dalam perkembangannya benda yang menjadi obyek fidusia termasuk juga kekayaan benda bergerak yang tak berwujud maupun benda tak bergerak.

Dibentuknya Undang -- Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia ini, dimaksudkan untuk menampung kebutuhan masyarakat mengenai peraturan jaminan fidusia sebagai salah satu sarana untuk membantu kegiatan usaha dan untuk memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.

Jaminan fidusia memberikan kemudahan bagi para pihak yang menggunakannya, khususnya bagi pemberi Fidusia, namun sebaliknya

karena Jaminan Fidusia tidak didaftarkan, maka jaminan tersebut kurang menjamin kepentingan pihak yang menerima Fidusia. Mungkin saja pemberi Fidusia menjaminkan benda yang telah dibebani dengan Fidusia kepada pihak lain tanpa sepengetahuan penerima Fidusia.

Sebelum Undang – Undang Jaminan Fidusia ini dibentuk, pada umumnya benda yang menjadi obyek jaminan fidusia adalah benda bergerak yang terdiri dari benda - benda dalam persediaan (inventory), banda dagangan, piutang, peralatan mesin dan kendaraan bermotor.¹⁴⁾

Guna memenuhi kebutuhan masyarakat yang terus berkembang, maka Undang – Undang Jaminan Fidusia obyek Jaminan Fidusia diberikan pengertian yang luas yaitu benda bergerak yang berwujud maupun tak berwujud dan benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan sebagai mana yang ditentukan dalam Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Undang – Undang Jaminan Fidusia mengatur tentang pendaftaran jaminan fidusia guna memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan dan pendaftaran Jaminan Fidusia memberikan hak yang didahulukan (preferen) kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya.

B. Saran

Dari hasil penelitian, ternyata penjaminan kredit dengan Jaminan Fidusia , ternyata menguntungkan pihak debitur, karena prsedurnya lebih sederhana dan prosesnya cepat. Sedangkan untuk kreditur (pihak Bank BNI) penjaminan dengan fidusia ini belum pernah terjadi kasus debitur

wanprestasi walau secara fisik barang jaminan tetap ditangan pemilik fidusia. Namun untuk Jaminan Fidusia terhadap bangunan tanah hak sewa persyaratan – persyaratannya sangat mendetail, karena obyek jaminannya adalah barang tetap dan biasanya plafon kreditnya besar.

Untuk itu peneliti memberi saran sebagai berikut :

- a. Pengajuan kredit dengan Jaminan Fidusia pada umumnya tetap dipertahankan karena menguntungkan pihak debitur dan kreditur.
- b. Khusus persyaratan – persyaratan untuk pengajuan kredit dengan Jaminan Fidusia terutama pada bangunan di atas tanah hak sewa lebih disederhanakan dengan tetap menjaga agar debitur tidak wanprestasi.

DAFTAR PUSTAKA

....., Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fiducia di Dalam Praktek, Fakultas Hukum Universitas Gajahmada, Yogyakarta, 1977.

Darus Badruzaman. Mariam, Prof, Dr, SH, Perjanjian Kredit Bank. Alumni, Bandung, 1979.

Faisal Sanapiah, Penelitian Kualitatif Dasar Dasar dan Aplikasi, Yayasan Asah Asih Asuh, Malang, 1993.

Hamzah, Dr, SH, dan Sarjun Manullang, SH. Lembaga Fidusia dan Penerapannya di Indonesia. Indhill- Co, Jakarta. 1987

Hermanses, R, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Stensian, tidak dipublikasikan.

Kartono, SH, Hak Hak Jaminan Kredit, Pradnya Paramita, Jakarta. 1977

Ko Tjay Sing, Prof, .SH, Hukum Perdata Jilid 2 Hukum Benda, Semarang, Tanpa Tahun.

Marhainis Abdulhay, SH, Hukum Perdata Material Jilid II, Pradnya Paramita, Jakarta, 1983.

Masjchoen Sofwan Sri Soedewi, SH, Prof. Dr. Hukum Perdata Hak Jaminan Atas Tanah. Liberty, Yogyakarta. Cetakan keempat. 1981.

Ridwan Widyadharma Ignatius. Hukum Jaminan Fidusia Pedoman Praktis. Badan Penerbit Universitas Diponegoro. Cetakan II. 2001

Soebekti, R. Prof, SH, Aneka Perjanjian, Alumni, Bandung, 1975.

Soekanto, Soeryono, Ringkasan Metodologi Penelitian Hukum Empiris, IND-HIL- CO, Jakarta, 1990

....., Hak Hak Jaminan Kredit, Pradnya Paramita, Jakarta Cetakan II, 1977

Subekti, R. Perkenbangan Lembaga Lembaga Jaminan di Indonesia Dewasa Ini, Dalam Laporan Seminar Tentang Hipotik dan Lembaga Lembaga Lainnya. Badan Pembinaan Hukum Nasional Jakarta.

Soebekti dan Tamara, J, Kumpulan Putusan Mahkamah Agung, Gunung Agung, Jakarta 1961.

....., Himpunan Peraturan Perundang - Undangan di Bidang Jaminan Fidusia, Yayasan Kesejahteraan Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, 2002.

Soemitro Ronny Hanitijo, Metodologi Penelitian Hukum. Makalah Penelitian Metodologi Penelitian Ilmu Sosial. Fakultas Hukum Undip, Semarang.1999

Subekti SH. Prof. R Jaminan Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia. Alumni .Bandung.1982, hal 76.

Maschun Sofwan Sri Soedewi, Prof. Dr. SH, Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fiducia Didalam Praktek dan Perkembangannya di Indonesia. UGM.1977

Maschun Sofyan Sri Soedewi, Prof, Dr,SH. Fiducia Lembaga Jaminan Yang Memenuhi Kebutuhan Masyarakat, Hukum No 7 Tahun I.1974

Niwan Lely, SH. Pengaturan Hukum Tentang Bentuk Bentuk Jaminan
Kebendaan Lainnya. Kertas Kerja Pada Seminar Hukum Jminan, BPHN-
Fakultas Hukum UGM. Yogyakarta. 1978

Mangunkusumo Sumardi, Masalah Fiducia, Gadai dan Bentuk Jaminan Lain
Dalam Praktek Perkreditan, Kertas Kerja Pada Seminar Hukum Jaminan,
BPHN- Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta. 1977