

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Manusia merupakan makhluk yang selalu ingin mencukupi segala kebutuhannya, baik kebutuhan yang bersifat primer, sekunder maupun tersiernya, termasuk kebutuhan usahanya. Dalam memenuhi berbagai kebutuhan itu tentu memerlukan dana. Dana tersebut bisa berasal dari hasil manusianya sendiri maupun dari pihak bank. Sementara itu, hukum merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan masyarakat manusia sehingga di dalam masyarakat selalu ada sistem hukum, ada masyarakat ada norma hukum (*ubi societas ibi ius*).<sup>1</sup> Segi sosiologis, kehadiran hukum diperlukan untuk menegakkan keseimbangan perlakuan antara hak perorangan ataupun hak bersama. Oleh karena itu, harus menjamin kepastian hukum dan bersifat adil sehingga dapat berfungsi sebagai penjaga ketertiban dan keteraturan.

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, untuk bertujuan menciptakan dan menjadikan masyarakat Indonesia yang adil dan makmur, sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945. Dalam pelaksanaan pembangunan, baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan maupun badan

---

<sup>1</sup> Dion Rizkian, "Penerapan Pasal 66 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Dikaitkan Dengan Pertanggung Jawaban Notaris Sebagai Saksi Di Pengadilan", Tesis, Depok; Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2010, Hal 1.

hukum, memerlukan dana dalam jumlah yang besar sejalan dengan aktivitas perannya dalam kegiatan pembangunan.

Pelaksanaan pembangunan ekonomi yang semakin meningkat dan beragam tersebut memerlukan pendanaan yang besar, yang tidak dapat lagi dilakukan hanya dengan mengandalkan swadana. Oleh karena itu keberadaan dan peran lembaga keuangan bank maupun non bank (finance) sebagai salah satu alternatif sumber pembiayaan melalui kegiatan pinjam-meminjam atau perkreditan menjadi sangat penting dan dibutuhkan. Lembaga keuangan seperti itu memiliki fungsi sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, yang salah satu usahanya adalah memberikan kredit.<sup>2</sup> Dengan pemberian kredit kepada masyarakat, salah satu persyaratan yang ditetapkan lembaga keuangan adalah dengan mengharuskan adanya jaminan (collateral) yang harus dipenuhi oleh debitor.

Mengingat arti penting kedudukan dana perkreditan dalam mendukung pembangunan, maka pemberi kredit (kreditor) dan penerima kredit (debitor), serta pihak lainnya yang terkait mendapatkan perlindungan hukum melalui lembaga jaminan yang kuat. Pengaturan mengenai hukum jaminan ini masih merujuk pada hukum benda yang diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bagi seseorang yang memerlukan dana dari pihak luar akan mengajukan pembiayaan (yang disebut dengan debitor) ke lembaga pembiayaan, baik lembaga pembiayaan bank atau lembaga pembiayaan non bank (yang disebut kreditor).

---

<sup>2</sup> Tan Kamello, "*Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Di Dambakan*", Cet. 2, (Bandung: PT. Alumni, 2014), hal. 1

Bagi pihak lembaga pembiayaan bank maupun non bank ketika menyetujui pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah pasti menginginkan adanya jaminan atau agunan.

Dalam lingkup hukum perdata, keberadaan jaminan atau agunan dalam bidang perkreditan dipandang penting meskipun unsur jaminan bukanlah merupakan sesuatu yang mutlak oleh karena pada prinsipnya undang-undang telah memberikan perlindungan kepada kreditor tanpa harus mempersyaratkan adanya jaminan dari pihak debitor, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi :

“Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”.

Menjalankan ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut oleh kreditor dianggap belum cukup memberikan perlindungan hukum, sehingga dalam pemberian kredit kepada debitor dipersyaratkan adanya jaminan secara khusus. Pemberian kredit kepada debitor sangatlah beresiko, karena begitu kredit telah dicairkan dan sepenuhnya telah berada dalam tangan debitor, maka pihak kreditor tidak dapat mengetahui dan tidak dapat mengawasi lebih jauh penggunaan kredit tersebut. Dalam hal demikian, mungkin saja yang terjadi adalah dana tersebut dijadikan modal usaha dan akan mengalami kegagalan, sehingga debitor tidak dapat mengembalikan hutangnya pada saat jatuh tempo. Untuk mengatasi kesulitan tersebut, diperlukan adanya suatu lembaga jaminan yang lain dari gadai, dimana pihak-pihak yang bersangkutan dapat

memperjanjikan bahwa debitor akan menyerahkan hak miliknya atas sesuatu benda sebagai jaminan kepada kreditor. Namun ikatan jaminannya tersebut harus tetap memungkinkan debitor untuk dapat menggunakan benda jaminannya tanpa mengurangi jaminan perlindungan kepada kreditor untuk mendapatkan pelunasan piutang dari debitor di kemudian hari.

Fidusia merupakan istilah yang sudah lama dikenal dalam bahasa Indonesia. Akan tetapi, kadang-kadang dalam bahasa Indonesia untuk fidusia ini sering disebut dengan istilah “Penyerahan hak milik secara kepercayaan”. Dalam terminologi, Belanda sering disebut dengan istilah lengkapnya yaitu *fiduciaire eigendoms overdracht*.<sup>3</sup> Dalam konsep fidusia, para pihak sepakat untuk membuat suatu perjanjian dengan dasar penyerahan hak milik atas benda jaminan dari pemberi jaminan atau debitor kepada penerima jaminan atau kreditor yang dilaksanakan secara formal. Akan tetapi, benda yang menjadi objek jaminan fidusia tetap dikuasai oleh pemberi jaminan atau debitor. Dalam hal ini, perikatan jaminan tersebut harus dinyatakan dalam akta perjanjian yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang atau notaris. Selanjutnya, perjanjian tersebut harus didaftarkan pada instansi yang berwenang. Secara umumnya benda jaminan yang di jaminkan ke lembaga pembiayaan (kreditor) dapat benda tidak bergerak berupa tanah dan bangunan yang bersertifikat hak milik maupun benda bergerak seperti

---

<sup>3</sup> Munir Fuady., “*Pengantar Hukum Bisnis*”, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012), hal 150- 151

kendaraan bermotor maupun mobil.<sup>4</sup> Untuk agunan yang dijaminkan berupa tanah atau bangunan, maka pihak lembaga pembiayaan (kreditor) mengikatnya dengan hak tanggungan dan benda bergerak di ikat dengan jaminan fidusia<sup>5</sup>

Jaminan fidusia telah digunakan di Indonesia sejak zaman penjajah 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.<sup>6</sup> Untuk memenuhi kebutuhan adanya jaminan kepastian hukum, maka pada tanggal 30 September 1999 dalam lembaran Negara Nomor 168 Tahun 1999, telah diundangkan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Sejak saat itu secara yuridis formal lembaga jaminan fidusia yang dikenal selama ini dalam masyarakat dan diterima oleh dunia perbankan dan peradilan dengan sebutan *Fiduciare Eigendom Overdract* atau FEO (penyerahan hak milik secara kepercayaan) telah resmi masuk dalam tertanam hukum positif di Indonesia dengan sebutan Undang-Undang Jaminan Fidusia.

Adapun maksud ditetapkannya Undang-Undang Jaminan Fidusia adalah untuk menampung kebutuhan masyarakat mengenai pengaturan jaminan fidusia sebagai salah satu sarana untuk membantu kegiatan usaha dan untuk memberikan

---

<sup>4</sup> Junaidi Abdullah, "Jaminan Fidusia Di Indonesia (Tata Cara Pendaftaran Dan Eksekusi)", Jurnal Syariah dan Ekonomi Islam STAIN Kudus, Vol. 4, Nomor 2, Desember 2016 hal 116

<sup>5</sup> Ibid

<sup>6</sup> GunawanWijaya dan Ahmad Yani., "*Seri Hukum Bisnis Jaminan Fidusia*", (Jakarta : RajaGrafindo Persada, 2001) Hal. 5

kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan. Selain itu, untuk memberikan kemudahan bagi para pihak yang menggunakannya, khususnya bagi pemberi fidusia. Dituangkannya jaminan fidusia dalam perundang-undangan diharapkan dapat menjadi acuan bagi pengaturan lembaga jaminan fidusia di Indonesia guna menampung kebutuhan hukum dalam menjamin kepastian hukum kepada para pihak. Dalam hal ini, lembaga jaminan fidusia merupakan salah satu alternatif dalam lembaga jaminan. Sementara itu, lembaga jaminan lain seperti hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diberlakukan terhadap tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Selain itu juga mewajibkan setiap jaminan fidusia untuk didaftarkan pada kantor pendaftaran fidusia. Pendaftaran jaminan fidusia dilaksanakan ditempat kedudukan pemberi fidusia dengan tujuan untuk memenuhi asas spesialitas dan publisitas. Akan tetapi dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2015 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia Dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia tidak ada satu pasal yang mengatur mengenai sanksi untuk jaminan fidusia yang tidak didaftarkan.

Pendaftaran jaminan fidusia bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak dan pihak lain yang berkepentingan, termasuk memberikan hak yang didahulukan (preferen) kepada kreditor pemegang fidusia terhadap kreditor lainnya. Pasal 20 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, mengatur bahwa :

“Jaminan fidusia yang terdaftar tetap mengikuti benda yang menjadi objek jaminan fidusia dalam tangan siapapun benda tersebut berada (*Droit de suite*), pemberian sifat hak kebendaan dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang kuat kepada kreditor.

Permohonan pendaftaran jaminan fidusia yang diatur dalam Pasal 13 ayat (1)

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia menyatakan bahwa

“Permohonan Pendaftaran Jaminan Fidusia dapat dilakukan oleh penerima fidusia, kuasa atau wakilnya dengan melampirkan pernyataan pendaftaran jaminan fidusia.”

Ketentuan yang dimaksud dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia menyatakan bahwa kuasa adalah orang yang mendapat kuasa khusus dari penerima fidusia untuk mewakili kepentingannya dalam penerimaan jaminan fidusia dari pemberi fidusia. Pemberian kuasa dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 13 ayat (1). Akan tetapi, pemberian kuasa yang dimaksud adalah pemberian kuasa dari kreditor kepada pihak ketiga.

Sebagaimana yang ditegaskan diatas bahwa yang dimaksud dengan “kuasa” adalah orang yang mendapat kuasa khusus dari penerima fidusia untuk mewakili kepentingannya dalam penerimaan jaminan fidusia dan pemberi fidusia Adapun tujuan dari pemberian kuasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dan Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Jaminan Fidusia Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia adalah untuk melakukan pendaftaran jaminan fidusia dan bukan untuk menghadap dan menandatangani akta jaminan fidusia dihadapan pejabat yang

berwenang. Pada era globalisasi saat ini dimana frekuensi hubungan antara manusia satu dengan yang lainnya semakin kompleks dan beragam, keberadaan lembaga perwakilan sangat dibutuhkan, baik untuk pemberian perintah disertai pemberian wewenang atau pernyataan pemberian kuasa maupun karena ketentuan undang-undang.

Seiring dengan perkembangan hukum yang selalu mengikuti perkembangan kebutuhan masyarakat, berkembang pula sistem pendaftaran jaminan fidusia. Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia menegaskan bahwa benda yang dibebani fidusia wajib didaftarkan. Untuk itu, guna meningkatkan pelayanan jasa hukum pendaftaran jaminan fidusia yang mudah, cepat, murah dan nyaman bagi masyarakat, maka dikeluarkan Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2013 Tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia Secara Elektronik. Dengan dasar hukum itu, maka pendaftaran jaminan fidusia dapat dilakukan secara elektronik melalui website [ahu.go.id](http://ahu.go.id).

Dalam perkembangan selanjutnya, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia Dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia secara tegas mengatur ketentuan mengenai jangka waktu untuk melakukan pendaftaran akta jaminan fidusia dalam waktu 30 (tiga puluh) hari. Selain itu, diatur pula kewajiban pemberitahuan penghapusan jaminan fidusia dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal hapusnya jaminan fidusia, Apabila tidak dilakukan pemberitahuan



tersebut, maka jaminan fidusia yang bersangkutan tidak dapat didaftarkan kembali tentu. Konsekuensi atau akibat hukum dari lewatnya jangka waktu untuk melakukan pendaftaran jaminan fidusia. Selanjutnya, pengaturan mengenai penerimaan kuasa menyatakan bahwa penerima kuasa haruslah orang yang cakap hukum. Sebab, tugasnya berhubungan dengan perbuatan hukum yang mempunyai akibat hukum bagi pemberi kuasa. Dalam pemberian kuasa ini diakui dan dimungkinkan adanya perwakilan, dimana ada seorang yang mewakili orang lain untuk melakukan perbuatan hukum. Kekuasaan atau wewenang yang diberikan untuk melakukan perbuatan hukum atas nama orang lain itu dalam Bahasa Belanda dikenal dengan istilah *Volmacht*, sedangkan dalam bahasa Inggris disebut sebagai *Power of Attorney*<sup>7</sup>

Notaris adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah untuk membantu masyarakat umum dalam membuat perjanjian-perjanjian yang ada atau timbul dalam masyarakat. Perlunya perjanjian-perjanjian tertulis dibuat dihadapan seorang notaris adalah untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Perjanjian-perjanjian tertulis yang dibuat dihadapan Notaris disebut akta. Tujuannya adalah agar akta tersebut dapat digunakan sebagai bukti yang kuat jika suatu saat terjadi perselisihan antara para pihak atau ada gugatan dari pihak lain. Akta adalah tulisan yang dibuat secara khusus yang dibuat sedemikian rupa agar menjadi suatu alat bukti yang sah dan akurat. Peran notaris dalam membuat akta jaminan kebendaan (fidusia) yang dimaksudkan yaitu

---

<sup>7</sup> Subekti., *Aneka Perjanjian*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995), hal 142

membantu masyarakat umum untuk membuat akta yang memiliki kekuatan hukum berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.

Ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa :

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini”.

Selanjutnya dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dinyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat lainnya. Salah satu unsur penting dari pengertian notaris adalah notaris sebagai “pejabat umum”. Hal ini berarti bahwa kepada notaris diberikan dan dilengkapi dengan kewenangan atau kekuasaan umum yang menjangkau publik. Sebagai pejabat umum notaris diangkat oleh Negara atau Pemerintah dan bekerja untuk pelayanan kepentingan umum, walaupun notaris bukan merupakan pegawai negeri yang menerima gaji dari Negara atau Pemerintah, Notaris di pensiunkan oleh Negara atau Pemerintah tanpa mendapat pensiunan dari pemerintah.<sup>8</sup> Menurut Nusyirwan, Notaris adalah orang semi swasta, karena ia tidak bisa bertindak bebas sebagaimana seorang swasta. Ia harus menjunjung tinggi martabatnya, oleh karena itu ia diperkenankan menerima uang jasa (honorarium) untuk setiap pelayanan yang diberikannya.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> G. H. S. Lumban Tobing, “*Pengaturan Jabatan Notaris*”, (Jakarta, Erlangga, 1991), hal 31

<sup>9</sup> Nusyirwan, “*Membedah Profesi Notaris*”, (Bandung: Universitas Padjadjaran, 2000), hal. 3

Sejauh mengenai tugas dan wewenang Notaris, Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, menyatakan secara tegas bahwa notaris adalah satu-satunya pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, kecuali jika undang-undang ada yang menentukan lain. Tugas dan wewenang notaris bila dilihat dari Undang-Undang Jabatan Notaris hanyalah membuat akta, melegalisasi akta di bawah tangan dan membuat grosse akta serta berhak mengeluarkan salinan atau turunan akta kepada para pihak yang berkepentingan membuatnya. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris, kewenangan notaris adalah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan dan dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.<sup>10</sup> Tanggung jawab notaris di telaah dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris adalah sangat erat kaitannya dengan tugas dan pekerjaan notaris. Dengan demikian oleh karena selain untuk membuat akta otentik, notaris juga ditugaskan dan bertanggung

---

<sup>10</sup> Tan Thong Kie, “*Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notariat*”, Cet. 1, (Jakarta; PT Ichtar Baru Van Hoeve, 2000), hal 159

jawab untuk melakukan mengesahkan dan pendaftaran (legalisasi dan waarmeden) surat-surat atau akta-akta yang dibuat di bawah tangan oleh para pihak. Beberapa kewenangan Notaris selain yang ada dalam Pasal 15 ayat (1) dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dijelaskan dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menerangkan bahwa :

Notaris juga memiliki wewenang untuk :

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
- b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta
- f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan dan membuat akta risalah lelang

Berdasarkan kewenangan notaris diatas dapat melihat salah satu kewenangan notaris yaitu melakukan legalisasi atau dalam bahasa hukum nya mempunyai arti mengesahkan akta dibawah tangan. Akta dibawah tangan sendiri sudah sangat lazim dalam kehidupan bermasyarakat, tidak sedikit dari mereka meminta jasa notaris untuk melegalisasi atau mengesahkan akta dibawah tangan ini dengan tujuan agar apabila dikemudian hari terdapat persengketaan dapat menambah kekuatan pembuktian terhadap akta dibawah tangan tersebut. Legalisasi dan *waarmeding* diatur secara khusus dalam Pasal 15 ayat (2) huruf a dan huruf b

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Pasal 15 ayat (2) huruf a berbunyi :

“Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.”

Pengaturan mengenai *Waarmerking* ditentukan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf b berbunyi :

“Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.”

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Sendiri juga mengatur legalisasi hal ini termuat dalam Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan :

“Sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani dibawah tangan surta-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa peraturan seorang pegawai umum. Dengan penandatanganan sepucuk tulisan dibawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang notaris atau seorang pegawai lain yang diitunjuk oleh undang-undang dimana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah dijelaskan kepada orang itu dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan dihadapan pegawai umum. Pegawai itu harus membukukan tulisan tersebut dengan undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud”

Legalisasi merupakan bentuk pengesahan akta dibawah tangan yang mana penandatanganan akta tersebut dilakukan para pihak dihadapan notaris, dan pada saat itu juga notaris akan memberikan kepastian terhadap tanggal terhadap akta tersebut. Sebelumnya dalam melakukan legalisasi notaris diharuskan memastikan siapa saja pihak yang berwenang hadir dan setelah itu menjelaskan serta membacakan akta yang akan dilegalisasi. Para pihak sendiri juga harus mengenal

notaris sebelum melakukan penandatanganan. Hal ini mempunyai perbedaan mendasar dengan *waarmerking*, ketika melakukan *waarmerking* kepada notaris akta tersebut telah ditandatangani oleh para pihak sebelumnya, diluar sepengetahuan atau dihadapan notaris. Notaris tidak mengetahui kapan akta itu di tandatangi oleh para pihak sebelumnya, ini diluar sepengetahuan notaris. Dalam *waarmerking* notaris hanya bertugas untuk membuat nomor pendaftarannya saja kemudian akan didaftarkan dalam buku khusus yang disediakan oleh notaris, dalam *waarmerking* tidak ada kepastian mengenai tanggal dan tanda tangan para pihak.

Setiap akta jaminan fidusia harus dibuat oleh seorang Notaris. Sebab, notaris merupakan seseorang yang berwenang membuat akta jaminan fidusia ataupun hal lainnya. Hal ini sesuai dengan Undang-undang No. 2 tahun 2014 Pasal 1 angka 1 tentang Jabatan Notaris, yang menyatakan :

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan Undang-undang lainnya.”

Dalam pembuatan akta jaminan fidusia perlu adanya kesepakatan dan perjanjian antara Notaris dan si pembuat karena itu adanya kepercayaan sangat diutamakan dari setiap Notaris dan si pembuat akta tersebut.<sup>11</sup> Pada saat pembuatan akta jaminan fidusia, seseorang harus sehat jasmani dan rohani serta berumur diatas dua puluh satu tahun. Jika seseorang telah berumur diatas dua

---

<sup>11</sup> Novia Asmita, “Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jaminan Kebendaan (Fidusia) Studi Pada Kantor Notaris Elviani, S.H.,M.Kn Kabupaten Gowa”, Jurnal Universitas Negeri Makassar, Hal 157.

puluh satu tahun maka orang tersebut bisa membuat akta tersebut karena dia sudah dianggap dewasa atau cakap hukum.<sup>12</sup>

Menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, secara jelas dinyatakan bahwa :

“Notaris berwenang membuat membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangundangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

Salah satu akta yang wajib dibuat dengan akta Notaris adalah Akta Jaminan Fidusia. Akta Jaminan Fidusia sebagai akta Notaris harus memenuhi unsur-unsur yang sudah ditentukan oleh Undang-undang didalam proses pembuatannya sehingga memenuhi kriteria untuk disebut sebagai akta otentik, diantaranya adanya unsur pembacaan akta, penandatanganan akta pada saat itu dan hal tersebut dinyatakan secara tegas dalam akta tersebut.

Akta merupakan bentuk dari suatu perjanjian tertulis. Menurut Subekti, akta bukan merupakan surat, melainkan harus diartikan dengan perbuatan hukum, berasal dari kata *acte* yang dalam bahasa Perancis berarti perbuatan.<sup>13</sup> Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula

---

<sup>12</sup> Ibid

<sup>13</sup> Subekti, “*Pokok-pokok Hukum Perdata*”, (Jakarta; Intermasa, 1980), hal 29

dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>14</sup> Pengertian akta di dalam peraturan perundang-undangan terdapat dalam Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah

“Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan.”

Unsur-unsur yang dapat diambil dari Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, pertama, pembuktian tertulis. Alat bukti tertulis sebagaimana yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan tersebut salah satunya adalah Akta. Akta dalam Hukum Acara Perdata merupakan alat bukti utama karena Hukum Acara Perdata mencari kebenaran formil, yang dimaksud dengan kebenaran formil adalah kebenaran mengenai apa yang dikemukakan oleh para pihak di Pengadilan. Kedua, akta dapat berupa tulisan otentik maupun tulisan di bawah tangan.

Adapun pengertian akta menurut ketentuan Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, akta dibagi menjadi 2 jenis, yakni akta di bawah tangan dan akta otentik.

a. Akta di bawah tangan

Akta di bawah tangan dibuat oleh para pihak yang melakukan perjanjian. Akta tersebut lebih mengutamakan pada prinsip kepercayaan dimana isi dari akta di bawah tangan tersebut dibuat sendiri oleh para pihak.

Akta di bawah tangan tidak dibuat oleh pejabat umum yang berwenang untuk

---

<sup>14</sup> Sudikno Mertokusumo, “*Mengenal Hukum Suatu Pengantar*”, (Yogyakarta; Liberty, 1999), hal 116.



membuat akta, namun akta di bawah tangan dapat dibuat dihadapan ataupun didaftarkan pada pejabat yang berwenang untuk itu yakni notaris. Akta di bawah tangan yang dibuat dihadapan notaris disebut sebagai Legalisasi, sedangkan akta di bawah tangan yang didaftarkan disebut sebagai *Waarmerking*.

Legalisasi dan *Waarmeking* memiliki persamaan, yakni sama-sama merupakan perjanjian tertulis di bawah tangan dan notaris tidak turut andil dalam isi dari perjanjian di bawah tangan tersebut, karena para pihaklah yang menentukan apa isi dari perjanjian tersebut. Perbedaan antara Legalisasi dan *Waarmerking* antara lain :

- a. Legalisasi ditandatangani dihadapan notaris, sedangkan *Waarmerking* ditandatangani sebelum ke notaris.
- b. Tanggal disahkannya perjanjian dalam Legalisasi adalah tanggal ditandatanganinya perjanjian tersebut oleh para pihak di hadapan notaris, sedangkan dalam *Waarmerking* tanggal perjanjian tertulis dan tanggal pendaftaran di notaris bisa saja berbeda.
- c. Fungsi notaris dalam Legalisasi adalah menajmin keabsahan tandatangan dan tanggal penandatanganan dari para pihak, bahwa benar para pihak tersebut hadir dihadapan notaris dan menandatangani perjanjian tertulis tersebut, dan kemudian notaris mendaftarkannya. Fungsi notaris dalam *Waarmerking* adalah selain mendaftarkan perjanjian tersebut dalam buku

khusus, notaris membenarkan bahwa para pihak telah membuat perjanjian pada tanggal yang terdapat dalam buku khusus tersebut.

d. Kekuatan hukum Legalisasi lebih kuat dari pada *Waarmerking* karena notaris menyaksikan sendiri proses tanda tangan dari para pihak tersebut.

b. Akta Otentik

Akta otentik terdapat di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang memberikan unsur-unsur suatu akta otentik, yakni pertama, bentuknya ditentukan dalam undang-undang. Kedua, dibuat dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu dalam hal ini adalah Pegawai Catatan Sipil, Hakim, dan sebagainya. Ketiga, ditempat dimana akta dibuatnya bahwa akta tersebut dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu di wilayah kerjanya.

Akta otentik merupakan akta yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Akta otentik dikatakan sempurna sejak akta otentik tersebut telah memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana terdapat dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan selama akta tersebut diakui keberadaannya oleh para pihak, karena akta tersebut merupakan undang-undang bagi para pihak. Kekuatan pembuktian formil berkenaan dengan kebenaran peristiwa hukum yang terjadi. Notaris sebagai pejabat umum memberikan kebenaran formil atas akta otentik tersebut, kebenaran formil

tersebut antara lain :<sup>15</sup>

- 1) Kebenaran tanggal akta.
- 2) Kebenaran yang terdapat dalam akta tersebut.
- 3) Kebenaran identitas dari orang-orang yang hadir.
- 4) Kebenaran tempat dimana akta tersebut dibuat.

Kekuatan pembuktian formal akta otentik terdapat dalam Pasal 1871 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berbunyi :

“Akan tetapi suatu akta otentik tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya sebagai penuturan belaka, kecuali bila yang dituturkan itu mempunyai hubungan langsung dengan pokok isi akta. Jika apa yang termuat dalam akta itu hanya merupakan suatu peraturan belaka yang tidak mempunyai hubungan langsung dengan pokok isi akta, maka hal ituhanya dapat digunakan sebagai permulaan pembuktian dengan tulisan.”

Kekuatan pembuktian materiil dilihat berdasarkan isi dari akta tersebut. Isi dari akta tersebut maksudnya adalah keterangan dari para pihak yang terdapat di dalam akta adalah benar. Notaris memiliki batasan mengenai pembuktian materiil dalam suatu akta. Tugas notaris dalam membuktikan kebenaran materiil adalah bahwa memang benar para pihak telah memberikan keterangan sesuai dengan apa yang terdapat di dalam akta, namun notaris tidak berhak dan tidak memiliki kewenangan untuk mencari tau kebenaran lebih lanjut dalam keterangan para pihak tersebut.

---

<sup>15</sup> Salim H.S., “*Teknik Pembuatan Akta Satu: Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk, dan Minuta Akta*”, (Jakarta; Raja Grafindo Persada, 2016), hal. 30.

Dalam praktek di lingkungan perbankan dan kegiatan usaha masyarakat adalah hal yang lazim bila pihak kreditor menggunakan Surat Kuasa Pembebanan Jaminan Fidusia di bawah tangan di surat kuasa itu dipergunakan untuk melakukan penandatanganan Perjanjian Kredit bersamaan dengan Surat Kuasa Pembebanan Jaminan Fidusia. Surat Kuasa Pembebanan Jaminan Fidusia adalah kuasa yang diberikan oleh pemberi jaminan atau debitor yang memiliki jaminan kepada kreditor untuk menandatangani akta jaminan fidusia dan pendaftaran jaminan fidusia dalam memperoleh sertipikat fidusia. Dengan adanya Surat Kuasa Pembebanan Jaminan Fidusia tersebut, kreditor dapat membebani atau membuat akta fidusia di hadapan notaris tanpa turut sertanya debitor selaku pemberi objek jaminan. Dengan digunakannya Surat Pembebanan Jaminan Fidusia dibawah tangan untuk pembuatan akta fidusia untuk memperoleh hak jaminan fidusia tersebut, maka kuasa tersebut akan menimbulkan kewajiban bagi penerima kuasa untuk melaksanakan kuasa.<sup>16</sup>

Demikian pula halnya dengan perbuatan hukum pembebanan jaminan fidusia, yang pada dasarnya wajib dilakukan sendiri oleh pemberi fidusia. Akan tetapi, dalam prakteknya, debitor tidak hadir dihadapan notaris untuk menandatangani akta jaminan fidusia dan sering dikuasakan kepada pihak lembaga perbankan atau Kreditor untuk menghadap notaris dan menandatangani akta jaminan fidusia. Adapun surat kuasa yang digunakan adalah surat kuasa membebaskan jaminan

---

<sup>16</sup> Rachmad Setiawan, "*Hukum Perwakilan dan Kuasa (Suatu Perbandingan Hukum Indonesia dan Hukum Belanda Saat Ini)*", (Jakarta: PT. Tatanusa, 2005), hal. 20

fidusia. Tujuan dari penggunaan Surat Kuasa Pembebanan Jaminan Fidusia tersebut adalah untuk memberikan kepada kreditor dan pelayanan yang cepat kepada debitor. Peraturan perundang-undangan di Indonesia memang belum ada yang mengatur tentang surat kuasa membebankan jaminan fidusia secara khusus, baik dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia maupun dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia Dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia. Akan tetapi, surat kuasa pembebanan jaminan fidusia tumbuh dan berkembang dalam praktek sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis tertarik untuk membuat skripsi yang berjudul **“TINJAUAN HUKUM AKTA JAMINAN FIDUSIA DENGAN DASAR SURAT KUASA DI BAWAH TANGAN”**.

### **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka, diangkatlah rumusan masalah yaitu :

1. Bagaimana pengaturan mengenai akta jaminan fidusia dibuat dengan dasar surat kuasa dibawah tangan?
2. Bagaimana akibat hukum bagi kreditor atas penerbitan sertipikat fidusia apabila akta jaminan fidusia dibuat dengan dasar surat kuasa bawah tangan?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas tersebut, maka tujuan penelitian adalah :

- 1) Mengetahui dan memahami pembuatan akta jaminan fidusia dilakukan dengan surat kuasa dibawah tangan menurut Undang-Undang Jaminan Fidusia.
- 2) Mengetahui dan memahami akibat hukum yang diterima oleh kreditor atas sertipikat fidusia apabila pembuatan akta jaminan fidusia didasari dengan surat kuasa dibawah tangan.

#### **1.4. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dikemukakan diatas, maka manfaat penelitian ini adalah :

- 1) Manfaat Teoritis

Kegunaan penelitian ini yaitu diharapkan agar penelitian ini dapat memberikan sebuah gambaran yang jelas mengenai atas penggunaan surat kuasa dibawah tangan sebagai dasar pembuatan akta jaminan fidusia.

- 2) Secara Praktis

Kegunaan penelitian ini yaitu diharapkan agar penelitian ini dapat memberikan wawasan mengenai penggunaan surat kuasa dalam pembuatan akta jaminan fidusia serta akibat hukum yang diterima oleh debitor dan kreditor atas sertipikat fidusia apabila pembuatan akta jaminan fidusia didasari dengan surat kuasa bawah tangan

#### **1.5. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan ini disajikan dengan tujuan untuk memberikan pengetahuan atau gambaran secara garis besar mengenai apa yang akan penulis

kemukakan. Sistematika ini dibagi dalam 5 bab yang masing-masing bab memiliki beberapa sub-sub tersendiri. Secara garis besar sistematika dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bab ini diuraikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

#### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini penulis akan menjelaskan mengenai landasan teori yang akan digunakan dalam penelitian ini. Landasan teori mencakup teori kepastian hukum, hukum fidusia, kuasa yang terkait dengan pembuatan akta jaminan fidusia yang didasari dengan surat kuasa akan dibahas akibat hukum bagi Kreditor atas penerbitan sertifikat fidusia tersebut selebihnya adalah uraian mengenai landasan konseptual.

#### **BAB III : METODE PENELITIAN**

Dalam bab ini berisikan metodologi yang digunakan dalam penelitian ini seperti jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, metode pendekatan dan analisa data.

#### **BAB IV : ANALISIS HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini akan diuraikan mengenai analisis terhadap permasalahan yang terdapat pada Bab I dengan menggunakan teori

yang dipilih dan diuraikan dalam BAB II dan data hasil penelitian yang disajikan dalam bab sebelumnya.

## BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini akan disajikan kesimpulan yang merupakan jawaban singkat atas permasalahan penelitian berdasarkan hasil analisis dan saran. Penyajian kesimpulan akan disajikan dengan runtutan permasalahan pada tugas akhir ini, penulis juga akan mengusulkan saran dengan harapan agar tercapainya kepastian hukum

