BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pembangunan ekonomi di indonesia tidak terlepasnya dukungan dari Hukum jaminan yang adalah bagian dari hukum. Sehingga dikatakan hukum jaminan adalah Penunjang dan pendukung dari segi pembangunan dalam aspek ekonomi, dan saat ini lembaga jaminan benar-benar mempunyai peran penting dalam upaya memberikan dana lewat kredit non perbankan maupun perbankan.

Sampai saat ini Lembaga Perbankan masih dominan sebagai sumber pembiayaan investasi dengan pemberian kredit. Untuk mendapatkan kredit bank lebih dahulu harus melakukan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok yang akan diikuti dengan perjanjian jaminan sebagai perjanjian *accesoir* atau perjanjian tambahan. Dengan adanya jaminan diharuskan dan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan yang disebut agunan.[1]

Penjelasan agunan didalam Pasal 1131 KUHPerdata disebutkan tentang jaminan yaitu : "Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu".

Hukum jaminan adalah cabang dari Hukum Benda (Buku II KUHPerdata), yang dimana diatur dalam Bab tentang piutang-piutang yang diistimewakan (Bab

[1] Endang Mintorowati, S.H, M.H, Perjanjian Jaminan dan Lembaga Jaminan, 25 November 2009. Dikutip dari http://endangmintorowati.staff.hukum.uns.ac.id, pada 25 Agustus 2019.

XIX), tentang Gadai (Bab XX), tentang Hipotik (Bab XXI). Hukum jaminan juga terdapat diluar Buku II KUHPerdata, yaitu didalam Hukum Perikatan yakni Penanggungan (Bab XVII), KUHDagang dalam Pasal 314 tentang hipotik atas kapal, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, dan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992) tentang Perbankan.

Pada tanggal 24 September 1960 dimana telah diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), telah menentukan suatu lembaga jaminan hak atas tanah sebagaimana disebut Hak Tanggungan. Lembaga Hak Tanggungan yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 adalah dimaksudkan sebagai pengganti dari hipotik sebagaimana diatur dalam buku *Credietverband* yang diatur dalam Staatsblaad 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblaad 1937-190 yang berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut.[2]

Keluarnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT), adalah hasil realisasi dari pada UUPA pasal 51 yang diharapkan dapat mengakomodir dan sekaligus melindungi kegiatan perkreditan untuk memberi kebutuhan penyaluran dana kredit yang dimana untuk menunjang

[2] Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Makasar, *Hak Tanggungan*, 9 Mei 2011. Diakses dari http://www.lbh-makassar.org pada 25 Agustus 2019.

kegiatan pembangunan. Lahirnya UUHT berawal semenjak hak hipotik yang adalah bagian dari hukum benda menurut substansi diatur di dalam KUHPerdata Buku II Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1220.

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 51 UUPA bahwa hak jaminan dapat dibebankan pada hak atas tanah yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Guna Usaha adalah Hak Tanggungan, ketentuan yang terdapat dalam UUPA Pasal 51 ini mulai diaplikasikan sesudah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berkaitan Dengan Tanah (UUHT) dan sehingga dalam Pasal 29 UUHT telah di tegaskan bahwa Hipotek dan *Credietverband* sebagaimana disebutkan dalam UUPA Pasal 57 telah jelas tidak berlaku lagi.

Menurut UUHT Pasal 1 ayat (1) mengatakan bahwa :

> "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain".

Hak Tanggungan telah diatur dalam UUHT yang pada prinsipnya Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Atas Tanah dalam kenyataan terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman yang merupakan satu kesatuan atau mengikuti dengan tanah yang dijadikan jaminan. Dalam UUPA Pasal 5

menggunakan asas pemisahan horizontal, dimana artinya antara tanah dan bangunan yang ada diatas tanah secara hukum tidak merupakan bagian dari tanah yang dimaksud. Dan oleh karena itu, perbuatan hukum terhadap hak atas tanah harus berdiri sendiri yang meliputi benda-benda yang melekat di atas tanah tersebut dan apabila benda-benda yang berada di atas tanah yang disertakan untuk dijadikan jaminan harus dilakukan pembebanan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah ditentukan dalam UUHT Pasal 4 ayat (1).

Namun pada sisi lain sejak disahkan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan dimana lahirnya lembaga hak tanggungan ini, yang dimaksudkan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah (termasuk pula benda-benda lain yang merupakan bagian dari tanah tersebut), untuk pelunasan hutang tertentu kepada kreditur dalam hal ini perbankan atau nonperbankan yang menyediakan kredit. Apabila debitur telah dinyatakan wanprestasi, kreditur berhak untuk melakukan penjualan tanah untuk pelunasan hutang tersebut. Hak tanggungan ini memberikan tempat kedudukan yang paling utama kepada pemegang hak tanggungan daripada yang kreditur-kreditur lain.

Perbankan yang memiliki fungsi sebagai lembaga yang menyalurkan kredit yang bersumber dari dana nasabah atau penabung, yang melaksanakan transaksi pembayaran sebagai media transmisi melakukan kebijakan moneter. Pembangunan di bidang ekonomi adalah salah satu tujuan dari Perbankan, dimana perbankan mempunyai peranan penting dalam hal pembangunan baik di dalam negeri maupun di luar negeri. Dan fungsi utama dari bank yang mempunyai peran

strategis adalah sebagai penampung dan penyaluran dana dari masyarakat untuk masyarakat dan Negara secara prkatis dan tepat guna untuk mencapai pembangunan nasional. Sebagaimana disebutkan oleh Thomas Suyatno bahwa, "sebagai lembaga keuangan, bank mempunyai usaha pokok berupa menghimpun dana yang bersifat sementara tidak dipergunakan untuk kemudian menyalurkan kembali dana tersebut ke dalam masyarakat untuk jangka waktu tertentu dalam bentuk kredit".[3]

Dalam pelaksanaan pemberian kredit yang dilakukan oleh bank kepada calon debitur didasarkan pada atas kepercayaan dan kompetensi serta kapabilitas debitur dalam melakukan pelunasan hutangnya dan harus wajib dilaksanakan atas dasar asas pemberian kredit yang baik yang tidak merugikan kepentingan bank dan debitur. Dan hal ini wajib dilaksanakan, dimana pemberian kredit yang diberikan bank mempunyai unsur resiko. Untuk itu diperlu adanya jaminan dimana harta benda milik debitur ataupun harta benda dari pihak ketiga (dalam hal ini sebagai penjamin apabila bank menganggap itu diperlukan) seperti jaminan tambahan untuk diagunkan untuk dalam penyelesaian kredit yang telah disalurkannya.

Secara hukum, jaminan menjadi peran untuk menjamin hutang, sebab itu jaminan menjadi tujuan perlindungan bagi para Kreditor atau bank yaitu kepastian untuk pelunasan hutang debitur atau dalam perbuatan suatu prestasi yang dilakukan oleh debitur atau penjamin debitur secara hukum baik jaminan Perorangan maupun Jaminan Kebendaam, dimana keduanya merupakan tujuan

[3] Thomas Suyatno, M.M, dkk, *Kelembagaan Perbankan*, Cetakan ke 14, PT. Gramedia Pustaka Utama Jakarta, 2007 hal 32.

untuk menjamin utang, dalam literatur jika bicara tentang jaminan seluruhnya dikaitkan dengan hak kebendaan yang telah diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur juga mengenai jenis jaminan yang lain yaitu tentang perjanjian Penanggungan *(Borgtocht)* yang merupakan jaminan perorangan yang digunakan sebagai jaminan tambahan, keduanya ini timbul dari perjanjian dan keduanya juga merupakan tujuan perlindungan bagi para Kreditur atau bank.

Dalam rangka kegiatan perbankan sebagai salah satu lembaga penyalur kredit kepada para pelaku usaha atau debitur, bahwa dalam sudut pandangan hukum mengharuskan secara sungguh-sungguh dalam melakukan pembinaan hukumnya dimana lembaga jaminan harus dengan konsisten dalam melakukan penerapan hukum. Pembinaan hukum, didalam hukum jaminan adalah sebagai dampak konsekuensi yang logis dan mewujudkan suatu tanggung jawab pembinaan hukum untuk mengimbangi perkembangan kegiatan-kegiatan dibidang perekonomian sangat cepat berkembang.

Lembaga Jaminan diatur dalam KUH Perdata dalam pasal 1131[4]. Dan dalam pasal tersebut mengatur juga tentang jaminan umum dan pasal 1132[5] tentang jaminan khusus, dimana terdiri dari jaminan kebendaan yang berkaitan dengan

[4] Pasal 1131 KUHPerdata : " Segala Kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun yang tidak begerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

[5] Pasal 1132 KUHPerdata:" Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan dan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut seseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila ada di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

benda misalnya gadai dan Fidusia dan, jaminan perorangan misalnya *Borgtocht*[6]. Adapun lembaga jaminan yang ada adalah :

1. Hak Tanggungan
2. Jaminan Fidusia
3. Gadai
4. Hipotek (bukan tanah)
5. Penanggungan/*borg tocht* (jaminan perorangan)[7]
6. Resi Gudang

Pada prakteknya, hal yang berkaitan dengan pemberian jaminan atau agunan tersebut telah dilembagakan dan diatur secara lengkap. Salah satu lembaga jaminan yang mulai sering didengar akhir-akhir ini adalah Fidusia.[8]

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia mendefinisikan pengertian dan batasan sebagai berikut:

> "Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik benda."

"Jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani jaminan fidusia sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang

---

[6] Sofwan, Sri Soedewi Masjscoen, *Hukum Perdata: Hukum Benda.* Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2000, hal.19.

[7] Khasadi, *Materi Hukum Jaminan*, Progaram Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, 2006, Hal 5.

[8] M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2007, hal. 2-3.

tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya."

Dari defenisi yang diberikan di atas, jelas bahwa jaminan fidusia dibedakan dengan fidusia, dimana jaminan fidusia adalah jaminan yang diberi bentuk fidusia sedangkan fidusia merupakan suatu proses pengalihan hak kepemilikan. Ini berarti pranata jaminan fidusia yang diatur dalam Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 ini adalah pranata jaminan fidusia sebagaimana dimaksud *fiducia cum creditore contracta* di atas.[9]

Jaminan fidusia harus wajib didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia dengan melalui pendaftaran Fidusia Online, seperti ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. Benda yang menjadi obyek jaminan fidusia tersebut, berupa benda bergerak yang berwujud maupun tak berwujud, dan benda tak bergerak yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana ditentukan dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Dengan dilakukan pembebanan fidusia yang didaftarkannya jaminan fidusia penerapan asas publisitas sudah terlaksanakan dan dengan sekaligus merupakan jaminan kepastian terhadap kreditur, mengenai bangunan yang sudah dibebani jaminan fidusia. Jaminan fidusia lahir pada tanggal pada saat dilakukan pendaftaran fidusia secara online dengan diterbitkan sertipikat jaminan fidusia pada saat itu juga, dan tersimpan dalam database kantor pendaftaran fidusia. Pendaftaran jaminan fidusia bukan hanya dilaksanakan untuk diadakannya jaminan fidusia, akan tetapi juga meliputi pengalihan, perubahan dan hapusnya

[9] Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hal.123.

jaminan fidusia (roya fidusia). Pendaftaran jaminan fidusia tersebut, disamping untuk memberikan suatu kepastian hukum kepada pemberi dan penerima fidusia serta memberikan hak yang didahulukan (*preferen*) kepada penerima fidusia terhadap kreditur lain. Tata cara pendaftaran jaminan fidusia dimulai dengan penandatangan perjanjian kredit dan akta jaminan fidusia dihadapan notaris dan kemudian dilakukan pendaftaran Fidusia secara online.

Agar pelaksanaan pengembalian kredit dapat terjamin, maka bank yang berkepentingan wajib melakukan pengikatan jaminan yang telah diserahkan oleh debitur. Pengikatan jaminan yang dimaksud ini atau lembaga jaminan ini antara lain diatur dalam surat Edaran Bank Indonesia (SE-BI) nomor 4/248/UPPK/PK tanggal 16 Maret 1972 yang mengatur bahwa benda-benda bergerak dipakai lembaga jaminan Fidusia atau gadai sedangkan benda tidak bergerak dipakai lembaga jaminan Fidusia atau gadai, sedangkan benda tidak bergerak dalam hal ini jaminan hak atas tanah berlakunya Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, perikatan jaminan atas tanah mempergunakan undang-undang tersebut dan hipotek masih dipergunakan bagi kapal laut dan pesawat terbang yang didaftarkan pada Kantor pendaftaran Departemen Perhubungan. Praktek pengikatan jaminan atas kredit yang diberikan oleh bank antara lain mengenai lembaga jaminan hak tanggungan dan fidusia.

Lembaga jaminan Fidusia seperti yang dikenal sekarang ini dalam bentuk FEO (*fiduciaire eigendoms overdracht)* yaitu pengalihan hak milik secara kepercayaan yang timbul berkenaan dengan adanya ketentuan dalam pasal 1152 ayat (2) KUHPerdata tentang Gadai yang mensyaratkan bahwa benda yang

digadaikan tidak boleh berada dalam kekuasaan pada pemberi gadai. Sehingga mengakibatkan pemberi gadai tidak dapat mempergunakan benda yang digadaikan untuk kemajuan usahanya.

Lembaga FEO lahir dalam rangka untuk mengatasi hambatan tersebut, dimana lembaga FEO yang di kemudian diakui oleh yurisprudensi Belanda dalam Arrest Hoge Raad tanggal 25 Januari 1929. Di indonesia lembaga FEO tersebut diakui oleh Jurisprudensi berdasarkan arrest *Hooggerechtshoft* tanggal 18 Agustus 1932 (BPM vs Clignet).[10]

Tuntutan reformasi yang dilakukan dibidang hukum, dimana President telah mengsahkan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, pada tanggal 30 September 1999 dengan telah juga disetujui terlebih dahulu oleh DPR-RI pada tanggal 30 September 1999. Kelahiran Undang-Undang tersebut dilatarbelakangi pemikiran-pemikiran sebagaimana dikemukakan dalam penjelasan umum antara lain adalah:

a. Untuk memenuhi pembangunan ekonomi dimana seiring dengan meningkatnya kegiatan pembangunan nasional, para pelaku pembangunan baik pemerintah maupun masyarakat, memerlukan dana yang besar. Maka diperlukan kegiatan pinjam meminjam untuk memcapai pembangunan nasional. Dalam kegiatan pinjam meminjam diperlukan perlindungan bagi penerima pinjaman maupun pemberi pinjaman lewat suatu lembaga jaminan yang sanggup memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada para pemberi atau penerima pinjaman.

[10] H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Cetakan I, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2004, hal. 59.

b. Undang-undang ini juga menampung kebutuhan masyarakat mengenai pengaturan Jaminan Fidusia sebagai salah satu wadah untuk membantu kegiatan usaha dan untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan.

c. Jaminan Fidusia memberikan kemudahan bagi para pihak yang menggunakannya, khusus bagi pemberi fidusia namun sebaliknya karena jaminan fidusia tidak didaftarkan kurang menjamin kepentingan pihak yang menerima fidusia.

Jaminan Fidusia merupakan salah satu bentuk lembaga yang termasuk dalam jaminan khusus, yang berdasarkan karena perjanjian. Berlandaskan Undang-undang, Fidusia pada umumnya sebelum dikaitkan dengan jaminan yaitu pengalihan hak kepemilikan terhadap suatu benda atas dasar kepercayaan maka benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap berada penguasaan pemilik benda, sehinga para pemilik benda tersebut dapat melangsung usahanya dengan menggunakan benda tersebut.

Hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang terdapat pada jaminan fidusia yang tidak dapat dibebani oleh hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Hakikat daripada jaminan Fidusia dalam hal pengalihan hak kepemilikan atas suatu benda atas dasar kepercayaan dengan janji bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap berada dalam penguasaan pemberi jaminan

Fidusia (Pemberi Fidusia), dimana pengalihan hak kepemilikan atas benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia seperti tersebut di atas dilakukan dengan cara *Constitutum possessorium (verklaring van houderscahap)* artinya bahwa pengalihan hak kepemilikann atas suatu benda dengan melanjutkan penguasaan atas benda tersebut yang berakibat bahwa Pemberi Fidusia seterusnya akan menguasai benda dimaksud untuk kepentingan penerima jaminan fidusia (Penerima Fidusia). Pengalihan hak kepemilikan atas suatu benda dengan cara tersebut dikenal dan dipergunakan secara luas di Perancis sejak abad pertengahan, dan pengalihan hak kepemilikan sebagaimana tersebut sejalan dengan apa yang dimaksud dalam pasal 584 jo. Pasal 612 ayat (1) KUHPerdata.[11]

Hukum berada dan berkembang biasanya disesuaikan dengan perkembangan kebutuhan masyarakat. Terjadinya perubahan dalam masyarakat dibidang hukum jaminan harus berlangsung secara teratur dan diikuti dengan pembentukan hukum jaminan fidusia berjalan dari kebiasaan kemudian diakui dalam yurisprudensi dan akhirnya ditetapkan dalam undang-undang tersendiri. Teori yang dipakai adalah perubahan masyarakat harus diikuti oleh perubahan hukum.[12]

Objek jaminan fidusia di dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 menyebutkan bahwa "benda adalah segala sesuatu yang dapat dimiliki dan dialihkan, baik berwujud maupun yang tidak berwujud, yang terdaftar maupun tidak terdaftar, yang bergerak maupun yang tak bergerak yang tidak dapat di bebani hak tanggungan." Sehingga objek jaminan fidusia meliputi benda bergerak maupun tidak bergerak tidak dapat dibebani dengan hak

[11] Fred BG Tumbuan, *Mencermati Pokok-Pokok RUU Jaminan Fidusia*, Seminar RUU Jaminan Fidusia, Hotel Kartika Chandra, 7 Oktober 1999, Hal 4.
[12] Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa, Bandung, 1984, hal. 102.

tanggungan, dengan suatu syarat bahwa kebendaan tersebut dapat dimiliki dan dialihkan. Dalam penjelasan Pasal 6 huruf c Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 disebut dimana uraian mengenai benda menjadi objek jaminan fidusia hanya dengan mengindentifikasi benda tersebut dan dapat menjelaskan mengenai surat bukti kepemilikan, dan apabila debitur hendak menjaminkan bangunan tersebut harus mempunyai dasar kepemilikan atas bangunan yang berdiri diatas tanah Negara.

Dalam ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 menegaskan bahwa "Undang-undang ini tidak berlaku terhadap:

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

Sesuai dengan Penjelasan dalam Pasal 3 huruf (a) "berdasarkan ketentuan ini, bangunan diatas tanah milik orang lain yang tidak dapat di bebani hak tanggungan" berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dapat di Jadikan objek Jaminan Fidusia.

Penjaminan fidusia bangunan dalam hal ini dapat dilakukan bilamana terdapat kepemilikan yang berbeda antara pemilik Bangunan dan pemilik tanah,

dalam salah satu kasus yang diangkat dalam tesis ini berkaitan fidusia bangunan diatas tanah Negara. Kasus ini diadili di Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 145/Pdt.G/2013/PN.Sby dimana Tuan HASAN LIMAN SANTOSO mengajukan kredit kepada P.T. Bank MESTIKA DHARMA (BANK MESTIKA) Cabang Surabaya dengan jaminan fidusia yaitu sebuah bangunan rumah berikut turutan-turutannya berdiri diatas sebidang tanah hak sewa/hak pakai yang dikelola oleh Pemerintah Kota Surabaya, dengan Surat Ijin Pemakaian Tanah yang di keluarkan oleh Kepala Dinas Pengelolaan tanah dan Rumah Kota Surabaya Nomor 188.45/28886P/436.4.22/2005, namun dalam kenyataan Debitur tersebut terdapat cidera janji.

Mengingat bangunan tersebut berada di atas tanah Negara, dan terkait eksekusinya nanti diperlukan campur tangan dari pemilik tanah, maka wajib mendapat persetujuan dari pemilik tanah atas penjaminan tersebut. Oleh karenanya, penjaminannya sangat bergantung pada ada tidaknya persetujuan dari pemilik tanah. Tanpa persetujuan dari pemilik tanah, walaupun bangunan merupakan milik sah dari pemberi fidusia, maka pemberian jaminannya tidak dapat dilakukan. Sebagaimana disebutkan, syarat penjaminan ini menjadi mutlak mengingat perbuatan penjaminan tersebut, mau tidak mau, harus melibatkan pemilik tanah.

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut di atas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusunya dalam tesis yang berjudul: **“KEDUDUKAN JAMINAN FIDUSIA ATAS BANGUNAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 42 TAHUN 1999 TENTANG JAMINAN FIDUSIA.”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian permasalahan yang disampaikan pada latar belakang tersebut di atas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

1) Bagaimana tata cara pemberian kredit dengan jaminan bangunan yang berdiri di atas tanah Pemerintah Kota Surabaya?

2) Bagaimana kedudukan Jaminan Fidusia atas bangunan ditinjau dari Undang-Undang Nomo 42 Tahun 1999 dalam pelaksanaan eksekusi?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah yang telah dirumuskan tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

a) Untuk menggambarkan tata cara pemberian kredit dengan jaminan bangunan yang berdiri di atas tanah yang bukan milik debitur.

b) Untuk mendeskripsikan dan menganalisis prosedur eksekusi atas bangunan di atas tanah Negara yang diikat dengan fidusia dalam hal debitur melakukan wanprestasi.

1.3.2 Manfaat Penelitian

a) Secara teoritis, hasil penelitian ini akan menambah wawasan dan mendorong perkembangan ilmu hukum khususnya dibidang hukum jaminan.

b) Secara praktis, penelitian ini dapat dijadikan pedoman bagi para

instansi, seperti Bank, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, Notaris yang berkepentingan dalam menghadapi permasalahan yang serupa di kemudian hari, sehingga tidak melanggar ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku serta tidak merugikan para pihak yang terlibat.

1.4 Sistematika Penulisan

Dalam penyusunan Tesis ini, penulis sajikan dalam lima Bab, yaitu sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini memuat secara garis besar mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan tentang teori-teori yang berhubungan dengan topik judul diantaranya : tinjauan kredit, bentuk kredit, subjek-subjek perjanjian kredit, bentuk perjanjian kredit, jangka waktu perjanjian kredit, wanprestasi, tinjauan hukum jaminan pada umumnya, lembaga jaminan fidusia, latar belakang lahirnya undang-undang fidusia, dasar hukum penetapan jaminan fidusia, pengertian fidusia dan jaminan fidusia, ruang lingkup jaminan fidusia, subjek dan objek jaminan fidusia, bentuk dan isi jaminan fidusia. Kemudian yang berhubungan dengan hak tanggungan, diantaranya: latar belakang lahirnya undang-undang hak tanggungan, pengertian hak tanggungan, prinsip-prinsip dasar hak tanggungan,

pembebanan hak tanggungan, sifat hak tanggungan dan eksekusi hak tanggungan.

BAB III METODE PENELITIAN

Dalam bab ini, penulis akan menguraikan mengenai metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yang meliputi jenis penelitian, spesifikasi penelitian, metode pengumpulan data dan metode analisis data, agar supaya mendapatkan hasil penelitian yang baik, teratur dan sistematis.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini dilakukan pembahasan tentang tata cara pemberian kredit dengan jaminan bangunan yang berdiri di atas tanah Pemerintah Kota Surabaya, Bagaimana kedudukan Jaminan Fidusia atas bangunan ditinjau dari Undang-Undang Nomo 42 Tahun 1999 dalam pelaksanaan eksekusi

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini diberikan kesimpulan dari permasalahan yang ada dan sekaligus memberikan saran sebagai alternatif penyelesaian dari permasalahan yang terdapat dalam tesis ini.