

**KARYA ILMIAH**

**KEDUDUKAN HUKUM JAMINAN FIDUSIA DI  
INDONESIA**

**OLEH :**

**MARSELLA, SH, M.Kn.**  
**DOSEN FAKULTAS HUKUM**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2008**

## KATA PENGANTAR

**Assalamu'alaikum.wr.wb.**

Puji syukur panjatkan kehadiran ilahi Robbi, Allah SWT yang telah memberikan kemampuan kepada penulis dapat menyelesaikan Laporan Penelitian yang berjudul "**Kedudukan Hukum Jaminan Fidusia di Indonesia**".

Laporan Karya Ilmiah ini disusun untuk memenuhi persyaratan dalam proses kenaikan kepangkatan/golongan akademik staf Pengajar Perguruan Tinggi di lingkungan Kopertis Wilayah I NAD-SU.

Kemudian pada kesempatan ini penulis dengan segala kerendahan hati menerima segala dan kritikan terhadap karya ilmiah ini, sehingga di masa yang akan datang penulisan Karya Ilmiah penulis akan dapat lebih baik lagi.

Semoga Laporan Karya Ilmiah ini memberikan manfaat bagi para pembaca sekalian.

Medan, 6 Januari 2008  
Wassalam,

MARSELLA, SH, M.Kn.

## DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR .....	i
DAFTAR ISI .....	ii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. LatarBelakang .....	1
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Tinjauan Umum Perkembangan Lembaga Fidusia.	
2.1.1. Pengertian Fidusia .....	5
2.1.2 Perkembangan jaminan Fidusia dalam Yurisprudensi .....	7
2.2. Perjanjian Jaminan Fidusia.	
2.2.1. Pengikatan Perjanjian jaminan Fidusia .....	9
2.2.2. Objek jaminan .....	12
BAB III PEMBAHASAN.	
3.1. Kedudukan Hukum Jaminan Fidusia di "Indonesia" .....	27
BAB V KESIMPULAN.	
4.1. Kesimpulan .....	32
DAFTAR PUSTAKA .....	34

PENGESAHAN

- A. Judul Penelitian : **“Kedudukan Hukum Jaminan Fidusia di Indonesia”**.
- B. Bidang Ilmu : Ilmu Hukum.
- C. Peneliti : 1 (satu) orang.
- D. Kategori Penelitian : Pengembangan Penelitian Hukum.
- E. Lokasi Penelitian : ---
- F. Kerjasama : ---
- G. Jangka Waktu : 2 (dua) bulan.
- H. Biaya Penelitian : Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

Mengetahui :

**Dekan Fakultas Hukum UMA**



**Syafaruddin, SH, M.Hum.**

Medan, 6 Januari 2008  
Peneliti,

**Marsella, SH, M.Kn.**

Mengetahu/ Menyetujui :  
Universitas Medan Area  
**Kepala Lembaga Penelitian**

**Ir. Roeswandy**



## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Kegiatan ekonomi yang terjadi didalam masyarakat sangat membutuhkan campur tangan Negara, mengingat tujuan dasar kegiatan ekonomi itu sendiri adalah untuk mencapai keuntungan. Sasaran tersebut mendorong terjadinya berbagai penyimpangan bahkan kecurangan yang dapat merugikan pihak-pihak tertentu bahkan pada semua pihak. Oleh karena itu sangat dibutuhkan campur tangan Negara terhadap kegiatan ekonomi secara umum dalam rangka hubungan hukum yang terjadi tetap dalam batas-batas keseimbangan kepentingan semua pihak.

Sejarah menunjukkan bahwa kegiatan-kegiatan ekonomi didalam pengertian yang sangat luas mampu mempengaruhi berbagai hal didalam masyarakat dimana kegiatan yang bersangkutan terjadi<sup>1</sup>. Dalam rangka pembangunan ekonomi bidang hukum yang meminta perhatian yang serius dalam pembinaan hukumnya diantaranya ialah lembaga jaminan.

Hukum jaminan memiliki kaitan yang erat dengan bidang perbankan, sebagai salah satu lembaga keuangan, perbankan mempunyai fungsi sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat salah satunya adalah pemberian kredit.

Persyaratan untuk mendapat fasilitas kredit bank berupa keharusan untuk menyediakan barang jaminan, bagi pencari modal usaha kadang-kadang merupakan suatu persoalan yang berat, namun karena jaminan merupakan hal yang mutlak yang harus dipenuhi maka baik kreditur maupun debitur berusaha mencari bentuk jaminan yang

---

<sup>1</sup> Sri Redjeki hartono, *Kapita Selektia Hukum Ekonomi*, (Bandung : Mandar Maju, 2000), h. 7.

menguntungkan kedua belah pihak. Bagi debitur bentuk jaminan yang baik adalah bentuk jaminan yang tidak melumpuhkan usaha sehari-hari. Sedangkan bagi kreditur jaminan yang baik adalah yang dapat memberi rasa aman dan kepastian bahwa kredit yang diberikan dapat diperolehnya kembali tepat pada waktunya.

Dalam memenuhi keinginan para pihak muncul praktek fidusia yang berkembang pesat melampaui perkembangan hukum kodifikasi dalam arti jaminan demikian sudah dipraktekkan dalam masyarakat.

Sebelum diaturnya jaminan fidusia didalam hukum positif, jaminan fidusia ini lahir dalam kebiasaan-kebiasaan masyarakat bisnis yang menggunakan lembaga peradilan sebagai lembaga untuk menyelesaikan konflik terhadap benda yang dijadikan sebagai objek jaminan kredit, maka pengakuan terhadap jaminan fidusia ini lahir melalui yurisprudensi.

Sekarang jaminan fidusia sudah diatur dalam Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 (selanjutnya disingkat UU No. 42 Tahun 1999) secara sendiri yang sebelumnya diatur secara parsial didalam Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun dan Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman.

Dalam perkembangannya lembaga fidusia ini sebagai lembaga yang dibutuhkan masyarakat dapat menimbulkan persoalan hukum misalnya ketidakjelasan mengenai objek fidusia dan masih kaburnya sifat fidusia.

Ketidakjelasan objek fidusia dapat dilihat setelah lahirnya UUPA sebagai hukum yang mengatur dan berkenaan dengan tanah, menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan objek jaminan dengan hak tanggungan adalah hak milik, hak guna bangunan, dan hak guna usaha, sedangkan hak pakai dan hak sewa atas tanah tidak

menjadi objek jaminan hak tanggungan, padahal hak pakai dan haksewa mempunyai aspek keperdataan.

Dengan lahirnya UU No. 42 Tahun 1999 yaitu dengan mengacu pada Pasal 1 angka 2 dan 4 serta Pasal 3 UU No. 42 Tahun 1999, dapat dikatakan bahwa yang menjadi objek jaminan fidusia adalah benda apapun yang dapat dimiliki dan dialihkan hak kepemilikannya. Benda itu dapat berupa benda berwujud maupun benda tak berwujud, terdaftar maupun tidak terdaftar, bergerak maupun tidak bergerak, dengan syarat bahwa benda tersebut tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan.

Perkembangan tentang UU No. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia mengenai objek jaminan dapat dilihat melalui yurisprudensi-yurisprudensi yang telah ada untuk mengetahui mengenai alam pikiran para hakim ketika memutus sebuah perkara mengenai objek benda yang dijadikan jaminan fidusia.

Perkembangan jaminan fidusia adalah melalui yurisprudensi-yurisprudensi yang dibuat oleh para hakim, jadi hakim sangatlah berperan penting dalam perkembangan sebuah hukum, karena apa yang diputuskan hakim di dalam pengadilan menjadi hukum, yang akan diterapkan di masyarakat.

Hakim sebagai ujung tombak lembaga peradilan haruslah bersikap arif, sambil mencari hukum dan menggali hukum yang hidup dimasyarakat, yang diharapkan tidak hanya melakukan pekerjaan rutin belaka, sebab rutinitas nantinya dapat menghambat kreativitas,<sup>2</sup> karena hakim adalah membuat hukum *in concreto* yaitu melalui putusannya, yang dapat menjadi input bagi pembuatan hukum *in abstracto*.

---

<sup>2</sup> Munir Fuady, *Aliran Hukum Kritis Paradigma Ketidakberdayaan hukum* (bandung : Citra Aditya Bakti, 2003) h. 50.

Dalam perkembangannya UU No. 42 Tahun 1999 juga tidak terlepas dari peran para hakim yang memutuskan perkara yang timbul dalam bidang hukum jaminan fidusia untuk melihat aspek perkembangan sebuah peraturan di masyarakat.

Apabila diperhatikan putusan-putusan pengadilan dan perundang-undangan, belum terdapat kejelasan dan kepastian mengenai objek fidusia. Persoalan ini terletak kepada kelemahan pengaturan hukum jaminan yang bersifat parsial. Menurut Mariam Darus,<sup>3</sup> pembaharuan hukum secara parsial mengundang bahaya. Kadar bahaya tersebut terdapat pada sebagian hukum jaminan seperti Undang-Undang hak tanggungan dan Undang-Undang jaminan fidusia, yang tidak berada dalam satu sistem yang akan membuat system tersebut menjadi rumit, sulit dimengerti dan akhirnya ditinggalkan orang.

Berdasarkan uraian latar belakang, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut : Bagaimanakah perkembangan objek jaminan fidusia setelah Undang-Undang No. 42 Tahun 1999?

---

<sup>3</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kerangka Hukum Jaminan Indonesia Dalam Hukum Jaminan Indonesia seri dasar Hukum Ekonomi 4*, (Jakarta : Elips, 1998), h.1.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1. Tinjauan Umum Perkembangan Lembaga Fidusia.

##### 2.1.1. Pengertian Fidusia.

Fidusia sebagai lembaga jaminan sudah lama dikenal dalam masyarakat Romawi, yang pada mulanya tumbuh dan hidup dalam hukum kebiasaan. Berdasarkan pertautan sejarah, lembaga jaminan fidusia selanjutnya diatur dalam yurisprudensi dan kini telah mendapat pengakuan dalam Undang-Undang.<sup>4</sup>

Pada zaman Romawi pemberian jaminan untuk menjamin pelaksanaan suatu perjanjian hanya dapat dilakukan dengan jalan mengalihkan hak milik atas benda jaminan kepada kreditur, yang dinamakan *fiducia cum creditore*.<sup>5</sup>

Ketika berkembang lembaga jaminan yang disebut gadai dan hipotik, maka cara penjaminan seperti tersebut diatas menjadi populer lagi dan hilang dari peredaran. Pada akhir abad ke-19 muncul suatu keadaan yang menimbulkan suatu kebutuhan akan lembaga jaminan yang lain daripada gadai, sekalipun benda jaminannya merupakan benda bergerak. Pada masa itu ada krisis dalam bidang usaha pertanian sebagai akibat serangan hama, sehingga para pengusaha pertanian membutuhkan bantuan modal yang diharapkan datang dari pihak bank.

Bank pada masa itu hanya mau memberikan kredit dengan jaminan gadai alat-alat pertanian yang sulit untuk dipenuhi, karena para pengusaha sendiri membutuhkan alat-alat tersebut untuk menjalankan usahanya. Keadaan inilah yang melahirkan lembaga jaminan baru yang disebut, *Oogstverband*.

Orang melihat *Oogstverband* sebagai perluasan daripada hak gadai melalui campur tangan pembuat Undang-Undang. Karena benda jaminan di dalam gadai dikuasai oleh penerima gadai, maka dikatakan bahwa penerima gadai mempunyai *Pandbezit* untuk membedakannya dari *Burgelijk bezit* yang selama ini kita kenal dan arena pada jaminan ikatan panen benda jaminannya tidak bergerak, tetapi tidak diserahkan ke dalam kekuasaan penerima gadai, maka orang menyebutnya tanpa *bezit*<sup>6</sup>.

Untuk mengatasi krisis dalam bidang pertanian, yang dialami juga oleh Negeri Belanda, orang mencari jalan keluar yang lain. Mungkin karena kekurangan-kekurangan dari *Oogstverband* sebagai pengalaman yang tidak menguntungkan yang dialami di Indonesia, maka perluasan hak gadai melalui campur tangan pembuat Undang-Undang tidak diterima, termasuk pendaftaran benda jaminan gadai.

Dengan demikian muncul suatu keadaan, dimana disatu pihak ada kebutuhan untuk dimungkinkannya gadai tanpa menguasai benda jaminan, tetapi dilain pihak tidak menghendaki adanya ketentuan baru tentang pendaftaran benda gadai. Jalan keluarnya ditemukan sendiri oleh praktek, yaitu melalui lembaga yang sekarang kita kenal dengan penyerahan hak milik secara kepercayaan (*fiduciaire Eigendomssverdraccht* atau disingkat Fidusia).

Sejak jaman Romawi, fidusia sudah dikenal dalam bentuk fidusia yaitu :

#### 1. Fidusia Cum Creditore

Seorang debitur menyerahkan suatu barang dalam pemilikan kreditur. Kreditur sebagai pemilik mempunyai kewajiban untuk mengembalikan pemilikan atas barang itu kepada pihak debitur apabila debitur sudah memenuhi kewajibannya kepada kreditur yakni membayar kembali uang pinjamannya, dengan demikian jika dihubungkan dengan

sifat yang ada pada setiap pemegang hak maka dapat dikatakan bahwa debitur mempercayakan kewenangan atas suatu barang kepada kreditur untuk kepentingan kreditur sendiri.

## 2. Fidusia Cum Amico

Adalah suatu hubungan antara seseorang yang menyerahkan suatu barang kepada pihak lain untuk diurus, bentuk ini berbeda dengan Fidusia Cum Creditore, karena sederhana, mudah dan cepat walaupun tidak menjamin adanya kepastian.

Kedua bentuk Fidusia ini timbul dari perjanjian yang disebut dengan *Pactum Fiduciare* yang kemudian diikuti dengan penyerahan hak (*in iure cessie*).<sup>7</sup>

### 2.1.2. Perkembangan Jaminan Fidusia dalam Yurisprudensi

Di Nederland, penyerahan hak milik secara fidusia sebagai jaminan telah berkembang di dalam yurisprudensi. Melalui yurisprudensi lahir berbagai ketentuan yang sifatnya melengkapi aturan yang sudah lahir dari yurisprudensi pertama tahun 1929

Ketentuan-ketentuan yang terjadi melalui yurisprudensi itu antara lain :

*Pertama* Undang-Undang Kepailitan mengenai hak gadai dan hypotheek sejauh mungkin diterapkan secara analogi pada penyerahan hak milik secara fidusia sebagai jaminan. Ketentuan ini berasal dari keputusan H.R 3 Januari 1941. N.J 1941 – 470 (*Boerenleenbank – Los Arrest*).

*Kedua* Penerapan ketentuan-ketentuan gadai untuk penyerahan hak milik secara fidusia sebagai jaminan. Bahwa penyerahan hak milik itu memenuhi fungsi gadai dan karena itu ketentuan-ketentuan gadai khususnya yang bersifat memaksa secara analogi diterapkan untuk penyerahan hak milik secara fidusia sebagai jaminan.

*Ketiga* Penyerahan hak milik secara fidusia sebagai jaminan hanya diakui jika sejauh tidak langsung menyangkut kepentingan pihak ketiga. Ketentuan ini berasal dari keputusan H.R 22 Mei 1953, N.J 1954 – 189 (*Sio – Arrest*).

*Keempat* Hak didahulukan dari dari penjual terhadap pemilik jaminan fidusia. Yaitu bahwa kepentingan penjual yang barang dagangannya belum dibayar oleh pembeli yang oleh karena hak memiliki hak reklame, harus didahulukan dari kepentingan pemilik fidusia yang menerima penyerahan hak milik secara fidusia sebagai jaminan, dari pembeli.

*Kelima* Penyerahan hak milik secara fidusia atas benda bergerak sebagai jaminan tanpa penyerahan nyata benda tersebut, tidak menimbulkan akibat hukum sempurna seperti penyerahan hak milik yang normal.<sup>25</sup>

Di Indonesia yurisprudensi belum memberikan peranan yang berarti bagi perkembangan hukum, khususnya penyerahan hak milik secara fidusia sebagai jaminan.

Keputusan yang dapat dicatat mengenai hal ini ialah :

*Pertama* Keputusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 22 Maret 1951 yang berbunyi : Penyerahan milik secara kepercayaan hanya boleh mengenai barang bergerak karena penyerahan milik tersebut diperbolehkan sebagai kesempatan bagi pihak yang berkepentingan untuk mengadakan lain

perjanjian dari pada perjanjian gadai yang diatur dalam title ke XX Buku ke II B.W, tetapi perjanjian lain itu bagaimanapun harus meliputi barang bergerak, tentang mana title ke XX itu mengaturnya (*Hooggerrechtshof, Arrest* 18 Agustus 1932).

*Kedua* Keputusan Mahkamah Agung Tanggal 1 September 1971 No. 372/K/Sip/1970 yang berbunyi : Penyerahan hak milik mutlak sebagai jaminan oleh pihak ketiga hanya berlaku untuk benda-benda bergerak.<sup>26</sup>

Perubahan objek fidusia dalam perkembangan yurisprudensi dapat dilihat dari putusan MA dalam perkara *R.J Pattiradjawane (BNI 1946) v. PT. Sriwidjaya Lines, J.D. Koromath, J.T.N. Sipahutar*, No. 3216/K/SIP/1984 tanggal 16 Juli 1986<sup>27</sup> dimana Mahkamah Agung melakukan penemuan hukum dalam mengisi kekosongan hak jaminan atas tanah yang belum bersertifikat dengan mengakui lembaga fidusia. Pengakuan fidusia ini sekaligus membawa perubahan spektakuler di bidang hukum jaminan.<sup>28</sup>

---

<sup>25</sup> Mariam darus, Log, Cit, h.93

## 2.2. Perjanjian Jaminan Fidusia.

### 2.2.1. Pengikatan Perjanjian Jaminan Fidusia

Lembaga jaminan fidusia memungkinkan pada para pemberi fidusia untuk menguasai benda yang dijamin, agar tetap melangsungkan kegiatan usahanya yang dibiayai dari pinjaman dengan menggunakan jaminan fidusia. Pada awalnya benda yang menjadi objek jaminan fidusia terbatas pada benda bergerak yang berwujud dalam bentuk peralatan, akan tetapi dalam perkembangan selanjutnya benda yang menjadi objek jaminan fidusia termasuk benda yang tidak berwujud, maupun benda tidak bergerak sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UU No. 4 Tahun 1992 Tentang perumahan dan Permukiman. Sedangkan dalam UU No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun diatur fidusia atas tanah hak pakai atas tanah Negara.

Dengan berlakunya UURS (Undang-Undang Rumah Susun) fidusia dapat dilakukan atas benda yang tidak bergerak, peraturan tersebut termuat dalam Pasal 1 angka (8) yang menyatakan bahwa fidusia termasuk adalah hak jaminan yang berupa penyerahan hak atas benda berdasarkan kepercayaan yang disepakati sebagai jaminan bagi pelunasan piutang kreditur.

Lebih lanjut dalam penjelasan Pasal tersebut disebutkan fidusia pada hakekatnya adalah penyerahan hak milik dengan perjanjian hanya untuk menjamin atas pembayaran kembali uang pinjaman. Pasal 12 angka 1 rumusannya menyatakan sebagai berikut :

Rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya satu kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan jaminan hutang dengan : *Pertama* dibebani hipotik, jika tanahnya hak milik atau hak guna bangunan, *Kedua* dibebani fidusia, jika tanahnya hak pakai atas tanah Negara.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 15 UU No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman, menyatakan sebagai berikut : *Pertama* pembebanan fidusia atas rumah dilakukan dengan akte otentik yang dibuat oleh Notaris sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, *Kedua* pembebanan hipotik atas rumah beserta tanah yang haknya dimiliki oleh pihak yang sama dilakukan dengan akta pejabat akta tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam penjelasan Pasal 15 UU No. 4 Tahun 1992 tersebut di atas dijumpai rumusan sebagai berikut : *Pertama* pemilik rumah oleh yang bukan pemilik hak atas tanah dengan persetujuan tertulis pemilik hak atas tanah dapat dijadikan jaminan hutang yang dibebani fidusia, *Kedua* pemilik rumah oleh pemilik hak atas tanah, rumah beserta tanahnya dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hipotik.

Mengenai objek jaminan fidusia pada dasarnya terdiri dari benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Namun demikian setelah berlakunya UU No. 42 Tahun 1999 tentang jaminan fidusia, hal objek jaminan fidusia diatur secara khusus.

Sebelum berlakunya UU No. 42 Tahun 1999, putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 22 Maret 1991 No. 158/1990 dan Keputusan Mahkamah Agung tanggal 1 September 1971 No. 37214/SIP/1970, tetap mempertahankan bahwa objek jaminan fidusia hanya dapat digunakan untuk barang-barang bergerak saja.

Setelah berlakunya UU No. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, diatur yang dapat menjadi objek fidusia adalah benda apapun yang dapat dimiliki dan hak kepemilikan tersebut dapat dialihkan, baik benda itu berwujud maupun tidak berwujud, terdaftar maupun tidak terdaftar, bergerak maupun tidak bergerak, dengan syarat bahwa benda dimaksud tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam UU

No. 42 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dalam Pasal 314 ayat (3) KUHD jo Pasal 1962 KUHPerdota (Pasal 1 angka 2 dan 4, juga Pasal 3 UU No. 42 Tahun 1999).

Konflik hukum yang terjadi dalam tatanan normative pengikatan jaminan ini juga mengangkut karakter benda yang diatur dalam KUHPerdota dan UUPA. Karakter benda dalam KUHPerdota mengenal asas *asses vertical* yang menyatakan bahwa benda yang berada diatas tanah merupakan satu kesatuan dengan tanah, KUHPerdota membagi benda menjadi barang bergerak dan barang tetap.

Sedangkan UUPA menganut asas pemisahan horizontal yang menyatakan bahwa tanah dan benda-benda lain yang ada diatasnya merupakan dua benda yang masing-masing berdiri sendiri. Hal ini berarti pemilik bangunan gedung rumah dapat menjual bangunan gedung tersebut kepada pihak lain atau menjaminkannya kepada bank untuk mendapatkan kredit.

Apabila kedua karakter pengaturan benda yang tunduk pada KUHPerdota dan UUPA diterapkan dalam peristiwa hukum tentunya dapat mengakibatkan ketidakpastian hukum dalam penerapannya, misalnya menjaminkan benda yang ada di atas tanah apakah dikategorikan sebagai benda bergerak maupun benda tidak bergerak sehingga lembaga jaminan adalah lembaga jaminan fidusia atau hak tanggungan.

Dalam perkembangannya asas pemisahan horizontal ini dapat luntur sesuai dengan perubahan hukum dan kenyataan yang ada dalam masyarakat. Sebagai contoh UU Hak Tanggungan menganut asas pemisahan horizontal yang tidak mutlak artinya bangunan/rumah, hasil karya, dimungkinkan juga dibebankan dengan hak tanggungan sepanjang merupakan satu kesatuan dengan tanah dan harus dinyatakan secara tegas dalam akte pemberian hak tanggungan.

Sebelum keluarnya Undang-Undang Jaminan Fidusia (selanjutnya disingkat UUF) hak kepemilikan bangunan berdasarkan asas pemisahan horizontal dapat dilakukan berdasarkan perjanjian yang bersifat perseorangan atau dilakukan dengan pendaftaran bangunan yang bersifat kebendaan. Sebaliknya untuk hak mendirikan dan memiliki bangunan yang terjadi karena perjanjian didaftarkan lembaga jaminan yang tepat adalah hipotik.

### **2.2.2. Objek Jaminan Fidusia**

Benda yang dapat dijadikan jaminan fidusia adalah segala sesuatu yang dapat dimiliki dan dialihkan baik berwujud maupun tidak berwujud, yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar, bergerak maupun yang tidak bergerak yang tidak dapat dijadikan objek dari hak tanggungan atau hipotik sebagaimana yang dirumuskan Pasal 1 angka 4 UUF, berbeda halnya dengan objek fidusia maka benda jaminan dalam hak tanggungan adalah hak atas tanah berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah Negara. Pembebanan hak tanggungan juga dapat dilakukan terhadap hak atas tanah berikut bangunan yang merupakan satu kesatuan dengan tanah.

Secara konsepsi hak tanggungan asas pemisahan horizontal dan hanya dibebankan atas tanah saja sedangkan benda-benda yang ada di atasnya bukan merupakan bagian dari tanah melainkan benda yang memiliki status hukum sendiri. Pengecualian terhadap asas itu hanya terletak apabila bangunan yang ada di atasnya adalah kepunyaan dari pemilik hak atas tanah.

Jaminan fidusia yang telah diatur dalam UUF saja mengandung ketidakjelasan objek jaminan fidusia, sehingga menimbulkan persoalan. Dalam UUF tidak dinyatakan



secara tegas benda-benda apa saja yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan pembebanan fidusia hany saja dalam ketentuan normatif UUJF menentukan ruang lingkup berlakunya UUJF yang hal ini termuat dalam Pasal 2 dan 3 UUJF. Pasal ini merumuskan ruang lingkup jaminan fidusia terhadap objek jaminan fidusia meliputi benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda tidak bergerak adalah bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan yaitu bangunan diatas tanah hak milik orang lain.

Penyerahan hak milik atas benda jaminan dalam pemberi-jaminan kepada kreditur dilaksanakan secara formal saja, dalam arti kesemuanya hanya dinyatakan dalam akta saja, secara riil benda jaminan tetap saja ada dalam penguasaan pemberi-jaminan, dari luar tidak tampak ada perubahan apa-apa, sehingga dengan demikian yang terjadi adalah penyerahan secara *constitutum possesorium*. Hak miliknya katanya diserahkan tetapi bendanya tetap dikuasai oleh pemberi-jaminan.

Jadi pada fidusia, pertama-tama ada penyerahan hak milik, secara kepercayaan dari debitur/pemberi-jaminan kepada kreditur, yang dilaksanakan secara *constitutum possesorium*, kemudian disusul dengan pengakuan, bahwa benda jaminan dipinjam pakaikan kepada debitur/pemberi-jaminan dan kesemuanya itu dilaksanakan secara formal saja.

Dalam perjanjian biasanya diperjanjikan bahwa, peminjam-pakai (pemilik asal) boleh menggunakan benda fidusia sesuai dengan maksud dan tujuannya, dengan kewajiban untuk memelihara dan memperbaiki semua kerusakan benda fidusia atas biaya dan tanggungan debitur/peminjam sendiri.

Peminjam-pakai dilarang untuk menyewakan benda fidusia kepada orang lain, tanpa izin dari kreditur.

Kreditur memperjanjikan, bahwa ia atau kuasanya sewaktu-waktu berhak untuk melihat adanya dan keadaan dari benda fidusia, dan melakukan atau suruh melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukan oleh debitur/peminjam-pakai, kalau ia lalai untuk melakukannya, kesemuanya atas beban dan tanggungan debitur/peminjam-pakai.

Kreditur memperjanjikan, bahwa debitur/peminjam-pakai wajib untuk mengasuransikan benda fidusia pada perusahaan asuransi yang disetujui atau ditunjuk oleh peminjam-pakai (pemilik-asal), dengan syarat-syarat dan untuk suatu jumlah yang disetujui oleh kreditur, sedang biaya premi menjadi tanggungan debitur/peminjam-pakai. Dalam hal asuransi telah ditutup sebelum benda fidusia dijamin, maka kreditur selalu mensyaratkan pencantuman *banker's clause*.<sup>8</sup>

Berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang mengatur tentang lembaga jaminan kebendaan yakni UUHT dan UUJF yang belum terdapat kejelasan dan kepastian mengenai objek fidusia. Hal ini terletak pada kelemahan pengaturan jaminan yang tidak dapat tersistem dalam sistem hukum benda nasional sebagai induk dari hukum jaminan. Akibat dari ketidaksinkronan asas UUJF ini menimbulkan masalah yakni kepada sistem hukum benda yang dapat dianut KUHPerdara atau UUPA yang berlandaskan hukum adat.

Untuk memecahkan persoalan ini seharusnya dibentuk dahulu hukum benda nasional sebagai induk dari hukum jaminan, sehingga hukum jaminan lebih tersistem dan mencerminkan kepastian hukum bagi para pihak yang berhubungan dengan lembaga jaminan atas harta kekayaan yang dijamin untuk menjamin pelunasan hutang.

Pelaksanaan putusan pengadilan (eksekusi) terhadap suatu jaminan yang dijamin dalam suatu perjanjian akibat adanya wanprestasi dari debitur yang

merupakan salah satu bentuk kepastian hukum yang diharapkan dari ikatan perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

Pada masa sekarang ini kepastian hukum adalah sangat diharapkan untuk penegakan kebenaran dan keadilan. Sehingga pemerintah harus menyadari bahwa masih banyak perangkat hukum yang harus dibuat dan dikembangkan untuk penegakan hukum tersebut terutama yang berkaitan dengan perekonomian. Alasan yang mendasar untuk diadakannya pengembangan hukum dibidang perekonomian adalah dikarenakan pesatnya perkembangan perekonomian itu sendiri. Sehingga dibutuhkan suatu perangkat peraturan yang dapat menyeimbangkan pelaksanaan laju perekonomian tersebut termasuk juga di dalamnya mengenai penjaminan fidusia.

TAP-MPR No. IV/MPR/1999 Tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara Tahun 1999-2004, di dalam arah kebijakannya di bidang hukum antara lain merumuskan :  
“Mengembangkan peraturan perundang-undangan yang mendukung kegiatan perekonomian dalam menghadapi era perdagangan bebas tanpa merugikan kepentingan nasional”.<sup>9</sup>

Sehingga hukumlah yang diharapkan dapat menjamin suatu kepastian dan memberikan rasa keadilan bagi setiap orang terutama bagi para pelaku ekonomi yang merupakan pokok bagi pembangunan ekonomi nasional dalam kaitannya di bidang pembangunan perekonomian Negara kesatuan Republik Indonesia, maka dengan berlakunya UUF maka diharapkan menjadikan hukum jaminan tersebut berada dalam satu sistem hukum yang bulat, sehingga dapat memacu perdagangan yang dapat membangkitkan perekonomian nasional sehingga apa yang diamanatkan TAP-MPR No.

IV/MPR/1999 dalam arah kebijakan ekonomi dapat berhasil sesuai dengan rumusan yang ada.<sup>10</sup>

Mengembangkan sistem ekonomi kerakyatan yang bertumpu pada mekanisme pasar yang berkeadilan yang prinsip persaingan sehat dan memperhatikan pertumbuhan ekonomi, nilai-nilai keadilan, kepentingan social, kualitas hidup, pembangunan berwawasan lingkungan dan berkelanjutan sehingga terjamin kesempatan yang sama dalam berusaha dan bekerja, perlindungan hak-hak konsumen, serta perlakuan yang adil bagi masyarakat.

Dalam sejarahnya lembaga jaminan fidusia di Indonesia lebih dikenal dengan istilah “penyerahan hak milik secara kepercayaan”. Munculnya lembaga ini dikarenakan adanya perkembangan dari dunia perdagangan yang pesat, dimana kebutuhan akan modal dalam jumlah banyak dan juga sangat besar. Para pengusaha termasuk para importer sering kali melihat barang dagangannya sebagai benda yang bisa mempunyai nilai tinggi, akan tetapi mengingat bahwa barang-barang dagangan itu berupa barang-barang bergerak yang apabila dijaminan benda/barang tersebut harus diserahkan kepada kreditur sedangkan mereka menginginkan suatu jaminan yang benda/barang jaminannya tetap di tangan mereka dengan tujuan benda/barang tersebut tetap menghasilkan nilai atau mungkin mendapatkan nilai lebih.

Akan tetapi apabila melakukan hal tersebut, maka mereka terbentur pada ketentuan Pasal 1152 KUHPdata tentang gadai dikarenakan pada gadai asas umum mengenai *bezit* adalah tidak memperbolehkan adanya penyerahan secara *contitutum possessorium*.<sup>11</sup>

Oleh karena yang dijaminakan berupak stok barang dagangan, maka sudah tentu debitur/pemberi jaminan harus tetap bisa menjalankan usahanya dengan menjual dan membeli barang dagangannya, yang berarti bahwa selama jaminan terselenggara, debitur tetap mempunyai kewenangan pemilikan khususnya dalam wujud tindakan menjual jaminan tersebut.

Oleh para pengusaha dan pihak pemberi kredit mencari cara dalam mengatasi masalah yang mereka hadapi yaitu si pengusaha (debitur) menjaminkan semua stok barang dagangan yang ada dalam persediaannya, yaitu meliputi baik yang ada pada saat kredit diberikan dalam persediaan, yang sementara itu berkurang karena penjualan maupun yang nantinya melalui pembelian baru ditambahkan kepada yang sudah ada pada saat itu sebagai jaminan debitur. Sedangkan barang jaminannya tetap berada dalam tangan debitur, hanya saja di dalam akta penjaminannya diperjanjikan bahwa kreditur setiap saat dengan tanpa perlu kerjasama dari debitur boleh menarik barang jaminan itu dalam kekuasaannya atau menaruhnya pada pihak ketiga yang oleh kreditur atas nama debitur akan ditunjuk yang selanjutnya akan bertindak sebagai pihak ketiga pemegang gadai, sebagaimana yang dimaksudkan oleh Pasal 1152 KUHPerdara. Adanya peristiwa-peristiwa yang tersebut di atas adalah melatar belakangi munculnya lembaga penjaminan fidusia. Hal ini juga diakui oleh UUJF di dalam penjelasannya bahwa lembaga ini sudah digunakan sejak zaman penjajahan Belanda, bedanya hanyalah pada lembaga fidusia pada masa itu didasarkan pada yurisprudensi. Dan dengan keluarnya UUJF yang diundangkan dalam Lembaran Negara Nomor 168 dan berlaku mulai tanggal 30 September 1999, maka pengaturan-pengaturan tentang fidusia ini telah tegas dan jelas dasar hukumnya.

Hukum jaminan ini dalam pengaturannya adalah berlandaskan kepada KUHPerdara yang mengenal prinsip pembagian benda. KUHPerdara, membagi benda menjadi 2 (dua) kelompok besar yaitu benda bergerak dan benda tetap atau tidak bergerak (Pasal 504 KUHPerdara). Pembagian benda tersebut lebih dijabarkan dalam hukum jaminan, yaitu untuk benda bergerak disediakan lembaga jaminan gadai (Pasal 1150 sampai dengan 1160 KUHPerdara). Sedangkan untuk benda tetap disediakan lembaga jaminan hipotik (Pasal 1161 sampai dengan 1232 KUHPerdara).

Oleh karena gadai dan hipotik merupakan lembaga jaminan yang diatur dalam KUHPerdara, maka fidusia adalah perkembangan dari lembaga jaminan gadai tersebut dimana jaminannya adalah terhadap benda bergerak yang mana penguasaannya di tangan debitur.

Adapun yang dimaksudkan dengan pengertian perikatan dalam ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara tersebut adalah hutang-hutang perikatan, atau dengan perkataan lain, kewajiban prestasi perikatan yang berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdara yang dapat dikelompokkan menjadi kewajiban untuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Maka dapat dikatakan bahwa dalam Pasal 1131 KUHPerdara diatur prinsip tanggung jawab orang atas hutang-hutangnya.

Didalam Pasal 1132 KUHPerdara disebutkan bahwa : kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menghutangkan kepadanya, pendapatan penjualan di bagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Di dalam Pasal 1132 KUHPerdota ini dikenal dengan prinsip persamaan kedudukan dari para kreditor (*paritas creditorium*) yaitu pada dasarnya para kreditor sama tinggi, baik yang tagihannya sudah lama maupun masih baru. Perwujudan persamaan itu dirumuskan dalam bentuk pembagian hasil penjualan harta kekayaan debitur secara *pond's-pond's*, yaitu menurut pertimbangan besar kecilnya masing-masing tagihan.

Perkecualian atas prinsip persamaan kedudukan dari semua kreditor hanya bisa berlaku bila ada alasan yang sah untuk mendahulukan kreditor tertentu. Maksud mendahulukan kreditor dalam hal mengambil perlunasan atas hasil eksekusi harta kekayaan debitur, sehingga kreditor tersebut termasuk ke dalam kelompok yang di dahulukan (*kreditor preferen*).

Jadi untuk mengambil pelunasan atas hasil eksekusi harta debitur diberikan melalui hak istimewa/*previllege*, gadai dan hipotik tidak ditafsirkan sebagaimana adanya akan tetapi menurut pada umumnya sarjana menyatakan bahwa Pasal 1133 KUHPerdota tidak menutup kemungkinan untuk adanya hak yang didahulukan (*preferen*) di luar KUHPerdota<sup>12</sup>. Akan tetapi dalam perjalanan waktu dikenal adanya lembaga jaminan lain yang juga memberikan hak preferen kepada kreditor yang diatur di dalam Undang-Undang di luar KUHPerdota seperti *Credietverband* dan Hak Tanggungan. Dan sekarang setelah keluarnya Undang-Undang Fidusia maka hak preferen juga telah diatur diluar KUHPerdota.

Mengenai bedanya “pada prinsipnya semua benda baik bergerak maupun tetap dapat dijaminan dengan fidusia”<sup>13</sup>. Walaupun secara yuridis formal belum ada pengaturan yang tegas yang membedakan benda bergerak terdaftar dengan tidak

terdaftar, namun fakta menunjukkan bahwa dalam perkembangannya pembedaan seperti tersebut diatas telah ada.

Dengan keluarnya UUJF maka mengenai benda/barang jaminan menjadi lebih terjamin, dikarenakan sebagai salah satu jenis jaminan hutang maka jaminan fidusia harus memiliki unsure-unsur cepat, murah dan pasti. Ini jugalah yang menjadi penyebab diterbitkannya UUJF. Begitu juga halnya dengan pelaksanaan eksekusi sebelum dikeluarkannya Undang-Undang ini tidak ada kejelasan mengenai bagaimana caranya mengeksekusi pada lembaga jaminan fidusia, karena tidak ada ketentuan yang mengaturnya, banyak yang menafsirkan bahwa eksekusi fidusia adalah memakai prosedur gugatan biasa yaitu lewat pengadilan dengan prosedur biasa. Kemudian setelah keluar Undang-Undang Rumah Susun No. 16 Tahun 1985, untuk eksekusinya dapat dilakukan di bawah tangan, akan tetapi disamping syaratnya berat, eksekusi fidusia di bawah tangan menurut Undang-Undang Rumah Susun hanya berlaku untuk yang ada hubungannya dengan rumah susun saja. Oleh karena itu dalam praktiknya eksekusi fidusia di bawah tangan sangat jarang digunakan. Tetapi setelah keluarnya Undang-Undang fidusia maka eksekusi benda/barang jaminan lebih terjamin.

Jika eksekusi dilakukan harus melalui sita yang dilakukan oleh lembaga-lembaga hukum, dan jenis sita ada bermacam-macam antara lain, *onservatoir beslag*, *revindicatoir beslag* dan *executorial beslag*<sup>14</sup>.

Tujuan sita merupakan upaya hukum terjaminnya keutuhan dan keberadaan harta yang disita sampai putusan dapat dieksekusi, agar gugatan penggugat pada saat eksekusi tidak hampa. Karena dengan diletakkan sita pada jaminan maka hukum melarang tergugat untuk menjual, menghibahkan atau memindahkan barang sitaan kepada



siapapun, pelanggaran atas larangan penjualan atau pemindahan barang atas sitaan diancam dalam Pasal 199 HR atau Pasal 215 RBG.<sup>15</sup>

Perbedaan antara sita jaminan (*conservatoir beslag*) dengan sita milik (*revindicatoir beslag*) ada yang bersifat fundamental antara lain : *Pertama* objek sita jaminan pada prinsipnya tidak terbatas, sedang sita revindikasi terbatas, *Kedua* dasar alasan permohonan dan pengabulan sita jaminan boleh berdasar sengketa milik dan boleh pula berdasar sengketa hutang-piutang atau tuntutan ganti rugi, sedang sita revindikasi berdasar sengketa hak milik, *Ketiga*, pada sita jaminan, prinsipnya penjagaan pemakaian benda yang disita tetap berada di tangan tergugat, sedang pada sita revindikasi, barang yang disita langsung diserahkan kepada kekuasaan penggugat.

Ada pula beberapa perbedaan pokok antara sita jaminan dengan sita eksekusi antara lain : *Pertama* dari segi tujuan sita, sita jaminan bertujuan untuk menjamin gugatan, agar gugatan baik *illusionir* (hampa) pada saat keputusan memperoleh kekuatan hukum yang tetap (dapat dieksekusi), sedang tujuan sita eksekusi, adalah sita yang bertujuan melaksanakan lelang eksekusi harta-harta tergugat guna memenuhi pelaksanaan putusan<sup>16</sup>. *Kedua*, dari segi pelaksanaan sita, sita jaminan hanya dapat dilaksanakan sebelum perkara memperoleh kekuatan hukum yang tetap, sedang sita eksekusi hanya dapat dilaksanakan setelah putusan memperoleh kekuatan hukum tetap, *Ketiga* dari segi sengketa, sita jaminan dapat diterapkan dalam jenis perkara sengketa milik, sengketa hutang-piutang dan ganti rugi, sedang sita eksekusi hanya dapat diterapkan dalam sengketa hutang-piutang dan ganti rugi<sup>17</sup>. *Keempat*, dari segi kewenangan pelaksanaan, kewenangan memerintahkan pelaksanaan sita jaminan berada di tangan ketua majelis

yang memeriksa perkara, sedang kewenangan memerintahkan pelaksanaan sita eksekusi berada di bawah pimpinan ketua Pengadilan Negeri.<sup>18</sup>

Dari pengamatan terhadap Pasal-Pasal dari UUJF, lembaga jaminan ini mempunyai cirri-ciri sebagai berikut : *Pertama* memberikan kedudukan preferen pada kreditur, *Kedua* mengikuti objek yang dijaminan (*droit de suite*), *Ketiga* memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum pada pihak-pihak yang berkepentingan, *Keempat* mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya.

Tujuan dari pengaturan lembaga fidusia ini adalah diharapkan dapat menghilangkan setidaknya memperkecil kesulitan yang dihadapi para pihak terutama kreditur yang ternyata debitur tidak memenuhi kewajiban sebagaimana mestinya, apalagi benda jaminan ada di tangan debitur.

Sebelum diaturnya jaminan fidusia didalam hukum positif jaminan fidusia ini lahir dalam kebiasaan-kebiasaan masyarakat bisnis yang menggunakan lembaga peradilan sebagai lembaga untuk menyelesaikan konflik terhadap benda yang dijadikan sebagai objek jaminan.

Fidusia merupakan pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan ketentuan benda tersebut tetap dalam penguasaan si pemilik<sup>19</sup>.

Meskipun Undang-Undang tidak mengharuskan adanya jaminan, namun pada umumnya bank akan memberikan kredit kepada calon debitur jika calon debitur tersebut memiliki jaminan. Salah satu jaminan yang diatur dalam Undang-Undang adalah jaminan fidusia, yaitu pada UU No. 42 Tahun 1999.

Pengertian dari jaminan fidusia adalah jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan. Untuk mengetahui hal yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 (BN No. 5847 hal 1B-3B) tentang hak tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia sebagai agunan bagi pelunasan uang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya.<sup>20</sup>

Dari defenisi diatas yang diberikan jelas berbeda antara fidusia dengan jaminan fidusia. Fidusia merupakan suatu proses pengalihan hak kepemilikan dan jaminan fidusia adalah jaminan yang diberikan dalam bentuk fidusia.

Adanya ketentuan tentang jaminan fidusia ini adalah sangat kental dengan rekayasa. Rekayasa ini ditunjukkan dengan adanya ketentuan bagi seseorang atau badan hukum untuk menjaminkan barangnya tanpa menyerahkan fisiknya sama sekali. Sementara peraturan yang ada hanya memuat ketentuan adanya penyerahan benda pada gadai, atau hak tanggungan yang hanya dijadikan benda tidak bergerak sebagai objek.

Perjanjian fidusia merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir*. Beberapa prinsip utama dari jaminan fidusia adalah sebagai berikut : *Pertama* bahwa secara riil, pemegang fidusia hanya berfungsi sebagai pemegang jaminan saja, bukan sebagai pemilik yang sebenarnya, *Kedua* hak pemegang dari fidusia untuk mengeksekusi barang jaminan baru jika ada wanprestasi dari pihak debitur, *Ketiga* apabila hutang sudah dilunasi, maka jaminan fidusia harus dikembalikan kepada pihak pemberi fidusia, *Keempat* jika hasil penjualan (eksekusi) barang fidusia melebihi jumlah hutangnya maka sisa hasil penjualan harus dikembalikan kepada pemberi fidusia.

Dalam jaminan fidusia terjadi pengalihan hak kepemilikan, pengalihan hak itu terjadi atas dasar kepercayaan dengan janji benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap berada dalam penguasaan kemilikan benda. Pengalihan hak kemilikan tersebut dilakukan dengan cara *contitutum possessorium* artinya bahwa pengalihan hak kemilikan atas suatu benda dengan melanjutkan penguasaan atas benda tersebut.

Seperti telah disinggung sebelumnya, jika kita memperlihatkan sejarah perkembangan fidusia, pada awalnya yaitu pada zaman Romawi, objek fidusia adalah meliputi barang baik bergerak maupun barang yang tidak bergerak. Hal ini dimaklumi karena pada waktu itu tidak dikenal hak-hak jaminan yang lain.

Pemisahan mulai diadakan ketika kemudian orang-orang mengenal gadai dan hipotik. Ketentuan ini juga diikuti oleh Negara Belanda dalam *Burgelijke Wetboeknya*. Pada saat fidusia muncul kembali di Belanda maka pemisahan antara barang bergerak yang berlaku untuk gadai dan barang yang tidak bergerak untuk hipotik juga diperlakukan. Objek fidusia juga dipersamakan dengan gadai yaitu barang bergerak, karena pada waktu itu fidusia dianggap sebagai jalan keluar untuk menghindari larangan yang terdapat dalam gadai. Hal ini terus menjadi yurisprudensi tetap baik di Belanda maupun di Indonesia.

Perkembangan selanjutnya adalah lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria yang tidak membedakan atas barang bergerak dan barang tidak bergerak melainkan pembedaan atas tanah dan bukan tanah. Bangunan-bangunan yang terletak di atas tidak menjaminkan terlepas dari tanahnya. Jadi orang-orang yang memiliki bangunan di atas tanah dengan hak sewa misalnya tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan tersebut. Oleh karenanya jalan satu-satunya adalah dengan fidusia. Hal yang terakhir ini pernah dipraktekkan oleh

Bank Rakyat Indonesia, disini ada dua hak yang diserahkan kepada kreditur, yang pertama hak milik bangunan dan yang kedua adalah hak sewanya. Khusus mengenai penyerahan hak sewa ini diperlukan persetujuan dari pemilik tanah yang menyewakan tanah itu untuk sewaktu-waktu mengalihkan hak sewa atas tanah kepada pihak lain.

Perkembangan ini adalah sesuai dengan perkembangan kebutuhan rakyat Indonesia, dimana-mana banyak orang yang menguasai tanah dengan hak-hak atas tanah yang tidak bisa dijamin dengan hak tanggungan, seperti hak sewa, hak pakai, hak menumpang, dan sebagainya. Bangunan-bangunan yang terletak di atas tanah tersebut tidak dapat dijamin dengan hak tanggungan dan ini dapat diatasi dengan jaminan fidusia.

Dengan lahirnya UUJF yaitu dengan mengacu pada Pasal 1 angka 2 dan 4 serta Pasal 3 UUJF, dapat dikatakan bahwa yang menjadi objek jaminan fidusia adalah benda apapun yang dapat dimiliki dan dialihkan hak kepemilikannya. Benda itu dapat berupa benda berwujud maupun tidak berwujud, terdaftar maupun tidak terdaftar, bergerak maupun tidak bergerak, dengan syarat bahwa benda tersebut tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan.

Dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam UU Jaminan Fidusia, maka diharapkan bahwa nantinya jaminan fidusia akan menggantikan fidusia dan cesse jaminan atas piutang-piutang (*zekerbeidscessie van schuldvorderingen, fiduciary assignment of receivables*) yang dalam prakteknya pemberian kredit banyak digunakan. Walaupun dengan lahirnya Undang-Undang fidusia ini yang mengatur tentang objek jaminan yang dapat diikat dengan kerangka hukum jaminan namun masih tetap terjadi ketidakpastian mengenai objek jaminan fidusia ini di dalam praktek terutama pengikatan jaminan fidusia

yang berakibat apabila terjadinya konflik hukum yang di kalangan masyarakat terutama pandangan hakim tentang objek jaminan ini serta hal-hal yang mengangkut pengikatan dengan objek jaminan ini.



## BAB III

### KEDUDUKAN JAMINAN FIDUSIA

#### 3.1. Objek Jaminan Yang Diikat Dengan Fidusia.

Fidusia lahir dalam praktek hukum yang dituntut oleh yurisprudensi, baik yurisprudensi di negeri Belanda maupun yurisprudensi di Indonesia. Sebagai pranata hukum yang lahir dari praktek, dan tidak mendapat pengaturan yang berarti dalam peraturan perundang-undangan, maka tidak ada pengaturan dari segi prosedural dan proses. Sebab yurisprudensi tentang fidusia tidak sampai mengatur procedural dan proses tersebut. Karena itu, tidak heran jika kewajiban pendaftaran sebagai salah satu mata rantai dari prosedur lainnya fidusia tidak diatur sehingga tidak ada kewajiban pendaftaran tersebut bagi jaminan fidusia<sup>21</sup>.

Ketidak adaan kewajiban pendaftaran tersebut sangat dirasakan dalam praktek sebagai kekurangan dan kelemahan bagi pranata hukum fidusia ini. Sebab disamping menimbulkan ketidakpastian hukum, absennya kewajiban pendaftaran tersebut menyebabkan jaminan fidusia tidak memenuhi unsur publisitas, sehingga susah dikontrol. Hal ini dapat menimbulkan hal-hal yang tidak sehat dalam praktek, seperti adanya fidusia dua kali tanpa sepengetahuan krediturnya, adanya pengalihan barang fidusia tanpa sepengetahuan kreditur dan lain-lain.<sup>22</sup>

Mengingat betapa pentingnya fungsi pendaftaran bagi suatu jaminan hutang, termasuk fidusia, maka UUJF kemudian mengaturnya dengan mewajibkan setiap jaminan fidusia untuk didaftarkan pada pejabat yang berwenang.

Untuk memberikan kepastian hukum Pasal 11 UUJF mewajibkan benda yang dibebani dengan jaminan fidusia didaftarkan kepada kantor pendaftaran fidusia yang

terletak di Indonesia. Kewajiban ini bahkan tetap berlaku meskipun kebendaan yang dibebani dengan jaminan fidusia berada diluar wilayah Negara Republik Indonesia.

Pendaftaran benda yang dibebani dengan jaminan fidusia dilaksanakan di tempat kedudukan pemberi fidusia dan pendaftarannya mencakup benda, baik yang berada di dalam maupun di luar wilayah Negara Republik Indonesia untuk memenuhi asas publisitas, sekaligus merupakan jaminan kepastian terhadap kreditur lainnya mengenai benda yang dibebani jaminan fidusia.

Seperti yang telah disebutkan diatas, pendaftaran jaminan fidusia ini dilakukan pada kantor pendaftaran fidusia. Untuk pertama kalinya, kantor pendaftaran fidusia didirikan di Jakarta dengan wilayah kerja mencakup seluruh wilayah Republik Indonesia. Secara bertahap sesuai keperluan di ibukota propinsi di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran fidusia dilakukan terhadap hal-hal sebagai berikut : *Pertama* benda objek jaminan fidusia yang berada di dalam negeri (Pasal 11 ayat 1). *Kedua* benda objek jaminan fidusia yang berada di luar negeri (Pasal 11 ayat 2), *Ketiga* terhadap perubahan isi sertifikat jaminan fidusia (Pasal 16 ayat 1). Perubahan ini tidak perlu dilakukan dengan akta notaris tetapi perlu dibertahukan kepada para pihak.

Kantor pendaftaran fidusia akan mencatat jaminan fidusia dalam buku daftar fidusia, pencatatan dalam buku fidusia tersebut ditanggali dengan tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran. Ketika mencatat dalam buku daftar fidusia, maka kantor pendaftaran fidusia tidak berwenang melakukan penilaian terhadap kebenaran data yang dicantumkan dalam pernyataan pendaftaran jaminan fidusia, petugas pendaftaran hanya berwenang melakukan pengecekan data saja sebagaimana yang dimaksud Pasal tentang ketentuan mengenai pernyataan pendaftaran. Tanggal pencatatan



jaminan fidusia dalam buku daftar fidusia ini dianggap sebagai saat lahirnya jaminan fidusia. Hal ini berlainan dengan FEO dan *cessie* jaminan yang lahir pada waktu perjanjiannya dibuat antara debitur dan kreditur.<sup>23</sup>

Dengan demikian pendaftaran jaminan fidusia dalam buku daftar fidusia merupakan perbuatan kontitutif yang melahirkan jaminan fidusia. Penegasan lebih lanjut dapat dilihat dalam Pasal 28 UUF yang menyatakan apabila atas benda yang sama menjadi objek jaminan fidusia lebih dari 1 (satu) perjanjian fidusia, maka kreditur yang lebih dahulu mendaftarkannya adalah penerima fidusia, hal ini penting diperhatikan oleh kreditur yang menjadi pihak dalam perjanjian jaminan fidusia, karena hanya penerima fidusia, kuasa atau wakilnya yang boleh melakukan pendaftaran jaminan fidusia.

Sebagai bukti bagi kreditur bahwa ia merupakan pemegang jaminan fidusia adalah sertifikat jaminan fidusia yang diterbitkan oleh kantor pendaftaran fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran jaminan fidusia. Penyerahan sertifikat ini kepada penerima fidusia juga dilakukan pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran jaminan fidusia. Sertifikat jaminan fidusia ini sebenarnya merupakan salinan dari buku daftar fidusia yang memuat catatan tentang hal-hal yang sama dengan data dan keterangan yang ada saat pernyataan pendaftaran.<sup>24</sup>

Ketentuan tentang adanya pendaftaran fidusia ini memberikan jaminan perlindungan hukum bagi kreditur penerima fidusia, karena apabila terjadi sesuatu hal-hal yang tidak diinginkan, maka kreditur yang pertama kali mendaftarkan benda jaminan fidusia adalah menjadi penerima fidusia.

Dalam hal kantor pendaftaran fidusia belum didirikan di tiap daerah tingkat II maka wilayah kerja kantor pendaftaran fidusia di ibukota meliputi seluruh daerah tingkat II yang berada di lingkungan wilayahnya. Pendirian kantor pendaftaran fidusia di daerah tingkat II dapat di sesuaikan dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 1999 tentang pemerintah daerah.

Pada prinsipnya semua kebendaan debitur baik bergerak maupun benda tidak bergerak yang dapat diserahkan hak miliknya kepada orang lain dapat pula diserahkan hak miliknya secara kepercayaan sebagai jaminan hutang melalui lembaga fidusia. Namun dalam praktek terlihat bahwa benda tanah dan bukan tanah yang karena sifatnya bergerak dan tidak bergerak dapat diserahkan kemilikannya kepada orang lain, pada hal lembaga jaminan ini sudah ada pengaturannya yang secara substantive normative mengatur benda yang diikat dengan lembaga hak tanggungan yakni terhadap tanah yang memiliki bukti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha. Terhadap tanah yang belum bersertifikat oleh pembentuk Undang-Undang dapat dilakukan dengan surat kuasa memasang hak tanggungan dan terhadap tanah beserta rumah yang belum jelas status haknya dapat difidusiakan.

Jadi bukan hanya benda-benda bergerak saja yang dapat diikat dengan jaminan fidusia, akan tetapi dapat juga objeknya adalah bangunan di atas tanah orang lain seperti yang disebutkan di atas.

Sebelum berlakunya UU No. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, maka yang menjadi objek jaminan fidusia adalah benda bergerak yang terdiri dari benda dalam persediaan (*inventory*), barang dagangan, piutang, peralatan mesin, dan kendaraan bermotor<sup>33</sup>. Pandangan Hoge Raad dan Makamah Agung di Indonesia secara konsekuen

berpendapat bahwa fidusia hanya dapat dilakukan atas barang-barang bergerak, namun dalam praktek kemudian orang sudah menggunakan fidusia untuk barang-barang tidak bergerak. Apalagi dengan berlakunya UUPA perbedaan antara barang bergerak dan barang tidak bergerak menjadi kabur karena Undang-Undang tersebut menggunakan perbedaan berdasarkan tanah dan bukan tanah.<sup>34</sup>

Tetapi dengan berlakunya UU No. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia (selanjutnya disebut UUFJ), maka objek jaminan fidusia diberikan pengertian yang luas. Berdasarkan Undang-Undang ini objek jaminan fidusia dibagi dua macam, yaitu *Pertama* benda bergerak, baik yang berwujud maupun tidak berwujud dan *Kedua* benda tidak bergerak, khususnya bangunan yang tidak dibebani hak tanggungan.

Yang dimaksud dengan bangunan yang tidak dibebani hak tanggungan di sini dalam kaitannya dengan bangunan rumah susun, sebagaimana yang diatur dalam UU No.16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun.

Objek jaminan fidusia tersebut pada umumnya masih didasarkan kepada pengertian dan prinsip hukum jaminan sebelum keluarnya UUFJ karena belum memperlihatkan adanya perkembangan-perkembangan baru yang terkandung dalam UUFJ, karena masih objek jaminannya benda-benda yang bergerak. Juga dimungkinkan karena perkara yang sampai ke pengadilan yang di luar dari jaminannya benda bergerak belum pernah sampai ke pengadilan sehingga isi putusan hakim juga tidak dapat diketahui perkembangan.<sup>35</sup>

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembahasan tersebut di atas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Bahwa objek jaminan fidusia setelah UU No. 42 Tahun 1999 yang diputus oleh Hakim yang dijadikan objek jaminan benda fidusia adalah benda bergerak. Pada umumnya benda bergerak itu adalah mobil, dalam berlakunya Undang-Undang Jaminan Fidusia masih berdasarkan pada sifat dan objek benda yang dijadikan jaminan sebelum berlakunya UUJF.
2. Bahwa dalam pertimbangan putusan hakim, dapat dilihat hakim telah berperan sebagai menerapkan hukum yang sesuai dengan UU No. 42 Tahun 1999 yang dalam pertimbangan hukumnya berdasarkan pada aturan-aturan yang telah ada, dan hakim menganggap perjanjian membuka kredit sebagai perjanjian yang esensiil, sedangkan perjanjian mengenai objek jaminan masih berdasarkan kewenangan pengadilan, bukan atas sifat dan karakter benda yang menjadi objek jaminan.
3. Bahwa pengaruh likuidasi bank terhadap pembayaran hutang debitur dengan objek jaminan fidusia dalam putusan hakim dapat disebutkan bahwa oleh rim likuidasi yang telah ditunjuk Menteri Keuangan, berdasarkan putusan hakim tetap memberi kewajiban kepada debitur untuk melunasi kewajiban pembayaran atas kreditnya bahwa hak kreditur penerima fidusia hak yang didahulukan tidak hapus karena kepailitan dan likuidasi dari pemberi fidusia sehingga kreditur penerima

fidusia tetap didahulukan dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan benda jaminan.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU – BUKU

- Badruzaman, Mariam Darus, *Menuju Hukum Perikatan Indonesia*, (Medan; FH USU, 1986)
- \_\_\_\_\_, *Bab-bab Tentang Crediverband, Gadai dan Fidusia (Bandung :PT. Citra Aditya Bakti, 1991)*
- \_\_\_\_\_, *KUHPer Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan (Bandung : Alumni, 1993)*
- \_\_\_\_\_, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional, (Bandung : Alumni, 1997).*
- \_\_\_\_\_, *Buku II Kompilasi Hukum Jaminan (Bandung : Mandar Maju, 2004).*
- \_\_\_\_\_, *Kerangka Hukum Jaminan Indonesia dalam Hukum Jaminan Indonesia Seri Dasar Hukum Ekonomi (Jakarta : Elips, 1998)*
- Fuady, Munir, *Jaminan Fidusia (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2000)*
- Hartono, Sri Rezeki, *Kapita Selekta Hukum Ekonomi (Bandung : Mandar Maju, 2001)*
- Harahap, yahya, *Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan Conservatoir Beslag, (Bandung : Pustaka, 1990)*
- Kamello, Tan, *Hukum Jaminan Fidusia, Suatu Kebutuhan yang Didambakan (Bandung : Alumni, 2004)*
- Masjhun, Sri Soedewi, *Beberapa Masalah Lembaga Jaminan (Yogyakarta : Liberty, 2001)*
- Satrio, J, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996)*
- \_\_\_\_\_, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan Fidusia (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2002)*
- Salim, HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia (Jakarta : Raja Grapindo Persada, 2004)*

Subekti, R dan Tjitrosudibio R, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta : Pradya Paramita, 1987)

Sutarno, *Aspek-Aspek Perkreditasi Pada Bank* (Bandung : Alfabeta, 2004)

Tiong, Oey Hoey, *Fidusia Sebagai Jaminan*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1984)

Usman, Rachman, *Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia* (Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2003)

Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani, *Seri Hukum Bisnis Jaminan Fidusia* (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2001)

---

\_\_\_\_\_ , *Seri Hukum Bisnis Kepailitan* (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2000)

## **PERATURAN – PERATURAN**

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman

Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 Tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia.

Keputusan Presiden Nomor 139 Tahun 2000 Tentang Pembentukan Kantor Pendaftaran Fidusia.

## **INTERNET**

[/Ari\\_Kurniawan/Fidusia.html](#)

[.Lembaga Penjamin Simpanan 06 Sep 2005](#)

06 Sep 2005