- FIDUCIA
- GUARANTY
ADEN - Perpustakaan Universitas Airlangga

TESIS

PENDAFTARAN FIDUSIA ATAS BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH ASET PEMERINTAH KOTA SURABAYA

TM/ 50 06
Hor.
P

Oleh :

TINTRIM HANDAJANI, S.H.
NIM : 030310340 – N

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2005

PENDAFTARAN FIDUSIA ATAS BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH ASET PEMERINTAH KOTA SURABAYA

TESIS

Diajukan untuk memperoleh Gelar Magister pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum - Universitas Airlangga Surabaya

Oleh :

TINTRIM HANDAJANI, S.H.
NIM : 030310340 – N

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2005

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah disahkan pada tanggal 16 Desember 2005

Oleh :

Dosen Pembimbing

Sumardji, S.H., M.Hum.
NIP. 131 470 994

Mengetahui :

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga
Surabaya

H. Machsoen Ali, S.H., M.S.
NIP. 130 355 366

Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji

Pada tanggal 16 Desember 2005

PANITIA PENGUJI TESIS :

Ketua : **Prof. Dr. Hj. Sri Hajati, S.H., M.S.**

Anggota : **1. Sumardji, S.H., M.Hum.**

2. Urip Santoso, S.H., MH.

KATA PENGANTAR.

Dengan memanjatkan segala puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, karunia dan hidayah-Nya, sehingga saya dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini. Penyusunan tesis ini ditujukan untuk memenuhi syarat penyelesaian Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Saya berusaha semaksimal mungkin menyelesaikan tesis ini dengan sebaik-baiknya dengan waktu yang tersedia, namun demikian saya menyadari bahwa tesis ini masih belum sempurna, maka dengan segala kerendahan hati sangat diharapkan saran dan kritik untuk menyempurnakan tesis ini.

Untuk itu pada kesempatan ini saya sampaikan dengan rasa hormat dan ucapkan banyak terima kasih kepada Bapak Sumardji, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing yang telah memberikan waktunya untuk memberikan bimbingan serta petunjuk dengan penuh kesabaran sehingga saya dapat menyelesaikan tesis ini.

Ucapan terima kasih juga saya sampaikan kepada semua pihak yang telah memberikan bantuannya, baik moril maupun materiil selama proses hingga terselesainya penulisan tesis ini kepada yang terhormat :

1. Bapak H. Machsoen Ali, S.H., M.S., Dekan selaku Penanggungjawab Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga.
2. Ibu Prof. Dr. Hj. Sri Hajati, S.H., M.S. selaku Ketua Team Penguji.
3. Bapak Urip Santoso, S.H., M.H., selaku Anggota Team Penguji.

4. Para Dosen dan seluruh staff pengajar Magister Kenotariatan Universitas Airlangga.
5. Ibunda tercinta, atas segala doa, keikhlasan, ketulusan serta kasih sayangnya yang tidak terhingga, terima kasih dan salam sungkem saya serta Almarhum Ayahanda tercinta, wasiat ucapan yang ditinggalkan selalu menjadi motivasi serta semangat juang dalam menjalani hidup ini dan terimalah salam bakti saya.
6. Suami saya Riyanto serta kedua anak saya Tito dan Anisa, terima kasih atas segala pengertian, perhatian, waktu dan doa yang telah diberikan serta dorongan dan semangatnya
7. Semua pihak yang telah membantu, yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu.

Akhirnya, dengan segala doa, cita dan cinta serta harapan semoga Allah SWT memberikan balasan yang lebih dari segala apa yang telah mereka berikan kepada saya, Amin.

Surabaya, 16 Desember 2005.

Penyusun

DAFTAR ISI :

	Halaman
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
BAB I PENDAHULUAN	1
1. Latar Belakang Masalah	1
2. Rumusan Masalah	12
3. Tujuan Penulisan	12
4. Manfaat Penulisan	13
5. Kajian Pusataka	13
6. Metoda Penelitian	21
7. Sistematika Penulisan	22
BAB II AKIBAT HUKUM PENDAFTARAN FIDUSIA ATAS BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH ASET PEMERINTAH KOTA SURABAYA	24
1. Dasar Hukum Jaminan	24
2. Penggolongan dari Benda, Hak Kebendaan dan Lembaga Jaminan	33
3. Pendaftaran Jaminan Fidusia	41

BAB III PERLINDUNGAN HUKUM PIHAK KETIGA TERHADAP PENDAFTARAN FIDUSIA ATAS BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH ASET PEMERINTAH KOTA SURABAYA 51

1. Akibat Hukum Pendaftaran Fidusia 51

2. Pendaftaran Fidusia atas Bangunan yang Berdiri di atas Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya 54

BAB IV PENUTUP 62

1. Kesimpulan 62

2. Saran 62

DAFTAR BACAAN 64

BAB I
PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah.

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam mewujudkan arah kebijakan ekonomi tersebut didasarkan pada Pasal 33 ayat 1 Undang-Undang Dasar 1945, yaitu bahwa perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan. Dengan demikian maka pembangunan dalam bidang ekonomi diharapkan dapat menunjang pembangunan sektor-sektor lain karena itu kesinambungan dan peningkatan pelaksanaan pembangunan negara yang berasaskan kekeluargaan perlu senantiasa dipelihara dengan baik. Guna mencapai tujuan tersebut maka pelaksanaan pembangunan ekonomi harus lebih memperhatikan keserasian, keselarasan dan keseimbangan unsur-unsur pemerataan pembangunan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas negara dan untuk menjamin berlangsungnya demokrasi ekonomi, maka segala potensi, inisiatif dan daya kreasi rakyat wajib dimobilisasikan dan dikembangkan sepenuhnya dalam batas-batas yang tidak merugikan kepentingan umum, sehingga dengan demikian segala ketentuan ekonomi potensial dapat dikerahkan menjadi kekuatan ekonomi riil yang bermanfaat bagi peningkatan kemakmuran rakyat.

Seiring dengan meningkatnya kegiatan pembangunan meningkat pula kebutuhan terhadap pendanaan, di satu sisi ada masyarakat yang kelebihan dana tetapi tidak memiliki kemampuan untuk mengusahakannya dan di sisi lain ada

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

kelompok masyarakat yang memiliki kemampuan untuk berusaha tetapi terhambat kemampuannya karena hanya memiliki sedikit atau bahkan tidak memiliki dana sama sekali. Untuk mempertemukan keduanya inilah diperlukan suatu media yang akan bertindak selaku kreditur yang akan menyediakan dana bagi debitur. Dari sinilah timbul perjanjian pemberian kredit antara pihak yang membutuhkan dana sebagai debitur dengan Bank sebagai kreditur yang merupakan lembaga keuangan yang dapat memberikan kredit sebagai salah satu usahanya, karena secara umum fungsi Bank adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, hal ini berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang berbunyi : "Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat".

Penghimpun dana masyarakat tersebut diwujudkan dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, tabungan dan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu. Dan untuk menyalurkan dana masyarakat tersebut Bank melakukan kegiatan usaha, salah satu usaha Bank berdasarkan Pasal 6 butir b Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah dengan memberikan kredit. Yang dimaksud dengan Kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah : "Penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga".

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

Pemberian kredit adalah tulang punggung kegiatan perbankan karena dibandingkan dengan produk dan jasa perbankan yang ditawarkan, pendapatan atau keuntungan suatu Bank lebih banyak bersumber dari pemberian kredit kepada nasabahnya, oleh karenanya pemberian kredit tersebut pasti secara terus menerus dilakukan oleh Bank dalam kesinambungan operasionalnya.

Penyaluran dana oleh Bank dalam bentuk kredit kepada nasabah didasarkan atas kepercayaan, sehingga dengan demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan kepada nasabah.[1] Dalam pemberian kredit terdapat resiko tidak kembalinya dana atau kredit yang disalurkan tersebut, karena istilah kredit itu sendiri dilihat dari sudut bahasa artinya adalah kepercayaan dalam arti apabila seseorang atau badan usaha mendapatkan fasilitas kredit dari Bank, maka orang atau badan usaha tersebut telah mendapat kepercayaan dari Bank pemberi kredit, sehingga Bank dalam memberikan kredit harus berasaskan demokrasi ekonomi yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 dan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian, hal ini didasarkan pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yaitu : "Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian".

Berdasarkan prinsip kehati-hatian inilah maka didalam pemberian kredit harus dilakukan berdasarkan analisis pemberian kredit yang memadai, agar kredit-kredit yang diberikan oleh Bank itu adalah kredit-kredit yang tidak mudah menjadi

---

[1] Muhamad Djumhana, ***Hukum Perbankan di Indonesia***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, h. 175.

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

kredit-kredit macet, karena itu untuk menghindari adanya resiko tidak kembalinya dana atau kredit yang disalurkan maka Bank dalam menyalurkan dana untuk kredit harus didasarkan kepada adanya suatu jaminan, dimana jaminan ini bukan hanya sekedar janji untuk melaksanakan atau memenuhi kewajibannya, tetapi jaminan yang dapat dipergunakan sebagai jaminan pelunasan hutang atau kredit tersebut.

Dalam praktek, peran jaminan sangat menentukan, karena hampir tidak ada Bank yang berani memberikan kredit tanpa jaminan, karena tidak berani untuk menanggung resiko tinggi untuk kehilangan dana yang telah disalurkannya, Perangkat hukum jaminan yang dipergunakan dalam praktek perbankan adalah perangkat hukum jaminan yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan ketentuan jaminan yang diatur di luar Kitab Undang-undang Hukum Perdata tetapi tetap mengacu pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pengaturan jaminan dalam kredit perbankan dewasa ini secara formal diatur dalam Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 jo Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan. Dari ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan terlihat bahwa dalam memberikan kredit, Bank selain melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, prospek usaha dari nasabah debitur, juga umumnya meminta jaminan sebagai salah satu unsur pokok dalam pemberian kredit, penekanan pengertian jaminan disini lebih bersifat ekonomis dan bukan secara yuridis, hal mana terlihat dalam prosedur

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

penyelesaian kredit macet, dimana eksekusi jaminan hanya dilakukan sebagai upaya terakhir apabila upaya lain sudah tidak dapat dilaksanakan lagi.

Undang-undang telah memberikan jaminan secara umum kepada para kreditur yaitu sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1131 BW, yaitu : "Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan".

Dari pasal tersebut dapat diketahui bahwa semua harta kekayaan debitur baik yang ada maupun yang akan ada, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak akan menjadi jaminan bagi hutang-hutang debitur, namun pihak Bank sebagai kreditur biasanya tidak cukup puas dengan jaminan umum berdasarkan undang-undang tersebut karena jaminan secara umum itu tidak memberikan preferensi kepada para kreditur. Karena itu dalam praktek Bank seringkali meminta jaminan secara khusus dengan membuat perjanjian jaminan baik berupa perjanjian jaminan kebendaan maupun perjanjian jaminan perorangan. Perjanjian jaminan kebendaan biasanya lebih disukai para kreditur daripada perjanjian jaminan perorangan, karena dalam perjanjian jaminan kebendaan dengan jelas ditentukan benda tertentu yang diikat dalam perjanjian dan benda tersebut disediakan untuk menjaga terjadinya kredit macet di kemudian hari, yaitu sebagai ajang pelunasan hutang.

Disebut dengan jaminan dalam bentuk kebendaan, karena secara umum jaminan tersebut diberikan dalam bentuk penunjukkan atau pengalihan atas kebendaan tertentu, yang jika debitur gagal melaksanakan kewajibannya dalam

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

jangka waktu yang ditentukan, memberikan hak kepada kreditur untuk menjual lelang kebendaan yang dijaminkan tersebut serta untuk memperoleh pelunasan terlebih dahulu dari hasil penjualan tersebut daripada kreditur-kreditur lainnya.

Kebendaan yang dijadikan jaminan untuk pelunasan hutang tidak dibatasi macam maupun bentuknya, yang jelas kebendaan tersebut haruslah mempunyai nilai secara ekonomis serta memiliki sifat mudah dialihkan atau mudah diperdagangkan, sehingga kebendaan tersebut tidak menjadi beban bagi kreditur untuk menjual pada waktunya, yaitu pada saat debitur secara jelas telah melalaikan kewajibannya, sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat yang berlaku dalam perjanjian pokok yang melahirkan hutang pitang tersebut. Dengan demikian antara pemberian kredit dan jaminan mempunyai hubungan yang erat sekali, bagi kreditur dalam hal ini bank, jaminan yang diberikan debitur berguna untuk menjamin pelunasan hutang dari pihak debitur karena kreditur tidak akan mau memberikan kredit jika tidak ada jaminan (baik perseorangan maupun kebendaan) yang dianggap dan dinilai memadai untuk menjamin pelunasan hutang debitur pada waktunya dan perjanjian pemberian jaminan itu sendiri tidak dapat atau tidak mungkin berdiri sendiri selain harus didahului dengan adanya suatu perjanjian yang merupakan perjanjian kredit atau hutang piutang.

Jaminan dalam bentuk kebendaan memberikan sifat kebendaan yang tercantum di dalam Pasal 528 BW, yaitu : "Atas sesuatu kebendaan, seorang dapat mempunyai, baik suatu kedudukan berkuasa, baik hak milik, baik hak waris, baik hak pakai hasil, baik hak pengabdian tanah, baik hak gadai atau hipotik".

Jaminan kebendaan termasuk jaminan fidusia mempunyai ciri-ciri kebendaan dalam arti memberikan hak mendahulu di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat serta mengikuti benda-benda yang bersangkutan, Karakter kebendaan pada jaminan fidusia dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 2, Pasal 20 dan Pasal 27 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Dengan karakter kebendaan yang dimiliki jaminan fidusia maka penerima fidusia merupakan kreditur yang preferen, dengan demikian dapat dipastikan bahwa jaminan fidusia memiliki identitas sebagai lembaga jaminan yang kuat dan akan digemari oleh para pemakainya. Bentuk jaminan fidusia saat ini sebenarnya sudah digunakan secara luas dalam transaksi pinjam meminjam karena proses pembebanannya dianggap sederhana, mudah dan cepat. Dengan adanya jaminan fidusia pada saat ini memang memungkinkan kepada para pemberi fidusia untuk menguasai kebendaan yang dijaminkan guna menjalankan atau melakukan kegiatan usaha yang dibiayai dari pinjaman dengan menggunakan jaminan fidusia tersebut.

Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia menentukan bahwa : "Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda"

Dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia disebutkan bahwa :

> "Jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

> Tanggungan yang tetap dalam berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya"

Dari definisi tersebut, maka fidusia itu sendiri dibedakan dengan jaminan fidusia, dimana fidusia merupakan proses pengalihan hak kepemilikkan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak miliknya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik benda untuk dapat dipergunakan sebagaimana fungsi dari benda tersebut, sedangkan jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan bangunan/rumah di atas tanah orang lain baik yang terdaftar maupun tidak terdaftar yang tidak dapat dibebani hak tanggungan, yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia sebagai agunan guna pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya. Pengalihan hak kepemilikkan tersebut dilakukan dengan cara *constitutum possesorium*, dimana pengalihan hak kepemilikkan atas suatu benda dengan melanjutkan penguasaan atas benda tersebut dimaksud untuk kepentingan penerima fidusia dan pengalihan kepemilikkan ini semata-mata sebagai jaminan bagi pelunasan utang bukan untuk seterusnya dimiliki oleh penerima fidusia. Dengan demikian pemberi jaminan fidusia bertindak sebagai pemilik manfaat yang dapat mempergunakan benda tersebut sebagaimana fungsinya sedangkan penerima jaminan fidusia bertindak sebagai pemilik yurudis.

Di Surabaya selain terdapat bangunan-bangunan yang berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan dan Hak Milik dengan bukti kepemilikannya berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan atau Sertipikat Hak Milik, stand-stand pasar,

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

bangunan yang berdiri diatas tanah kepunyaan Yayasan Kas Pembangunan, selain itu juga terdapat bangunan-bangunan yang berdiri diatas tanah yang dikelola oleh Pemerintah Kota Surabaya, yang semuanya itu mempunyai nilai ekonomis yang dapat dipergunakan sebagai sumber dana ataupun sebagai jaminan atas pinjaman. Khusus untuk bangunan-bangunan yang berdiri diatas tanah yang dikelola oleh Pemerintah Kota Surabaya merupakan bangunan yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan atas tanah karena tanah dimana bangunan tersebut berdiri adalah aset Pemerintah Kota Surabaya sehingga jaminan yang diberikan oleh debitur adalah bangunannya saja yang merupakan milik dari debitur, sedangkan bukti pemakaian atas tanah tersebut diberikanlah Surat Ijin Pemakaian Tanah yang dikeluarkan oleh Dinas Pengelolaan Tanah dan Rumah Pemerintah Kota Surabaya.

Berbeda dengan Lembaga Jaminan Gadai yang merupakan salah satu bentuk lembaga jaminan dimana benda bergerak yang dijadikan jaminan hutang piutang diserahkan penguasaannya kepada kreditur, pada pemberian fidusia ini merupakan penyerahan hak milik secara kepercayaan, karena penguasaan benda tidak berpindah sama sekali dari pihak debitur ke pihak kreditur, hanya hak miliknya saja yang dianggap berpindah, sedangkan debitur tetap menempati bangunan yang dijaminkan tersebut untuk dapat dipergunakan sesuai dengan fungsinya, hanya saja kedudukannya sekarang tidak lagi dianggap sebagai pemilik tetapi hanya sebagai pinjam pakai saja. konstruksi seperti ini sering disebut sebagai *Constitutum Possessorium*.

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

Pengikatan Jaminan Fidusia sendiri merupakan perjanjian *accecoire* yang pelaksanaannya digantungkan pada suatu syarat atau kondisi sebagaimana ditentukan dalam perjanjian pokok, yaitu suatu perjanjian hutang piutang yang terjadi antara pihak kreditur dengan pihak debitur, tentu saja dengan pemberian jaminan yang diikat dengan akta tersendiri yaitu akta Notaris dalam bahasa Indonesia, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, yaitu berupa Akta Pengikatan Jaminan Secara Fidusia yang merupakan satu kesatuan dengan akta pokoknya yaitu hutang piutang, sehingga dengan demikian apabila pihak debitur telah melunasi hutangnya kepada kreditur, maka dengan sendirinya Akta Pengikatan Jamina Secara Fidusia pun menjadi gugur.

Dengan dibuatnya Akta Fidusia maka sesuai dengan ketentuan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, benda yang telah dibebani fidusia wajib untuk didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia yang terdapat pada setiap ibukota propinsi yang ada di Indonesia, hal ini dilakukan agar fidusia memiliki unsur *"open baar"* agar pihak ketiga dapat mengetahui status benda yang bersangkutan, karena pada saat pendaftaran fidusia tersebut pihak Kantor Pendaftaran Fidusia menerbitkan Sertipikat Jaminan Fidusia, hanya saja dalam praktek pada pendaftaran fidusia yang didaftarkan hanya Akta Pengikatan Jaminan Fidusia saja, hal ini berbeda pada Pemberian Hak Tanggungan pada Jaminan yang berupa benda tidak bergerak, seperti Hak Milik ataupun Hak Guna Bangunan, dimana pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai sarana untuk mendaftarkan

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

Hak Tanggungan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat, maka yang didaftarkan adalah Sertipikat Hak Milik atau sertipikat Hak Guna Bangunan berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja harus sudah didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional yang kemudian pada Sertipikat Hak Milik atau Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dijadikan jaminan tersebut tertulis Pemasangan Hak Tanggungan oleh kreditur yang bersangkutan, dan juga diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan setempat, sehingga apabila nantinya debitur telah melunasi hutangnya maka pihak kreditur akan memberikan surat roya yang berguna untuk menghapus Hak Tanggungan yang tertulis pada Sertipikat Hak Milik atau Sertipikat Hak Guna Bangunan milik debitur, sehingga apabila pihak debitur ingin menjual atau menjadikan jaminan lagi kepada kreditur lainnya Sertipikat Hak Milik atau Sertipikat Hak Guna Bangunan miliknya tersebut pihak ketiga dapat segera mengetahui keadaan Sertipikat tersebut.

Hal ini berbeda dengan Pemberian Jaminan Fidusia pada bangunan yang berdiri diatas tanah aset milik Pemerintah Kota Surabaya, dimana yang didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia hanyalah Akta Fidusianya saja sedangkan Surat Ijin Pemakaian Tanahnya biasanya diblokir oleh pihak kreditur dengan mengajukan pemblokiran pada Pemerintah Kota Surabaya, sedangkan pada bangunannya sendiri tidak diberikan suatu bukti apapun yang menunjukkkan bahwa bangunan tersebut telah dijadikan jaminan fidusia oleh pemiliknya karena memang pada bangunan yang berdiri diatas tanah aset milik Pemerintah Kota Surabaya tersebut tidak mempunyai surat bukti kepemilikkan yang menunjukkkan

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

bahwa bangunan tersebut adalah milik debitur, sehingga seringkali pihak ketiga yang akan berkepentingan tidak mengetahui bahwa bangunan tersebut telah dijadikan jaminan fidusia oleh pemiliknya dan didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia. karena memang tidak ada catatan apapun pada bangunan tersebut sedangkan atas Surat Ijin Pemakaian Tanahnya dengan mudah dapat diketahui apakah atas Surat Ijin tersebut telah diblokir atau tidak, karena terdapat catatan pemblokiran pada Surat Ijin Pemakaian tanah tersebut.

2. Rumusan Masalah :

Dari uraian di atas terdapat beberapa masalah, tetapi didalam penulisan ini difokuskan pada dua masalah yang harus diteliti dan dirumuskankan sebagai berikut :

a. Apa akibat hukum Pendaftaran Fidusia atas bangunan yang berdiri di atas tanah aset Pemerintah Kota Surabaya.
b. Apa perlindungan hukum pihak ketiga terhadap Pendaftaran Fidusia atas bangunan yang berdiri di atas tanah aset Pemerintah Kota Surabaya.

3. Tujuan Penulisan.

Tujuan yang ingin dicapai pada Pendaftaran Fidusia atas bangunan yang berdiri di atas tanah aset Pemerintah Kota Surabaya untuk mendapatkan gambaran tentang :

MILIK
PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

a. Akibat Hukum Pendaftaran Fidusia atas bangunan yang berdiri di atas tanah aset Pemerintah Kota Surabaya.

b. Perlindungan hukum pihak ketiga terhadap Pendaftaran Fidusia atas bangunan yang berdiri di atas tanah aset Pemerintah Kota Surabaya.

4. Manfaat Penulisan..

a. Secara teoritis, dapat memperkaya atau mengembangkan ilmu hukum, khususnya hukum jaminan dan dapat melengkapi hasil penelitian yang telah dilakukan oleh pihak lain dalam bidang yang sama.

b. Secara Praktis, penulisan ini dimaksudkan untuk dapat memberikan masukan bagi pihak pengambil keputusan pada permasalahan yang sama serta dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat bagaimana proses pendaftaran fidusia.

5. Kajian Pustaka.

Pokok permasalahan yang dihadapai dalam sektor ekonomi adalah sistim perbankan yang belum kukuh, ketergantungan yang tinggi pada sumber pembiayaan perbankan, hal ini didasarkan pada arah kebijakan pembangunan ekonomi di dalam Undang-undang Nomor 25 Tahun 2000 tentang Program Pembangunan Nasional 2000-2004. Oleh karena itu perbankan sangat menunjang pelaksanaan pembangunan nasional, hal ini sesuai dengan tujuan dari Perbankan Indonesia berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bahwa : "Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak"

Pemberian kredit adalah tulang punggung kegiatan perbankan dan harus diakui dibandingkan dengan produk dan jasa perbankan yang ditawarkan, pendapatan atau keuntungan dari suatu bank lebih banyak bersumber dari pemberian kredit kepada nasabahnya, oleh karena itu pemberian kredit tersebut pasti secara terus menerus dilakukan oleh bank dalam kesinambungan operasionalnya.

Dalam menyalurkan dana untuk kredit inilah bank membutuhkan adanya suatu jaminan, dimana jaminan ini bukan hanya sekedar janji untuk melaksanakan atau memenuhi kewajibannya tetapi jaminan yang dapat dipergunakan sebagai jaminan pelunasan hutang atau kredit tersebut. Dalam praktek peran jaminan sangat menentukan karena hampir tidak ada bank yang berani memberikan kredit tanpa jaminan, karena bank tidak akan berani menanggung resiko tinggi untuk kehilangan dana yang telah disalurkannya. Perangkat hukum jaminan yang dipergunakan dalam praktek perbankan adalah perangkat hukum jaminan yang diatur dalam BW dan ketentuan jaminan yang diatur diluar BW tetapi mengacu pada BW.

Hukum jaminan bukanlah merupakan hal yang baru dalam sistim perundang-undangan di Indonesia, hal ini telah diatur dalam Pasal 1131 BW, yaitu : "Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan". Dari pasal tersebut dapat diketahui bahwa

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

semua harta kekayaan debitur baik yang ada maupun yang akan ada, baik berupa benda bergerak atau benda tidak bergerak akan menjadi jaminan bagi hutang-hutang debitur. Namun pihak Bank sebagai kreditur biasanya tidak cukup puas dengan jaminan umum berdasarkan Undang-Undang tersebut karena jaminan secara umum itu tidak memberikan preferensi kepada para kreditur, karenanya dalam praktek Bank selalu meminta jaminan secara khusus dengan membuat perjanjian jaminan baik berupa perjanjian jaminan kebendaan maupun perjanjian jaminan perorangan.

Perjanjian jaminan kebendaan biasanya lebih disukai para kreditur daripada perjanjian jaminan perorangan, karena dalam perjanjian jaminan kebendaan dengan jelas ditentukan benda tertentu yang diikat dalam perjanjian dan benda tersebut disediakan untuk menjaga terjadinya kredit macet dikemudian hari, yaitu sebagai ajang pelunasan hutang

Disebut dengan jaminan dalam bentuk kebendaan, karena secara umum jaminan tersebut diberikan dalam bentuk penunjukkan atau pengalihan atas kebendaan tertentu, yang jika debitur gagal melaksanakan kewajibannya dalam jangka waktu yang ditentukan, memberikan hak kepada kreditur untuk menjual "lelang" kebendaan yang dijaminkan tersebut, serta untuk memperoleh pelunasan terlebih dahulu dari hasil penjualan tersebut, secara mendahulu dari kreditur-kreditur lainnya *(Droit de preference)*[2]

Kebendaan yang dijadikan jaminan untuk pelunasan hutang tidak dibatasi macam maupun bentuknya, yang jelas kebendaan tersebut haruslah mempunyai

---

[2] Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, ***Jaminan Fidusia***, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, h.3.

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

nilai secara ekonomis serta memiliki sifat mudah dialihkan atau mudah diperdagangkan, sehingga kebendaan tersebut tidak akan menjadikan beban bagi kreditur untuk menjual pada waktunya, yaitu pada saat debitur secara jelas telah melalaikan kewajibannya, sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat yang berlaku dalam perjanjian pokok yang melahirkan hutang piutang tersebut, Dengan demikian antara pemberian kredit dan jaminan mempunyai hubungan yang erat sekali, Kreditur dalam hal ini bank, guna menjamin pelunasan hutang dari pihak debitur seringkali tidak mau memberikan kredit jika tidak ada jaminan (baik perseorangan maupun kebendaan) yang dianggap dan dinilai memadai untuk menjamin pelunasan hutang debitur tersebut pada waktunya dan perjanjian pemberian jaminan itu sendiri tidak dapat atau tidak mungkin berdiri sendiri selain harus didahului dengan adanya suatu perjanjian yang mendasari lahirnya perjanjian kredit atau hutang piutang. Ada beberapa macam jaminan kebendaan yang dikenal dalam hukum, yaitu : Gadai, Hipotek, Hak Tanggungan dan Fidusia.

Jaminan dalam bentuk Gadai diatur dalam Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 BW, menurut pasal 1150 BW, gadai adalah : "Suatu hak yang diperoleh kreditur atas suatu barang bergerak yang diserahkan kepadanya oleh debitur atau oleh kuasanya, sebagai jaminan atas utangnya dan yang memberi wewenang kepada kreditur untuk mengambil pelunasan piutangnya dari barang itu dengan mendahului kreditur-kreditur lain dengan pengecualian biaya penjualan sebagai pelaksanaan putusan atas tuntutan mengenai pemilikkan atau penguasaan dan biaya penyelamatan barang itu, yang dikeluarkan setelah barang itu diserahkan sebagai gadai dan yang harus didahulukan" jadi gadai merupakan jaminan dalam

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

bentuk kebendaan bergerak, yang pelaksanaannya dilakukan dengan cara penyerahan kebendaan bergerak (yang digadaikan) tersebut kedalam kekuasaan kreditur, jadi obyek gadai adalah seluruh barang atau benda bergerak dan seperti yang disyaratkan oleh Surat Edaran Bank Indonesia (SE-BI) Nomor 4/248/UPPK/PK-16 Maret 1972, selain benda-benda bergerak, benda-benda yang dapat diterima sebagai gadai adalah benda tak bertubuh, sebagaimana diatus dalam pasal 1152 dan pasal 1153 BW.

Hipotik diatur dalam pasal 1162 hingga pasal 1178 BW, dalam hipotik yang menjadi jaminan adalah benda tidak bergerak yang dibuat dengan Akta Hipotik, dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (yang kemudian disingkat dengan Undang-Undang Hak Tanggungan) maka hipotik sebagai lembaga jaminan atas benda tidak bergerak menjadi tidak berlaku iagi untuk kebendaan berupa hak-hak atas tanah berikut benda-benda yang secara hukum dianggap melekat atas bidang tanah yang diberikan hak-hak atas tanah tersebut yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, sehingga sekarang ini hipotik sebagai lembaga jaminan kebendaan hanya berlaku atas kapal yang terdaftar dengan isi kotor berukuran 20 (duapuluh) meter kubik atau lebih seperti yang disebutkan pada pasal 314 Kitab Undang-undang Hukum Dagang dan pesawat terbang sesuai dengan pasal 12 ayat 1 Undang-undang Nomor 15 Tahun 1992 tentang Penerbangan yang mengatur bahwa pesawat terbang dan helikopter yang telah mempunyai tanda pendaftaran dan kebangsaan dapat dibubuhi hipotik. Oleh karena hipotik adalah perjanjian tambahan maka sebelum pembebanan

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

hipotik dilakukan atas suatu obyek atau jaminan, sebelumnya harus didahului dengan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokoknya.

Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dalam pasal 1 ayat 1 menyebutkan : "Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain", dengan demikian hak tanggungan merupakan hak jaminan untuk pelunasan suatu hutang dengan obyek hak atas tanah sesuai dengan Undang-undang Pokok agraria, yang dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja atau dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu guna menjamin suatu hutang tertentu serta memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lainnya.

Jaminan Fidusia, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999, keberadaan Fidusia sebagai pranata jaminan diakui berdasarkan yurisprudensi. Kontruksi fidusia berdasarkan yurisprudensi yang pernah ada adalah penyerahan hak milik secara kepercayaan atas kebendaan atau barang-barang bergerak milik debitur kepada kreditur, dengan ketentuan bahwa jika debitur melunasi hutangnya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan, tanpa cidera janji, maka debitur berkewajiban mengembalikan hak milik atas barang-barang tersebut kepada debitur.

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

Dalam konsiderannya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 menyebutkan :

"Pertama, bahwa kebutuhan yang sangat besar dan terus menerus bagi dunia usaha atas tersedianya dana, perlu diimbangi dengan adanya ketentuan hukum yang jelas dan lengkap yang mengatur mengenai lembaga jaminan.

Kedua, bahwa Jaminan Fidusia sebagai salah satu bentuk lembaga jaminan sampai saat ini masih didasarkan pada yurisprudensi dan belum diatur dalam peraturan perundang-undangan secara lengkap dan komprehensif.

Ketiga, bahwa untuk memenuhi kebutuhan hukum yang dapat lebih memacu pembangunan nasional dan untuk menjamin kepastian hukum serta mampu memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan, maka perlu dibentuk ketentuan yang lengkap mengenai Jaminan Fidusia dan jaminan tersebut perlu didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia.

Keempat, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud di atas dipandang perlu membentuk Undang-Undang tentang Jaminan Fidusia".

Sebelum lahirnya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999, selain melalui yurisprudensi, pranata jaminan fidusia juga telah disebut dalam berbagai macam ketentuan peraturan perundang-undangan, antara lain yang disebutkan dalam pasal 15 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, yang menentukan bahwa rumah-rumah yang dibangun di atas tanah yang dimiliki oleh pihak lain dapat dibebani dengan Jaminan Fidusia, selain itu dalam pasal 12 sub b Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang mengatur mengenai hak milik atas satuan rumah susun, juga menyatakan dengan

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

tegas bahwa bidang-bidang tanah dengan hak pakai atas tanah negara dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Jaminan Fidusia.

Bentuk jaminan fidusia saat ini sebenarnya sudah digunakan secara luas dalam transaksi pinjam meminjam karena proses pembebanannnya dianggap sederhana, mudah dan cepat, walaupun sesungguhnya masih belum menjamin adanya kepastian hukum.[3] Dengan adanya jaminan fidusia pada saat ini memang memungkinkan kepada para pemberi fidusia untuk menguasai kebendaan yang dijaminkan, guna menjalankan atau melakukan kegiatan usaha yang dibiayai dari pinjaman dengan menggunakan jaminan fidusia tersebut.

Dalam Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, disebutkan bahwa "Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikkan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikkannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda"

Dalam Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Jaminan Fidusia disebutkan bahwa :

> "Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagaimana agunan bagi pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya".

Dari definisi tersebut, maka fidusia itu sendiri dibedakan dengan jaminan fidusia, dimana fidusia merupakan proses pengalihan hak kepemilikkan dan jaminan fidusia merupakan jaminan yang diberikan dalam bentuk fidusia. Pengalihan hak kepemilikkan tersebut dilakukan dengan cara constitutum possesorium, dimana

---

[3] Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *ibid*, h.7.

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

pengalihan hak kepemilikkan atas suatu benda dengan melanjutkan penguasaan atas benda tersebut dimaksud untuk kepentingan penerima fidusia dan pengalihan kepemilikkan ini semata-mata sebagai jaminan bagi pelunasan utang bukan untuk seterusnya dimiliki oleh penerima fidusia.

6. Metode Penelitian.

a. Pendekatan Masalah.

Penelitian ini adalah penelitian hukum, dengan pendekatan peraturan perundang-undangan (Statuta Approach) mengingat permasalahan penelitian ini bersumber pada materi perundang-undangan dan pendekatan konseptual yaitu berpijak pada konsep-konsep yang berhubungan dengan masalah Hukum Benda, Hukum Jaminan dan Hukum Perbankan yang berkaitan dengan Lembaga Fidusia atas bangunan yang berdiri di atas tanah aset Pemerintah Kota Surabaya..

b. Sumber Bahan Hukum.

Bahan hukum yang dipergunakan meliputi Bahan Hukum Primer, yang meliputi Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan Hukum Benda, Hukum Jaminan, Hukum Perbankan dan Hukum Pertanahan, disamping itu juga meliputi Bahan Hukum Sekunder yang meliputi Buku Literature, doktrin, jurnal maupun media surat kabar yang memuat materi yang berhubungan dengan kajian penelitian ini.

c. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum.

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

Bahan hukum yang diperlukan, diinventarisir lebih dahulu secara cermat, dicatat secara menyeluruh, setelah bahan diperoleh maka dikumpulkan untuk kemudian dipelajari dan diteliti serta diklasifikasi sesuai dengan masalah yang diteliti..

d. Analisis Bahan Hukum.

Bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang telah dikumpulkan dan diklasifikasi disesuaikan dengan kerangka kebutuhan tesis dari masing-masing bab, kemudian disusun kerangka konsepsionalnya, dengan menggunakan kerangka berpikir penalaran hukum dengan jalan penafsiran/interprestasi rumusan-rumusan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang dijadikan dasar penelitian dan ditunjang oleh pendapat para sarjana yang tertulis dalam buku literature, karya ilmiah yang berkaitan dengan pendaftaran fidusia atas bangunan yang berdiri di atas tanah aset Pemerintah Kota Surabaya.

7. Sistematika Penulisan.

Penulisan ini didahului dengan Pendahuluan yang menguraikan tentang latar belakang penulisan dan memberikan gambaran tentang permasalahan secara umum yang kemudian dituangkan menjadi beberapa pokok permasalahan. Selain itu juga memuat tujuan serta manfaat dari penulisan ini dan kajian pustaka yang merupakan acuan dari penulisan ini. Dilanjutkan dengan metode penelitian yang

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

terdiri dari pendekatan masalah, sumber bahan hukum, teknik pengumpulan dan pengolahan bahan hukum serta teknik analisa bahan hukum.

Selanjutnya Bab II membahas mengenai Akibat Hukum Pendaftaran Fidusia atas bangunan yang berdiri di atas tanah aset Pemerintah Kota Surabaya. Yang terdiri dari sub-sub bab yang akan membahas terlebih dahulu mengenai dasar hukum jaminan dilanjutkan dengan penggolongan dari benda, hak kebendaan dan lembaga-lembaga hak jaminan yang akhirnya dibahas mengenai pendaftaran jaminan fidusia.

Pada Bab III dibahas mengenai perlindungan hukum pihak ketiga terhadap Pendaftaran Fidusia atas bangunan yang berdiri di atas tanah aset Pemerintah Kota Surabaya yang terbagi atas akibat hukum pendaftaran fidusia serta Pendaftaran Fidusia atas bangunan yang berdiri di atas tanah aset Pemerintah Kota Surabaya.

Bagian terakhir adalah Bab IV yaitu Penutup, yang memuat kesimpulan mengenai masalah yang menjadi pokok kajian dalam penulisan ini dan saran yang merupakan masukan yang mencoba memberikan jalan keluar yang membangun sesuai dengan pokok masalah dalam penulisan ini.

UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA

BAB II
AKIBAT HUKUM PENDAFTARAN FIDUSIA ATAS BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH ASET PEMERINTAH KOTA SURABAYA.

1. Dasar Hukum Jaminan.

Dalam literatur jaminan selalu dikaitkan dengan hak kebendaan, karena dalam BW jaminan merupakan hak kebendaan dan merupakan bagian dari hukum benda yang diatur dalam Buku II BW. Apabila melihat pada sistematika BW maka akan terlihat seolah-olah hukum jaminan hanya merupakan jaminan kebendaan saja, karena pengaturan jaminan kebendaan terdapat dalam Buku II tentang benda, sedangkan perjanjian jaminan perorangan seperti perjanjian penanggungan di dalam BW merupakan salah satu jenis perjanjian yang diatur dalam Buku III tentang perikatan.

Pengertian hukum jaminan sendiri tidak dapat ditentukan dalam peraturan yang ada namun untuk menemukan rumusan hukum jaminan harus menelaahnya dari arti dan fungsi jaminan itu sendiri. Rumusan hukum jaminan menurut pendapat dari Djuhaendah Hasan adalah sebagai berikut : Perangkat hukum yang mengatur tentang jaminan dari pihak debitur atau dari pihak ketiga bagi kepastian pelunasan piutang kreditur atau pelaksanaan suatu prestasi. Di dalam rumusan ini tercakup pengertian jamian kebendaan dan jaminan perorangan.

Sedangkan yang dimaksud dengan jaminan itu sendiri menurut pendapat dari Hasanuddin Rahman adalah tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur karena pihak kreditur mempunyai suatu kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

Berdasarkan pasal 1131 BW yang berbunyi : "Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan".

Ketentuan pasal 1131 KUH Perdata ini merupakan jaminan secara umum, dalam arti bahwa jaminan itu meletak pada segenap harta debitur dan juga jaminan itu diberikan kepada semua pihak yang berkehendak sebagai kreditur, jadi hak-hak tagihan seorang kreditur dijamin dengan :

- semua barang debitur yang sudah ada, artinya yang sudah ada pada saat hutang dibuat.
- semua barang yang akan ada, disini berarti barang-barang yang pada saat pembuatan hutang belum menjadi kepunyaan debitur, tetapi kemudian menjadi miliknya. Dengan perkataan lain, hak kreditur meliputi barang-barang yang akan menjadi milik debitur, asal kemudian benar-benar menjadi miliknya.
- baik barang bergerak maupun tidak bergerak.

Ini menunjukkan, bahwa piutang kreditur menindih pada seluruh harta debitur tanpa kecuali.[4] Walaupun demikian masih diperlukan adanya lembaga jaminan, karena seorang debitur tidak bisa dipaksa secara fisik untuk membayar hutangnya di luar kehendaknya sendiri, sekalipun dengan putusan hakim yang biasanya dilakukan dengan penjatuhan uang paksa untuk setiap hari keterlambatan pembayarannya yang harus dibayar bersama-sama dengan hutang debitur, apabila

---

[4] J. Satrio, ***Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, h.4.

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar sebagaimana ditentukan dalam putusan hakim, maka pengadilan akan melakukan sita eksekutorial atas harta kekayaan debitur atas permintaan kreditur, yang kemudian akan diikuti dengan pelelangan di muka umum, tetapi apabila dalam melakukan pelelangan di muka umum tersebut ada kreditur yang lainnya yang berkepentingan terhadap hutang debitur, maka para kreditur ini mempunyai hak yang sama atas tagihannya yang biasanya disebut kreditur konkuren yang akan mendapatkan pelunasan dari hasil pelelangan di muka umum tersebut yang dibagi secara proposional terhadap besarnya tagihan masing-masing kreditur, hal ini tentu saja menimbulkan perasaan tidak aman bagi kreditur, sehingga diperlukan lembaga jaminan untuk menjamin keamanan tagihannya, sehingga ketentuan pasal 1131 BW dan pasal 1132 BW hanya memberikan jaminan secara umum tanpa adanya kedudukan yang didahulukan (droit de preference) sehingga tidak memberikan jaminan atas pelunasan hutang debitur secara utuh, sehingga Undang-Undang memberikan peluang untuk dilakukan jaminan yang bersifat khusus yang merupakan jaminan dalam bentuk penyerahan barang tertentu milik debitur sebagai jaminan atas pelunasan hutang debitur kepada kreditur apabila debitur wanprestati terhadap perjanjian yang telah dibuat diantara mereka. Dalam perkembangannya terutama di dunia perbankan digunakan istilah jaminan,. Ketentuan peraturan tentang jaminan kebendaan tersirat dari ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang berbunyi :

> "(1) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi hutangnya dan mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

(2) Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia"

Menurut isi pasal tersebut untuk mengurangi resiko dalam memberikan kredit Bank wajib mempunyai keyakinan akan kemampuan debitur untuk mengembalikan kredit, untuk memperoleh keyakinan tersebut dalam praktek pemberian kredit Bank selalu melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, prospek, usaha dari nasabah atau debitur, umumnya juga meminta jaminan sebagai salah satu unsur pokok dalam perjanjian kredit, sehingga pengertian jaminan dalam arti yang luas karena tidak hanya dalam pengertian yuridis tetapi juga dalam pengertian ekonomi, Jaminan disini berupa jaminan yang sifatnya materiil dan inmateriil. Jaminan materiil yaitu jaminan kebendaan yang mempunyai ciri-ciri kebendaan, yaitu memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan, sedangkan jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang melalui orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan (hasil Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional di Jogjakarta, tanggal 20 sampai dengan 30 Juli 1977) Sedangkan jaminan secara yuridis mengandung makna sebagai agunan (colateral) dimana jaminan ini sebagai

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

upaya preventif dan untuk berjaga-jaga terhadap kemungkinan kredit macet dengan tujuan pelunasan hutang.

Undang-undang dalam hal ini adalah BW telah memberikan sarana perlindungan bagi para kreditur seperti tercantum dalam pasal 1131 dan 1132 BW, kedua pasal ini merupakan jaminan secara umum atau jaminan yang timbul atau lahir dari Undang-Undang yang memberikan perlindungan bagi semua kreditur dalam kedudukan yang sama, dimana pembayaran atau pelunasan hutang kepada para kreditur dilakukan secara berimbang. Dengan demikian para kreditur hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren yang bersaing dalam pemenuhan piutangnya kecuali apabila ada alasan yang memberikan kedudukan preferen kepada para kreditur tersebut.[5]

Jaminan secara yuridis mempunyai arti sebagai agunan atau *collateral*, sehingga jaminan secara yuridis berfungsi untuk mengambil pelunasan dari agunan tersebut. Jadi secara yuridis, jaminan ini berfungsi memberikan perlindungan kepada kreditur dalam hal debitur wanprestasi. Perjanjian jaminan merupakan jaminan yang timbul karena adanya perjanjian pokok, yang lazimnya disebut sebagai perjanjian accessoir, yaitu perjanjian yang selalu mengikuti perjanjian pokoknya, sehingga perjanjian jaminan timbulnya selalu mengikuti perjanjian pokoknya dan mempunyai akibat-akibat hukum, yaitu :

1. adanya tergantung pada perjanjian pokok.
2. hapusnya tergantung pada perjanjian pokok.
3. Jika perjanjian pokok batal, maka ikut batal.

---

[5] Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, ***Hukum Benda***. Liberty, Yogyakarta, 1981, h. 32.

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

4. ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok.
5. jika perutangan pokok beralih karena cessie, subrogasi, maka ikut beralih pula tanpa adanya penyerahan khusus.[6]

Jadi perjanjian jaminan merupakan perjanjian khusus yang dibuat oleh kreditur bersama dengan debitur atau dengan pihak ketiga yang membuat janji dengan mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak ketiga dengan tujuan memberikan kepada kreditur kedudukan yang lebih baik dalam penagihan, lebih baik daripada kreditur konkuren yang tidak memegang hak jaminan khusus atau dengan perkataan lain kreditur relatif lebih terjamin dalam pemenuhan tagihannya[7], sehingga keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit atau pelaksanaan atas perjanjian pokok yang telah dibuat juga lebih terjamin.

Pada awalnya dalam Undang-undang hanya dikenal lembaga jaminan Hipotik untuk benda tidak bergerak, saat ini pembebanan hak atas tanah yang menggunakan lembaga hipotik dan credietverband sudah tidak berlaku lagi karena telah dicabut dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sedangkan pembebanan jaminan atas kapai laut yang terdaftar dengan isi kotor berukuran 20 M3 (duapuluh meter kubik) atau lebih dan pesawat udara masih tetap menggunakan lembaga hipotik dan Gadai untuk benda bergerak, seiring dengan perkembangan kebutuhan masyarakat maka lahir lembaga jaminan baru yang merupakan pengembangan dari lembaga jaminan gadai, yaitu fidusia yang semula keberadaannya diakui berdasarkan yurisprudensi. Kontruksi fidusia menurut yurisprudensi adalah penyerahan hak milik secara

---

[6] ***Ibid***, h. 37.
[7] J. Satrio, ***op cit***, h.9.

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

kepercayaan atas kebendaan atau barang-barang bergerak milik debitur kepada kreditur dengan penguasaan fisik atas barang-barang itu tetap pada debitur, dengan ketentuan bahwa jika debitur melunasi hutangnya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan, tanpa cidera janji, maka kreditur berkewajiban mengembalikan hak milik atas barang-barang tersebut kepada debitur.

Bentuk jaminan fidusia saat ini sebenarnya sudah digunakan secara luas dalam transaksi pinjam-meminjam karena proses pembebanannya dianggap sederhana, mudah dan cepat, walaupun sesungguhnya masih belum menjamin adanya kepastian hukum[8] Dengan adanya jaminan fidusia pada saat ini memang memungkinkan kepada para pemberi fidusia untuk menguasai kebendaan yang dijaminkan guna menjalankan atau melakukan kegiatan usaha yang dibiayai dari pinjaman dengan menggunakan jaminan fidusia tersebut.

Dalam konsiderannya undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia menyebutkan :

> "Pertama, bahwa kebutuhan yang sangat besar dan terus meningkat bagi dunia atas tersedianya dana, perlu diimbangi dengan adanya ketentuan hukum yang jelas dan lengkap yang mengatur lembaga jaminan.
>
> Kedua, bahwa Jaminan Fidusia sebagai salah satu bentuk lembaga jaminan sampai saat ini masih didasarkan pada yurisprudensi dan belum diatur dalam peraturan perundang-undangan secara lengkap dan komprehensif.
>
> Ketiga, bahwa untuk memenuhi kebutuhan hukum yang dapat lebih memacu pembangunan nasional dan untuk menjamin kepastian hukum serta mampu memoerikan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan,

[8] Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *op cit*, h.7

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

maka perlu dibentuk ketentuan yang lengkap mengenai jaminan fidusia dan jaminan tersebut perlu didaftar pada Kantor Pendaftaran Fidusia.

Keempat, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud di atas dipandang perlu membentuk Undang-Undang tentang Jaminan Fidusia"

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, disebutkan bahwa :

"Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikkan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikkannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda".

Dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Jaminan Fidusia disebutkan bahwa :

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

Dari difinisi tersebut, maka Fidusia itu sendiri dibedakan dengan Jaminan Fidusia, dimana fidusia merupakan proses pengalihan hak kepemilikkan dan jaminan fidusia merupakan jaminan yang diberikan dalam bentuk fidusia. Pengalihan hak kepemilikkan tersebut dilakukan dengan cara constitutum possesorium, dimana pengalihan hak kepemilikkan atas suatu benda dengan melanjutkan penguasaan atas benda tersebut dimaksud untuk kepentingan penerima fidusia dan pengalihan

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

kepemilikkan ini semata-mata sebagai jaminan bagi pelunasan hutang bukan untuk seterusnya dimiliki oleh penerima fidusia, sedangkan obyek Jaminan Fidusia merupakan benda bergerak sesuai dengan praktek yang selama ini ada, yang seharusnya kita berpedoman pada Pasal 1152 ayat 1 BW tentang gadai, tetapi pada gadai penguasaan bendapun berpindah kepada pemegang gadai, lain halnya dengan Fidusia dimana penguasaan benda yang dijadikan jaminan secara fisik tetap pada pemberi fidusia, sedangkan penerima fidusia hanya menerima hak kepemilikkan atas benda yang dijadikan jaminan tersebut, demikian juga atas bangunan yang tentu saja berdiri diatas sebidang tanah, kalau bangunan itu disebut "benda tidak bergerak" (Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Fidusia) maka sudah bisa diduga, bahwa bangunan tersebut bersatu dengan tanahnya yang merupakan bangunan permanen, kalau bangunan permanen bisa dijaminkan tanpa tanahnya di atas mana bangunan tersebut berdiri, maka Undang-Undang Fidusia tidak menganut asas asesi seperti BW, Jadi pembagian bendanya mengikuti pembagian BW, tetapi asas asesinya tidak.[9]

Dengan demikian untuk bangunan-bangunan yang berdiri di atas tanah sewa yang dikelola oleh Pemerintah Kota Surabaya dapat dijadikan jaminan dari suatu hutang, dimana hanya bangunan saja yang merupakan milik dari si debitur, sedangkan tanahnya merupakan milik dari Pemerintah Kota Surabaya, karena pemegang hak sewa atas tanah yang dikelola oleh Pemerintah Kota Surabaya setiap tahun harus membayar retribusi sewa tanah kepada Pemerintah Kota Surabaya, sedangkan bentuk jaminannya sendiri adalah Jaminan Fidusia, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999

[9] J. Satrio, ***op.cit.***, h. 166.

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

mengenai Fidusia.karena untuk bangunan yang berdiri diatas tanah aset milik Pemerintah Kota Surabaya tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan.

2. Penggolongan dari Benda, Hak Kebendaan dan Lembaga-lembaga Hak jaminan.

Jaminan yang ditentukan oleh undang-undang adalah jaminan yang adanya ditunjuk oleh undang-undang tanpa adanya perjanjian dari para pihak, yaitu misalnya ada ketentuan undang-undang yang menentukan bahwa semua harta benda kreditur baik benda bergerak maupun benda tetap, baik benda yang sudah ada maupun benda yang masih akan menjadi jaminan bagi seluruh hutangnya. Berarti bahwa kreditur dapat melaksanakan haknya terhadap semua benda debitor, kecuali benda-benda yang dikecualikan oleh undang-undang (Pasal 1131 BW).

Undang-undang juga menentukan hak privelege yaitu suatu hak yang diberikan kepada kreditur, didahulukan pemenuhannya dari pada kreditur-kreditur yang lain semata-mata berdasarkan sifat piutangnya. Adapun macam-macam privelege secara berurutan dalam Undang-undang, ada yang tergolong privelege umum dan privelege khusus (Pasal 1134, 1139, 1149 BW) Di samping hak privelege terdapat juga hak retensi dalam jaminan, yaitu hak untuk menahan suatu benda, sampai suatu piutang yang bertalian dengan benda itu dilunasi.

Jaminan yang lahir karena perjanjian yaitu jaminan yang diberikan setelah timbul adanya suatu perjanjian terdahulu yang mengikat kedua pihak yang bersangkutan seperti pemberian jaminan fidusia.

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

Jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur dan menyangkut semua harta kekayaan debitur dan sebagainya disebut jaminan umum, artinya benda jaminan itu tidak ditunjuk secara khusus dan tidak diperuntukkan untuk kreditur, sedang hasil dari penjualan benda jaminan itu dibagi-bagi diantara para kreditur dengan piutangnya masing-masing[10].

Para kreditur tersebut diatas mempunyai kedudukan sama, tidak ada yang lebih didahulukan dalam pemenuhan piutangnya. Kreditur yang demikian disebut kreditur konkuren lawannya adalan kreditur preferen. Para kreditur konkuren dalam pemenuhan piutangnya dikalahkan dari pada kreditur preferen (pemegang hak tanggungan, fidusia, gadai dan privelege). Sedang diantara para kreditur preferen sendiri para pemegang hak tanggungan, gadai dan fidusia lebih diutamakan dari pemegang privelege (Pasal 1134 BW) artinya dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan barang-barang debitur, atas barang-barang mana dilekatkan hak tanggungan, fidusia, hipotik dan gadai maka pemegang hak tanggungan, fidusia, hipotik dan gadai dapat mengambil terlebih dahulu pelunasannya atas hutang debitur, sedangkan sisanya guna pelunasan kreditur lain yang mempunyai hak tagih istimewa, sedangkan sisanya lagi untuk kreditur konkuren. Dengan demikian hak yang didahulukan (hak preferen) yang berasal dari perjanjian (maksudnya yang adanya diperjanjikan), kedudukannya lebih unggul daripada yang diberikan oleh Undang-undang. Bukankah hak gadai, hak hipotik, hak tanggungan dan fidusia sebagai hak yang didahulukan, adanya

[10] ***Ibid***, h. 45.

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

diperjanjikan oleh para pihak, sedang hak istimewa ditentukan oleh Undang-undang.[11]

Jadi jaminan umum timbul dari Undang-undang. Tanpa adanya perjanjian yang diadakan diantara para pihak terlebih dahulu, para kreditur konkuren semuanya secara bersama memperoleh jaminan umum yang diberikan oleh Undang-undang (pasal 1131, 1132 BW). Bila dilihat dari sudut sifat haknya para kreditur konkuren mempunyai hak yang bersifat perorangan yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu. Ketentuan tersebut merupakan ketentuan yang bersifat umum walaupun telah ada ketentuan dalam Undang-undang yang bersifat memberikan jaminan bagi perutangan debitur, artinya bahwa yang menjadi jaminan ialah semua harta benda debitur baik benda bergerak maupun benda tak bergerak, benda-benda yang sudah ada maupun benda-benda yang masih akan ada.

Jaminan yang demikian itu dalam praktek perkreditan (perjanjian peminjaman uang) tidak memuaskan bagi kreditur, kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kredit yang diberikan. Kredit memerlukan benda-benda tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan piutangnya dan itu hanya berlaku bagi kreditur tersebut. Dengan kata lain memerlukan adanya jaminan yang dikhususkan baginya baik yang bersifat kebendaan maupun perorangan.

Dalam praktek perbankan adanya jaminan yang dikhususkan itu diisyaratkan oleh suatu prinsip sebagaimana tercantum dalam Undang-undang Pokok Perbankan yaitu ketentuan pasal 24 Undang-undang Nomor 14 Tahun 1967 yang melarang adanya pemberian kredita tanpa jaminan. Jadi jaminan disini

---

[11] ***Ibid***, h.33.

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

maksudnya adalah jaminan yang dikhususkan untuk bank dimana perteiaan barang-barang jaminan itu disebutkan secara terperinci. Dan jaminan tersebut harus diartikan secara luas yaitu tidak hanya jaminan dalam arti materiil tetapi juga inmateriil yaitu mengenai watak dari debitur, kemampuan ekonominya, jalannya perusahaan, keadaan adninistrasinya dan lain sebagainya dimana hal-hal tersebutlah yang menentukan kredit yang akan diberikan.

Pembagian benda bergerak dan benda tidak bergerak sebagaimana ditetapkan dalam pasal 504 BW mengenai benda tidak bergerak oleh pembentuk Undang-undang ada 3 (tiga) golongan yaitu:

1. Benda bergerak menurut sifatnya (pasal 506 BW). Maksudnya benda yang dikarenakan kodrat benda yang bersangkutan memang tidak bisa dipindah-pindah, misalnya tanah dan segala sesuatu yang melekat diatasnya seperti pohon dan tumbuh-tumbuhan.
2. Benda tidak bergerak karena peruntukkanya atau karena tujuannya. Maksudnya semula benda itu merupakan jenis yang dapat dipindah-pindah, namun karena oleh pemiliknya dilekatkan pada benda tidak bergerak selaku benda pokok demi tujuan tertentu, misalnya bak mandi atau wastafel yang telah melekat atau menyatu dengan rumah tersebut, mesin, alat-alat yang dipakai dipabrik
3. Benda tidak bergerak menurut Undang-undang seperti yang diatur dalam pasal 508 BW, misalnya hak memungut hasil atas benda tidak bergerak, hak memakai atas benda tidak bergerak, hipotik dan lain-lain.

Sedangkan untuk benda bergerak dibedakan menjadi 2 (dua) golongan yaitu :

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

1. Benda bergerak karena sifatnya menurut pasal 509 BW. Maksudnya bahwa berdasarkan kodratnya memang merupakan benda yang dapat dipindah-pindahkan dari satu tempat ke tempat lain, misalnya meja atau kursi dan juga sifatnya dapat pindah dengan sendirinya, misalkan hewan ternak;
2. Benda bergerak karena ketentuan undang-undang menurut pasal 511 BW, yaitu hak-hak atas benda yang bergerak misalnya hak memungut hasil atas benda bergerak, hak pemakaian atas benda bergerak dan lain-lain.

Adapun ciri pokok dari hak kebendaan adalah :

1. Hak Kebendaan bersifat mutlak.

   Maksudnya bahwa hak itu dapat dipertahankan atau ditegakkan terhadap siapapun juga, tidak hanya para pihak yang terkait dalam perjanjian itu saja tetapi juga kepada pihak-pihak lain yang mungkin dikemudian hari ikut terkait.
2. Hak Kebendaan bersifat *Droit de Suit.*

   Maksudnya bahwa hak kebendaan itu akan terus mengikuti bendanya dimanapun juga dan ditangan siapapun juga benda itu berada.
3. Hak Kebendaan bersifat *Droit de Preference* (Asas Preferensi).

   Maksudnya bahwa pihak yang memiliki kebendaan, dalam hal pelunasan harus lebih didahulukan pembayarannya, seketika kalau benda yang dijadikan jaminan tersebut laku dalam eksekusi atau pelelangan.
4. Hak Kebendaan mengandung Asas Prioritas.

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

Bahwa hak kebendaan yang lahir atau terjadinya terlebih dahulu lebih diutamakan dari hak kebendaan yang lahir atau terjadi kemudian.[12]

Dalam melakukan perjajian kredit ada 2 (dua) yang saling berhubungan antara satu dengan yang lainnya yaitu pihak kreditur (Pihak yang memberikan fasilitas kredit) dalam hal ini lembaga perbankan ataupun perseorangan dan pihak lain adalah debitur (yang meminjamkan uang atau yang berhutang) dapat bersubyek orang atau perorangan maupun badan hukum. Perjanjian kredit ini pada umumnya menggunakan jaminan atas pelunasan hutangnya.

Ada beberapa lembaga hak jaminan, yaitu :

1. Untuk Benda Bergerak, dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu :

a. Lembaga Hak Gadai.

Lembaga hak jaminan untuk benda bergerak yang mana barang yang dijadikan jaminan adalah obyek itu sendiri, jadi barangnya dipegang oleh pihak kreditur. Misalnya barang-barang elektronik, perhiasan emas dan lain-lain.

b.Lembaga Hak Fidusia.

Lembaga hak jaminan untuk benda bergerak yang mana barang yang dijaminkan masih tetap dalam penguasaan pihak debitur, sedang pihak kreditur hanya membawa surat bukti kepemilikannya saja.

Misalnya: mobil, motor, mesin pabrik, bukti kepemilikan kendaraan bermotor (BPKB) nya ada di tangan kreditur, sedang pihak debitur masih dapat menggunakan barang tersebut.

---

[12] Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, ***Hukum Perdata, Hukum Benda***, Liberty, Yogjakarta, 2000, Cet. V, h. 25.

3. Untuk Benda Tidak bergerak, dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu :

a. Lembaga Hak Tanggungan

Lembaga hak jaminan untuk benda tidak bergerak khusus untuk tanah dan hal-hal yang berkaitan dengan tanah, misalnya tanah, tanah dan bangunan, kebun dan lain-lain.

b. Lembaga Jaminan Hipotik.

Lembaga hak jaminan untuk benda tidak bergerak, kecuali tanah dan hal-hal yang berkaitan dengan tanah, misalnya kapal laut, pesawat terbang dan lain-lainnya.

Mengenai lembaga jaminan fidusia didalam teori dimungkinkan tertuju terhadap benda-benda bergerak dan tidak bergerak, namun dalam prakteknya fidusia hanya tertuju atas benda-benda bergerak. Pada umumnya menurut perkembangan dan prakteknya bentuk penjaminan dengan fidusia, meskipun dengan penyebutan nama yang berbeda dan persyaratan yang agak berlainan pada umumnya tertuju pada benda bergerak.

Sesuai dengan keadaan perbankan di Indonesia untuk memenuhi perkembangan kebutuhan masyarakat fidusia dapat juga diadakan atas benda-benda tak bergerak, asal saja didaftarkan dan memenuhi syarat-syarat tertentu. Sedangkan dalam praktek di Indonesia dalam perkembangannya secara fidusia juga dapat tertuju atas benda tak bergerak yaitu fidusia di atas tahan hak sewa, fidusia atas bangunan diatas hak pakai, fidusia atas bangunan diatas hak pengelolaan.

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

Perkembangan demikian kiranya sangat memenuhi kebutuhan masyarakat dan perlindungan terhadap pihak ekonomi lemah, dimana justru tidak mempunyai hak milik di atas tanah yang dapat dijaminkan melalui lembaga hak tanggungan, sedangkan barang jaminanya cukup berharga bangunan, maka jalan keluarnya adalah lewat fidusia yang dalam prakteknya harus sesuai dengan Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yang berlaku di Indonesia.

Jaminan diberikan dengan menguasai bendanya misalnya pada Pand (Gadai), hak retensi. Sedangkan jaminan yang diberikan tanpa menguasai bendanya dapat dijumpai pada hak tanggungan (ikatan kredit), fidusia privelege. Jaminan dengan menguasi bendanya bagi kreditur lebih aman terutama jika tertuju pada benda-benda bergerak, yang mudah dipindahkan dan berubah nilainya. Disini kreditur menguasai bendanya dan memberikan perlindungan terhadap pihak ketiga atas gambaran yang salah mengenai tidak berwenangnya debitur atas kewenangan untuk menjualnya atas kekuasaan sendiri, jika terjadi wanprestasi karena benda jaminan berada dalam tangan kreditur. Tetapi lama kelamaan dalam perkembangan prekreditan di Indonesia dirasakan berat untuk dilaksanakan. Karena kreditur biasanya justru memerlukan benda jaminan itu untuk dipakai sehari-hari untuk pemenuhan kebutuhan hidupnya sehingga diperlukan suatu lembaga jaminan seperti lembaga jaminan fidusia yang dapat mengatasi jaminan dengan tanpa menguasai bendanya.

Jaminan dengan tanpa menguasai bendanya dalam praktek banyak terjadi. Hal ini lebih menguntungkan pihak debitur si pemilik benda atau barang jaminan yang justru memerlukan untuk memakai benda atau barang jaminan itu. Tetapi

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

tidak mudah menjaminkan suatu benda dengan tidak menguasi benda itu oleh debitur, tanpa menimbulkan resiko bahaya bagi kreditur jika tidak disertai alat pengaman yang ketat.

3. Pendaftaran Jaminan Fidusia.

Bangunan yang berdiri di atas tanah aset Pemerintah Kota Surabaya sebelum dijadikan jaminan guna pelunasan hutang debitur pada kreditur yang pada umumnya adalah bank diharuskan dimintakan ijin kepada Pemerintah Kota Surabaya, sebagaimana ketentuan pada Pasal 17 ayat 4 Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1997 yang menentukan ; " Apabila bangunan di atas tanah yang telah dikeluarkan ijin pemakaian tanah akan dijadikan agunan atas suatu pinjaman, pemegang ijin pemakaian tanah terlebih dahulu harus memperoleh persetujuan tertulis dari Walikotamadya Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk", dimana Pejabat yang ditunjuk adalah Dinas Pengelolaan Tanah Dan Rumah Pemerintah Kota Surabaya. Permohonan persetujuan ini diperlukan guna kepentingan pihak-pihak, yaitu pihak Pemerintah Kota Surabaya sebagai pegelola tanah harus mengetahui bahwa bangunan yang berdiri diatas tanah aset yang dikelolanya telah dijadikan jaminan bagi pelunasan hutang oleh pemiliknya, sedangkan bagi pihak debitur atau bank sebagai pihak yang harus mempunyai jaminan atas pinjaman yang telah diberikannya kepada debitur menjadi lebih terjamin kedudukannya apabila ada ijin dari Pihak yang mengelola tanah aset dimana bangunan tersebut berdiri, biasanya ijin tersebut merupakan blokir atas ijin sewa atas tanah tersebut, sehingga apabila debitur wanprestati bank tidak mengalami kesulitan untuk

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

mengeksekusi bangunan yang dijadikan jaminan tersebut, karena dalam Surat ijin Pemakaian Tanah atas bangunan yang dijadikan jaminan telah diberi catatan atau diblokir atas nama kreditur.

Seperti telah diketahui selain Perjanjian Hutang Piutang antara kreditur dan debitur sebagai Perjanjian Pokok, guna menjamin pelunasan hutang debitur kepada kreditur maka diperlukan Perjanjian Tambahan yang merupakan Perjanjian Jaminan sebagai perjanjian assesoire dari perjanjian pokoknya yaitu hutang piutang. Bentuk Pembebanan Jaminan atas bangunan yang berdiri di atas tanah aset yang dikelola oleh Pemerintah Kota Surabaya berupa Akta Perjanjian Jaminan Fidusia harus tertulis, bahkan harus dibuat dengan Akta Notaris dalam Bahasa Indonesia (Pasal 5 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999). Alasan mengapa Undang-undang Fidusia menetapkan bentuk khusus (Akta Notaris) bagi perjanjian jaminan fidusia adalah sebagaimana diatur dalam pasal 1870 KUH Perdata, karena Akta Notaris merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya di antara para pihak beserta para ahli warisnya atau para pengganti haknya. Mengingat bahwa obyek jaminan fidusia pada umumnya adalah barang bergerak yang tidak terdaftar, maka sudah sewajarnya bahwa bentuk akta otentiklah yang dianggap paling dapat menjamin kepastian hukum berkenaan dengan obyek jaminan fidusia,[13] dengan demikian Akta Notaris disini merupakan syarat materiil untuk berlakunya ketentuan-ketentuan Undang-Undang Fidusia atas perjanjian-perjanjian yang ditutup oleh para pihak, selain itu tentu saja sebagai alat bukti karena dengan

[13] Fred B.G. Tumbuan, Mencermati Pokok-Pokok Undang-Undang Fidusia, ***Makalah Up-Grading Dan Refreshing Course Ikatan Notaris Indonesia***, Jakarta 26-27 Nopember 1999.

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

dibuatnya perjanjian fidusia dalam bentuk tertulis memberikan beberapa manfaat, antara lain :

- Si pemegang fidusia demi kepentingannya akan menuntut cara yang paling gampang untuk dapat membuktikan adanya penyerahan tersebut terhadap si debitur. Hal demikian penting untuk menjaga kemungkinan si debitur meninggal sebelum si kreditur dapat melaksanakan haknya. Tanpa adanya akta akan sulit baginya untuk membuktikan haknya.
- Dengan adanya akta akan dapat dicantumkan janji-janji khusus antara debitur dan kreditur yang mengatur hubungan hukum mereka, perjanjian secara lisan tidak dapat menentukan secara teliti jika menghadapi keadaan yang sulit yang kemungkinan timbul.
- Perjanjian yang tertulis dari fidusia sangat bermanfaat bagi si kreditur, jika ia akan mempertahankan haknya terhadap pihak ketiga.[14]

Sedangkan Akta Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 sekurang-kurangnya memuat :

1. Identitas pihak pemberi dan penerima fidusia.
2. Data perjanjian pokok yang dijamin fidusia.
3. uraian mengenai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.
4. nilai penjaminan dan
5. nilai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

Disyaratkan penyebutan data-data tersebut diatas dalam akta fidusia, hal ini berkaitan dengan prinsip spesialitas yang dianut oleh Undang-Undang Fidusia dan

---

[14] Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, ***Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan***, Liberty, Yogyakarta, 1980, h. 41.

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

untuk mendukung prinsip adanya kepastian hukum yang merupakan salah satu tujuan dibentuknya Undang-Undang Fidusia.

Dengan dimuatnya identitas pihak pemberi dan penerima fidusia dalam Akta Jaminan Fidusia, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 38 ayat 3 dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyebutkan bahwa Badan Akta memuat :

a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili ;
b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap ;
c. isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan ; dan
d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

Sesuai dengan sifat accessoir dari perjanjian penjaminan, maka perlu diketahui dengan pasti perjanjian pokok yang mana yang dijamin pelunasannya dengan jaminan yang telah diberikan oleh debitur, karena lahir/adanya serta berpindahnya dan hapusnya perjanjian accessoir bergantung pada perjanjian pokoknya, sedangkan uraian mengenai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia cukup dilakukan dengan mengidentifikasikan benda tersebut dan dijelaskan mengenai surat bukti kepemilikannya. Dalam hal benda yang menjadi obyek jaminan fidusia merupakan benda dalam persediaan (inventory) yang selalu berubah-ubah dan atau tidak tetap, seperti stok bahan baku, barang jadi atau portofolio perusahaan efek maka dalam akta jaminan fidusia dicantumkan uraian

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

mengenai jenis, merek, kualitas dari benda tersebut. Dengan demikian apabila yang dijadikan jaminan fidusia adalah bangunan yang berdiri di atas tanah sewa Pemerintah Kota Surabaya harus disebutkan dengan jelas tanggal dan Nomor dari ijin Pemakaian Tanahnya berikut nama pemegang hak sewa atas tanah tersebut dan letak dari tanah sewa dimana bangunan yang dijadikan jaminan fidusia tersebut berdiri.

Syarat penyebutan Nilai Penjaminan menunjukkan berapa besar beban yang diletakkan atas benda jamian, hal ini berkaitan dengan sifat hak jaminan fidusia yang mempunyai hak preferen dari kreditur bagi pelunasan hutang pihak debitur (Pasal 1 sub 2 jo Pasal 27 Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999), penyebutan nilai penjaminan dalam akta Perjanjian Fidusia sama halnya seperti penyebutan nilai penjaminan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan diperlukan untuk menentukan sampai seberapa besar Kreditur mempunyai maksimal hak yang didahulukan dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan benda jaminan fidusia apabila debitur wanprestati terhadap perjanjian pokoknya yaitu hutang piutang, sehingga hak preferen kreditur tidak dapat melebihi nilai penjaminan. Sedangkan mengenai nilai benda jaminan fidusia dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tidak dijelaskan, sehingga tidak ditentukan pula kewajiban debitur atau krediturkah yang harus menentukan nilai dari benda yang dijadikan jaminan, tetapi dalam praktek yang menentukan nilai dari benda yang dijadikan jaminan fidusia adalah pihak kreditur atau penerima fidusia

Untuk mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana tujuan lahirnya Undang-Undang Fidusia, maka Perjanjian Fidusia yang dibuat berdasarkan akta

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

notaris tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia sebagaimana ditentukan dalam pasal 11 Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999, yaitu :

1) Benda yang dibebani dengan jaminan fidusia wajib didaftarkan.
2) Dalam hal benda yang dibebani dengan jaminan fidusia berada di luar wilayah negara Republik Indonesia kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 tetap berlaku.

Dalam Undang-Undang Fidusia tidak ada ketentuan yang menyatakan bahwa fidusia yang tidak didaftarkan adalah tidak sah maka ketentuan tersebut dapatlah ditafsirkan bahwa untuk berlakunya ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Fidusia maka haruslah dipenuhi syarat, bahwa benda jaminan fidusia itu didaftarkan.[15] Menurut ketentuan pasal 18 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 Pendaftaran tersebut dimaksudkan agar khalayak ramai yang mempunyai kepentingan, bisa mengetahui data-data tersebut terutama beban-beban yang menindih benda tersebut dan karenanya daftar yang bersangkutan dinyatakan terbuka untuk umum. Ketentuan dan kewajiban untuk mendaftarkan jaminan fidusia dimaksudkan agar supaya umum mengetahui adanya penjaminan fidusia atas benda yang bersangkutan, Pendaftaran dilakukan melalui suatu permohonan yang ditujukan kepada Kantor Pendaftaran Jaminan Fidusia, yang untuk pertama kalinya Kantor Pendaftaran Fidusia didirikan di Jakarta dengan wilayah kerja mencakup seluruh wilayah Republik Indonesia, tetapi dengan adanya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 2000 Kantor Pendaftaran Fidusia telah dibentuk pada setiap propinsi di Indonesia, Kantor Pendaftaran

---

[15] J. Satrio, ***Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, h.242.

Fidusia berada dibawah Departemen Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

Tujuan Pendaftaran Jaminan Fidusia adalah :

a. Untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan.
b. Memberikan hak yang didahulukan (preferen) kepada penerima fidusia terhadap kreditur yang lain. Ini disebabkan jaminan fidusia memberikan memberikan hak kepada penerima fidusia untuk tetap menguasai bendanya yang menjadi obyek jaminan fidusia berdasarkan kepercayaan (Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata cara Pendaftaran Jaminan Fidusia Dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia)

Kewajiban pendaftaran ini bahkan tetap berlaku meskipun benda yang dibebani fidusia berada di luar wilayah Republik Indonesia, tentu saja ketentuan ini hanya berlaku untuk bendak bergerak lainnya yang dijadikan jaminan fidusia oleh pemiliknya, khusus untuk jaminan fidusia berupa bangunan yang berdiri di atas tanah aset yang dikelola oleh Pemerintah Kota Surabaya tentu saja bangunannya ada di dalam Kota Surabaya.

Permohonan pendaftaran jaminan fidusia dilakukan oleh penerima jaminan fidusia, kuasa atau wakilnya dengan melampirkan pernyataan pendaftaran jaminan fidusia, Pernyataan pendaftaran jaminan fidusia tersebut memuat :

1. identitas pihak pemberi dan penerima fidusia.

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

2. tanggal, nomor Akta Jaminan Fidusia, nama dan tempat kedudukan notaris yang membuat Akta Jaminan Fidusia.
3. data perjanjian pokok yang dijamin fidusia.
4. uraian mengenai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.
5. nilai penjaminan.
6. nilai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

Sedangkan tata cara pendaftaran fidusia diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata cara Pendaftaran Jaminan Fidusia, yaitu :

1. Permohonan Pendaftaran Jaminan Fidusia diajukan kepada Menteri.
2. Permohonan Pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 diajukan secara tertulis dalam Bahasa indonesia melalui Kantor oleh Penerima Fidusia, Kuasa atau Wakilnya dengan melampirkan pernyataan pendaftaran Jaminan Fidusia.
3. Permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 dikenakan biaya yang besarnya ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia.
4. Permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia sebagaimana dalam ayat 2 dilengkapi dengan :
    a. salinan akta notaris tentang pembebanan Jaminan Fidusia.

b. Surat kuasa atau pendelegasian wewenang untuk melakukan pendaftaran Jaminan Fidusia.

c. Bukti pembayaran biaya pendaftaran Jaminan Fidusia (Pasal 2 ayat 4 Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia)

5. Pernyatan pendaftaran Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 dilakukan dengan mengisi formulir.

Setelah penerima fidusia mendaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia dengan mengikuti tata cara yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, maka Pejabat yang menerima permohonan pendaftaran :

- Memeriksa kelengkapan persyaratan pemohon.
- Jika tidak lengkap, maka langsung dikembalikan.
- Jika sudah lengkap, maka :
  - Pejabat mencatat jaminan fidusia dalam buku daftar fidusia.
  - Tanggal sama dengan tanggal penerimaan permohonan.
  - Sertipikat Jaminan Fidusia diterbitkan dan diserahkan kepada pemohon pada tanggal yang sama dengan tanggal pencatatan.
  - Setelah dilakukan pendaftaran fidusia oleh pemohon, pendaftaran fidusia akan diproses oleh pejabat di Kantor Pendaftaran Fidusia dengan memeriksa data-data yang dilengkapi dalam permohonan pendaftaran jaminan fidusia tersebut, setelah lengkap maka pejabat di Kantor Pendaftaran Fidusia akan mendaftarkan permohonan tersebut ke dalam

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

Buku Daftar Fidusia yang tanggalnya sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran yang berkasnya dinyatakan lengkap, yang kemudian akan diterbitkan sebuah Sertifikat Jaminan Fidusia sebagai tanda bukti bahwa Jaminan tersebut telah didaftar.

BAB III
PERLINDUNGAN HUKUM PIHAK KETIGA TERHADAP PENDAFTARAN FIDUSIA ATAS BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH ASET PEMERINTAH KOTA SURABAYA.

1. Akibat Hukum Pendaftaran Fidusia.

Untuk memberikan kepastian hukum Pasal 11 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 mewajibkan benda yang dibebani dengan jaminan fidusia didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia yang terletak di Indonesia di tempat kedudukan pihak pemberi fidusia. Dengan adanya pendaftaran fidusia ini maka terpenuhilah asas publisitas, yang berarti dengan didaftarkannya jaminan hutang akan semakin baik[16] karena dengan adanya pendaftaran jaminan fidusia akan mudah diketahui oleh khalayak ramai yang berkepentingan dengan benda jaminan fidusia dan segala sesuatu yang berada di atas benda jaminan fidusia tersebut. Selain itu berbeda dengan FEO dan cessie jaminan yang lahir pada waktu perjanjian antara kreditur dengan debitur dibuat, jaminan fidusia berdasarkan Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 lahir pada tanggal jaminan fidusia dicatat dalam Buku Daftar Fidusia. Hal ini bertentangan dengan ketentuan hukum yang ada yang mengatakan bahwa suatu transaksi akan mengikat para pihak apabila transaksi itu terjadi pada saat dibuat dihadapan yang berwenang, dalam hal ini Notaris, dengan demikian seharusnya fidusia lahir pada saat ditandatanganinya Perjanjian Jaminan Fidusia antara kreditur dengan Pemberi Fidusia dihadapan Notaris, dengan demikian pada saat Akta Fidusia ditandatangani oleh para pihak berarti fidusia

---

[16] Munir Fuady, ***Jaminan Fidusia***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, h.30.

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

ayat 1 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 dengan didaftarkannya jaminan fidusia pada Kantor Pendaftaran Fidusia maka Penerima Fidusia memiliki hak yang didahulukan terhadap kreditur lainnya, yaitu hak Penerima Fidusia untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

Ketentuan dalam Pasal 14 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 menyebutkan, adapun bukti bagi kreditur bahwa ia adalah pemegang jaminan fidusia adalah Sertipikat Jaminan Fidusia yang diterbitkan pada tanggal yang sama dengan tanggal permohonan pendaftaran jaminan fidusia. Dengan demikian jelaslah bahwa perbuatan hukum yang dapat melahirkan jaminan fidusia adalah tanggal dicatatnya Jaminan Fidusia dalam Buku Daftar Fidusia, hal ini lebih ditegaskan dalam Pasal 28 Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 yang mengatur bahwa apabila atas benda yang sama yang menjadi obyek jaminan fidusia dibuat lebih dari 1 (satu) perjanjian jaminan fidusia, maka kreditur yang lebih dahulu mendaftarkannya adalah Penerima Fidusia, yang memiliki hak yang didahulukan terhadap kreditur lainnya, hal ini penting bagi kreditur yang menjadi pihak dalam perjanjian fidusia, sedangkan dalam Pasal 13 ayat 1 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 menentukan bahwa yang dapat mengajukan permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia adalah Penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya dengan melampirkan pernyataan pendaftaran Jaminan Fidusia.

Dengan adanya Pendaftaran Jaminan Fidusia kedudukan kreditur sebagai penerima fidusia lebih terjamin atas pelunasan suatu hutang debitur, hal ini memberikan petunjuk bahwa jaminan fidusia merupakan perjanjian penjaminan

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

yang sama dengan perjanjian penjaminan yang lainnya yaitu bersifat *accessoir* dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi yang berupa memberikan sesuatu, membuat sesuatu atau berbuat sesuatu, yang dapat dinilai dengan uang. Dalam hal ini salah satu perjanjian yang dapat dijadikan sebagai perjanjian pokok adalah perjanjian kredit, dengan demikian jaminan fidusia ini demi hukum hapus apabila hutang pada perjanjian pokok yang menjadi sumber lahirnya perjanjian jaminan fidusia hapus. Jadi apabila perjanjian kredit hapus maka perjanjian penjaminan fidusiapun hapus. Selain itu dengan dilakukannya Pendaftaran Fidusia maka terpenuhilah asas publisitas yang biasanya berkaitan dengan pelaksanaan pendfatran, yaitu agar pihak ketiga mempunyai kesempatan untuk tahu mengenai pendaftaran benda, ciri-ciri benda yang didaftar, dengan demikian pendaftaran dimaksudkan agar mempunyai akibat terhadap pihak ketiga.[16] Di samping itu Pasal 25 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 menyatakan secara tegas tentang hal-hal yang membuat Jaminan Fidusia hapus, yaitu hapusnya utang yang dijamin dengan fidusia, pelepasan hak atas Jaminan Fidusia oleh Penerima Fidusia atau musnahnya benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia.

Hak kebendaan dari jaminan fidusia baru lahir sejak dilakukan pendaftaran pada kantor pendaftaran fidusia dan sebagai buktinya adalah diterbitkannya Sertipikat Jaminan Fidusia. Konsekuensi yuridis dari tidak didaftarkannya jaminan fidusia adalah perjanjian jaminan fidusia bersifat perseorangan. Setelah dilakukan pendaftaran jaminan fidusia maka Kantor Pendaftaran Fidusia

---

[16] J. Satrio, ***Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan Fidusia***, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, h.245.

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

menerbitkan sertipikat jaminan fidusia. Dalam sertipikat tersebut dicantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", sehingga memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Dengan demikian, orang yang memegang Sertipikat Jaminan Fidusia adalah sama dengan seorang yang telah menang dalam suatu perkara di Pengadilan dan atas keputusan tersebut, tidak ada lagi upaya hukum biasa yang tersedia.[17] Berdasarkan ketentuan ini, apabila debitur pemberi jaminan fidusia wanprestasi, kreditur penerima fidusia berhak untuk menjual benda jaminan fidusia. Dalam pasal 29 Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 menentukan tiga cara untuk melakukan eksekusi terhadap obyek jaminan fidusia yakni pelaksanaan titel eksekutorial, eksekusi atas kekuasaan penerima jaminan fidusia sendiri melalui pelelangan umum dan eksekusi di bawah tangan berdasarkan keepakatan pemberi dan penerima jaminan fidusia. Hal ini sangat berguna apabila debitur melakukan wanprestasi atau tidak dapat mengembalikan kredit kepada kreditur.

2. Pendaftaran Fidusia atas Bangunan yang Berdiri di atas Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya.

Berkaitan dengan tanah dan benda-benda yang melekat pada tanah maka asas hukum yang dianut dalam sistem hukum adat adalah pemisahan horisontal, yang secara yuridis formal telah diakui dalam Undang-undang Pokok Agraria, konsekuensi yuridis dari asas tersebut adalah tanah dan benda-benda lain yang ada

---

[17] ***Ibid***, h. 256.

di atasnya merupakan dua benda yang masing-masing berdiri sendiri. Hal ini berarti pemilik bangunan gedung/rumah dapat menjual bangunan gedung/rumah tersebut kepada pihak lain atau menjaminkannya kepada Bank untuk mendapatkan kredit terpisah dengan hak atas tanah dimana bangunan gedung/rumah tersebut berdiri, karena itu kedudukan bangunan/rumah di atas tanah orang lain memiliki status hukum tersendiri terlepas dari tanah sebagai benda pokoknya, dengan demikian bangunan/rumah diatas tanah orang lain tergolong dalam benda bukan tanah terdaftar yang memiliki status tersendiri, mempunyai nilai ekonomis yang dapat dialihkan dan dijaminkan sebagai agunan dalam bentuk jaminan fidusia.

Selama ini masalah pendaftaran diatur dalam berbagai ketentuan. Untuk pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sedangkan untuk pendaftaran bangunan/rumah yang berdiri diatas tanah milik orang lain sampai saat ini belum ada Undang-undang yang mengaturnya. Menurut Jan Verwer, [18] ciri-ciri hak milik bangunan di atas tanah orang lain (hak milik horisontal) adalah : *pertama*, bangunan dibangun oleh pemilik dengan bahan-bahannya milik sendiri di atas tanah orang lain, *kedua*, hak membangun didasarkan atas persetujuan dengan pemilik tanah, *ketiga*, bangunan dianggap dan diperlakukan sebagai benda bergerak, *keempat*, tanah dan bangunan merupakan dua benda yang terpisah (zefstandigezaak) dan dapat dialihkan, *kelima*, hubungan antara pemilik tanah dan pemilik bangunan diatur di dalam perjanjian sewa, *keenam*, pemilik tanah tidak wajib mengambil alih bangunan dan karena itu pemilik bangunan wajib

---

[18] Mariam Darus dalam Tan Kamelo, ***Hukum Jaminan Fidusia, Suatu Kebutuhan Yang Didambakan***, Alumni, Bandung, 2004, h.79.

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

membongkar bangunan itu, ***ketujuh***, pemutusan sewa harus dengan ijin pejabat yang berwenang. Demikian juga untuk bangunan yang berdiri diatas tanah aset Pemerintah kota Surabaya merupakan bangunan yang dimiliki oleh orang/badan hukum yang menggunakan tanah aset pemerintah Kota Surabaya berdasarkan Ijin Pemakaian Tanah oleh Pemerintah Kota Surabaya. pemegang ijin atas tanah aset Pemerintah Kota Surabaya tersebut setiap tahunnya harus membayar retribusi kepada Pemerintah Kota Surabaya. Surat Ijin Pemakaian Tanah tersebut setiap 5 (lima) tahun atau 20 (duapuluh) tahun harus diperpanjang ijinnya dan apabila pemegang ijin akan menjual bangunan yang berdiri diatas tanah aset Pemerintah Kota Surabaya tersebut maka pemegang ijin juga harus mengalihkan kepada pembeli bangunan/rumah yang dijualnya tersebut.

Suatu benda yang menjadi obyek jaminan fidusia sudah terdaftar atau belum dapat diketahui dari surat bukti kepemilikannya, Dalam praktek, bukti kepemilikkan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dapat berupa dokumen dari benda itu, misalnya mobil atau motor dibuktikan dengan Surat Tanda Nomor Kendaraan (STNK) dan Buku Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB). Bagaimana dengan bukti kepemilikkan bangunan/rumah yang berdiri di atas tanah aset Pemerintah Kota Surabaya, sampai sekarang status bangunan ini tidak memiliki buku identitas tersendiri sebagaimana bukti hak atas tanah berupa Sertipikat. Dalam praktek untuk Pendaftaran Jaminan Fidusia yang berupa bangunan/rumah yang berdiri diatas tanah aset Pemerintah Kota Surabaya dilakukan dengan pendaftaran Akta jaminan Fidusia dimana didalam akta tersebut hanya mengenai bangunan yang berdiri di atas tanah aset Pemerintah Kota Surabaya beserta

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

Nomor Ijin Pemakaian Tanahnya, sedangkan atas bangunannya sendiri yang merupakan jaminan hutang piutang tidak ada ciri-ciri yang disebutkan dalam Akta Jaminan Fidusia karena atas bangunan itu sendiri tidak jelas status kepemilikkan bangunan tersebut karena belum adanya Bukti Kepemilikan Bangunan yang berdiri di atas tanah aset Pemerintah Kota Surabaya, sehingga seolah-olah yang dijadikan jaminan hutang piutang adalah Surat Ijin Pemakaian Tanahnya, padahal Pemerintah Kota Surabaya tidak menjaminkan tanah asetnya tetapi pemilik bangunan yang menjaminkan bangunan miliknya yang berdiri di atas tanah aset Pemerintah Kota Surabaya. Oleh karena itu perlu dipikirkan peraturan tentang Pendaftaran bangunan/rumah untuk melaksanakan Undang-undang Nomor 42 tahun 1999.

Berkaitan dengan hal ini dalam Pasal 8 Undang-undang nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung disebutkan bahwa :

1. Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif yang meliputi :
   a. Status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah ;
   b. Status kepemilikan bangunan gedung dan
   c. Izin mendirikan bangunan gedung, sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

3. Pemerintah Daerah wajib mendata bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan.
4. Ketentuan mengenai izin mendirikan bangunan gedung, kepemilikan dan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Dalam hal ini yang berkaitan dengan Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang jaminan fidusia adalah status kepemilikan bangunan gedung. Seseorang atau badan usaha dapat memiliki bangunan gedung terpisah dari hak atas tanahnya berdasarkan asas pemisahan horisontal. Untuk menetapkan status kepemilikan bangunan gedung Pemerintah Daerah khususnya Pemerintah Kota Surabaya akan mengeluarkan Surat Penyataan kepemilikan gedung yang didasarkan atas data-data yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Surabaya terhadap aset-aset tanahnya, Dengan demikian untuk lebih meningkatkan terwujudnya penerapan jaminan fidusia secara maksimal Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung perlu segera ditindaklanjuti dengan Peraturan Daerah setempat, apabila Surat Pernyataan Kepemilikan gedung telah diterbitkan oleh Pemerintah kota Surabaya maka dalam Akta Jaminan Fidusia dapat secara terperinci diperjanjikan tentang bangunan gedung yang menjadi obyek jaminan fidusia terlepas dari tanah aset pemerintah Kota Surabaya dimana bangunan yang menjadi obyek jaminan fidusia tersebut didirikan.

Dalam praktek selama ini apabila bangunan yang berdiri diatas tanah aset Pemerintah Kota Surabaya akan dijadikan jaminan oleh pemiliknya maka atas Surat Ijin Pemakaian Tanahnya dilakukan blokir untuk kepentingan pihak Bank

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

selaku kreditur yang dapat diketahui dari catatan yang ada pada Surat ijin Pemakaian Tanahnya. Apabila ijin pemakaian tanah tersebut hendak dialihkan kepada pihak ketiga atau perjanjian kredit antara pemegang hak dengan kreditur yang pada umumnya Bank telah berakhir atau telah dilunasi maka catatan yang tertera pada Surat Ijin Pemakaian Tanah yang biasanya disebut pemblokiran harus segera dihapus atau dicoret. Bangunan yang dijadikan jaminan pada perjanjian kredit yang dilakukan oleh pemilik bangunan yang juga pemegang ijin pemakaian atas tanah aset Pemerintah Kota Surabaya tersebut yang telah diperjanjikan dengan Akta Jaminan fidusia dan telah didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia tidak ada catatan apapun pada bangunan tersebut karena belum adanya Surat Pernyataan Kepemilikan Bangunan Gedung sehingga apabila bangunan tersebut hendak dijual atau dijadikan jaminan lagi kepada pihak ketiga tanpa dilakukan penghapusan fidusia dapat dilakukan dengan mudah, karena pada Kantor Pendaftaran Fidusiapun apabila atas bangunan yang sama didaftarkan lagi untuk kepentingan pihak ketiga tidak akan terpantau karena tidak adanya tertib administrasi atas bangunan yang berdiri diatas tanah aset milik Pemerintah Kota Surabaya.

Dalam pelaksanaan pendaftaran fidusia di Kantor Pendaftaran Fidusia yang didaftarkan hanyalah Akta Jaminan Fidusia tanpa disertai dengan bukti lainnya yang menunjukkkan bahwa pemberi fidusia adalah pemilik bangunan yang berdiri di atas tanah aset Pemerintah Kota Surabaya sehingga atas bangunan yang merupakan jaminan fidusia tidak terlihat satu bukti apapun yang menunjukkan secara jelas bahwa bangunan tersebut telah dicatat di Kantor Pendaftaran fidusia

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

sebagai jaminan atas perjanjian kredit yang telah diperjanjikan antara pemilik bangunan sebagai debitur dengan pihak lain sebagai kreditur.

Hal ini berbeda dengan timbulnya Hak Tanggungan yang hanya dimungkinkan apabila sebelumnya telah diperjanjikan didalam perjanjian hutang piutang (perjanjian kredit) yang menjadi dasar pemberian hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam pasal 10 ayat 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan Dengan Tanah atau yang disebut dengan Undang-undang Hak Tanggungan, Pasal 10 ayat 2 dari Undang-undang Hak Tanggungan menentukan bahwa "Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peaturan perundang-undangan yang berlaku" yang selanjutnya dalam jangka waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja Akta Pemberian Hak Tanggungan berikut Sertipikat Hak Atas Tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat yang kemudian akan diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan. Pada Sertipikat Hak atas tanahnya diberi catatan bahwa telah dipasang Hak Tanggungan untuk kepentingan pihak kreditur, sehingga apabila pemegang hak ingin menjual hak atas tanahnya tersebut atau melunasi hutangnya akan diadakan peroyaan atas Sertipikat Hak tersebut atau dengan kata lain hak tanggungan atas nama kreditur dicoret.

Pada pendaftaran Jaminan Fidusia khusus untuk bangunan yang berdiri di atas tanah aset Pemerintah Kota Surabaya prosedur sebagaimana pendaftaran Hak Tanggungan sebenarnya lebih menjamin kedudukan pihak kreditur atau pihak

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

ketiga lainnya yang berkepentingan atas bangunan tersebut, hal ini bisa dilaksanakan apabila atas bangunan tersebut telah diterbitkan Surat Pernyataan Kepemilikan Bangunan Gedung. Pendaftaran pada Kantor Pendaftaran Fidusia tidak hanya Akta Jaminan Fidusianya saja tetapi dilengkapi dengan Surat Pernyataan Kepemilikan Bangunan Gedung dimana dalam Surat Pernyataan Kepemilikan Bangunan tersebut dibuatlah catatan bahwa atas bangunan gedung tersebut telah didaftar fidusia atas nama kreditur.Apabila bangunan yang menjadi obyek jaminan fidusia akan dialihkan atau dijaminkan lagi guna kepentingan pihak ketiga lainnya, seperti halnya pada Sertipikat Hak atas tanah, maka diadakan peroyaan atas fidusia yang telah tercatat pada Surat Pernyataan Kepemilikan Gedung sehingga pihak ketiga yang berkepentingan lebih terjamin.

BAB IV
P E N U T U P

1. Kesimpulan

a. Fungsi Pendaftaran Fidusia berdasarkan Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 atas bangunan yang berdiri di atas tanah aset Pemerintah Kota Surabaya adalah melahirkan jaminan fidusia bagi penerima fidusia, juga memberikan kepastian terhadap kreditur lain mengenai benda yang telah dibebani jaminan fidusia dan memberikan hak yang didahulukan terhadap kreditur lain.

b. Dengan adanya pendaftaran fidusia atas bangunan yang berdiri di atas tanah aset Pemerintah Kota Surabaya, pihak ketiga mempunyai kesempatan untuk mengetahui dengan pasti data tersebut terutama beban-beban yang menindih bangunan tersebut karena dengan adanya pendaftaran sebagai salah satu fungsi publisitas maka terbuka untuk umum.

2. Saran.

a. Para Kreditur segera mendaftarkan jaminan yang diberikan oleh Debitur yang berupa Bangunan yang berdiri di atas tanah aset Pemerintah Kota Surabaya pada Kantor Pendaftaran Fidusia, karena hal ini akan memberikan hak yang didahulukan (hak preferen) daripada kreditur yang lainnya sehingga pelunasan hutang debitur lebih terjamin pelunasannya.

b. Dengan dikeluarkannya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung seharusnya Pemerintah Kota Surabaya segera melakukan pendaftaran bangunan yang berdiri di atas tanah aset miliknya untuk segera

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

diterbitkannya Surat Pernyataan Kepemilikkan Gedung, karena dengan adanya Surat Pernyataan Kepemilikkan Gedung/bangunan dengan jelas dapat diketahui siapa yang mempunyai hak atas bangunan yang berdiri di atas tanah aset milik Pemerintah Kota Surabaya dan pendaftaran fidusia berdasarkan Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 dapat diberlakukan dengan maksimal karena berdasarkan Surat Keterangan Kepemilikan Gedung/bangunan dapat diketahui pemilik bangunan yang dijadikan jaminan fidusia.

DAFTAR BACAAN

- Fred B.G. Tumbuan, ***Mencermati Pokok-Pokok Undang-Undang Fidusia***, Makalah Up-Grading Dan Refreshing Course Ikatan Notaris Indonesia, Jakarta 26-27 Nopember 1999.
- Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, ***Jaminan Fidusia***, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- J. Satrio, ***Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- ----------, ***Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Muhammad Djumhana, ***Hukum Perbankan di Indonesia***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- Munir Fuady, ***Jaminan Fidusia***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, ***Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan***, Liberty, Jogjakarta, 1980.
- ----------, ***Hukum Benda***, Liberty, Jogjakarta, 1981.
- ----------, ***Hukum Perdata, Hukum Benda***, Liberty, Jogjakarta, 2000.
- Tan Kamelo, ***Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan***, Alumni, Bandung, 2004.

Peraturan PerUndang-Undangan.

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan Dan Pemukiman.

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

- Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472

- Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1992 tentang Penerbangan.

- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.

- Undang-Undang 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790.

- Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3889.

- Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2000 tentang Program Pembangunan Nasional Tahun 2000-2004.

- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247.

- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4430.

- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia Dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 170.

- Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 1 Tahun 1997 tentang Izin Pemakaian Tanah.

Nomor :

PENGIKATAN JAMINAN SECARA FIDUSIA

--- Pada hari ini, hari

"

pukul

"

--- Telah menghadap kepada saya,

Sarjana Hukum, Notaris di , dengan ---

dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris ---

telah kenal dan akan disebutkan pada akhir ---

akta ini :- ---

I. "

lahir di

pada tanggal

"

Pegawai Swasta, Warga Negara Indonesia,- ---

bertempat tinggal di

Jalan

--- selanjutnya disebut sebagai **"Pihak Kesatu"** ---

atau **"Pemberi Fidusia"**,- ---

II. 1. "

lahir di

pada tanggal

"

Branch Manager dari perseroan terbatas ---

P.T. BANK Cabang ---

Surabaya, Warga Negara Indonesia,- ---

bertempat tinggal di

"

2. "

lahir di

pada tanggal

"

Credit Processing Head dari perseroan ———

terbatas P.T. BANK Cabang –

Surabaya, Warga Negara Indonesia,– ————

bertempat tinggal di

"

– menurut keterangannya dalam hal ini ———

bertindak berdasarkan Akta Kuasa tanggal ––

"

Nomor , yang dibuat dihadapan

Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan,– ———

Notaris di Jakarta, sebagai kuasa dari :– –

1.

2.

yang dalam hal ini diwakilinya dalam ———

jabatannya masing-masing dan berturut-turut

selaku Presiden Direktur dan Wakil Presiden

Direktur dan selaku demikian bersama-sama –

mewakili Direksi dari dan oleh karena itu –

untuk dan atas nama perseroan terbatas ——

P.T. BANK bertempat ——

kedudukan/berkantor pusat di Jakarta, yang-

anggaran dasarnya telah beberapa kali ———

mengalami perubahan dan terakhir dirubah ––

dengan Berita Negara Republik Indonesia ——

tanggal

Nomor Tambahan Nomor

–– selanjutnya disebut sebagai **"Pihak Kedua"** atau–

"Penerima Fidusia".- ----------

--- Para penghadap dikenal oleh saya, Notaris. ------

--- Para penghadap dengan bertindak dalam ----------
kedudukannya tersebut menerangkan terlebih ---------
dahulu :- ----------

A. Bahwa diantara :- ----------

.

(untuk selanjutnya cukup disebut **"Debitur"**) ----
dan Penerima Fidusia selaku pihak yang memberi-
fasilitas kredit (untuk selanjutnya cukup -------
disebut **"Kreditur"**) telah dibuat dan ----------
ditandatangani :- ----------

- Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Dengan -------
  Pemberian Jaminan tertanggal hari ini,- -------
  Nomor : yang dibuat dihadapan saya,- ----
  Notaris.- ----------

(untuk selanjutnya perjanjian kredit tersebut,-
berikut dengan segenap pengubahan dan ----------
penambahannya disebut **"Perjanjian Kredit"**).- ---

B. Bahwa, untuk lebih menjamin dan menanggung ------
terbayarnya dengan baik segala sesuatu yang ----
terhutang dan harus dibayar oleh Debitur --------
sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit ------
tersebut, Pemberi Fidusia diwajibkan untuk ------
memberikan jaminan fidusia atas :- ----------

- sebuah bangunan rumah berdinding tembok,- ----
  beratap genteng dan lantai tegel dengan -------
  turutan-turutannya berikut fasilitas yang ada
  tanpa pengecualian, bangunan rumah tersebut -
  berdiri diatas sebidang tanah hak sewa yang -

dikelola oleh Pemerintah Kota Surabaya seluas 300 M2 (tigaratus meter persegi).- ----------
- satu dan lain sebagaimana diuraikan dalam - Izin Pemakaian Tanah Jangka Menengah yang ---- dikeluarkan oleh Dinas Pengelolaan Tanah Kota Surabaya tanggal dua September duaribu lima - (02-09-2005) Nomor :- ----------
188.45/1312F/436.4.22/2005, tertulis atas ---- nama
- terletak di Kota Surabaya, setempat ---------- dikenal sebagai Jalan
- milik Pemberi Fidusia untuk kepentingan ------ Penerima Fidusia, sebagaimana yang diuraikan- dibawah ini.- ----------

C. Bahwa, untuk memenuhi ketentuan tentang ---------- pemberian jaminan yang ditentukan dalam ---------- Perjanjian Kredit tersebut, maka Pemberi dan -- Penerima Fidusia telah semupakat dan setuju ---- dengan ini mengadakan perjanjian sebagaimana -- yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor : 42 -- Tahun 1999 (seribu sembilanratus sembilanpuluh- sembilan), yaitu perjanjian tentang Jaminan ---- Fidusia sebagaimana yang hendak dinyatakan ----- sekarang dalam akta ini.- ----------

-- Selanjutnya para penghadap bertindak dalam ----- kedudukannya tersebut menerangkan untuk menjamin - terbayarnya dengan baik segala sesuatu yang ------- terhutang dan harus dibayar oleh Debitur kepada -- Kreditur, baik karena hutang pokok, bunga dan ---- biaya-biaya lainnya yang timbul berdasarkan -------

Perjanjian Kredit tersebut, dengan hutang dalam ---
bentuk :- ----------
--- Pinjaman Rekening Koran sampai sebesar ----------
Rp.400.000.000,- (empatratus juta rupiah).- ----
atau sejumlah uang yang ditentukan di kemudian ----
hari berdasarkan Perjanjian Kredit, maka para ----
penghadap Pihak Pertama dengan bertindak selaku ---
Pemberi Fidusia menerangkan dengan ini memberikan-
jaminan fidusia kepada Penerima Fidusia untuk ----
dan atas nama siapa dan para penghadap Pihak Kedua
dengan bertindak selaku Penerima Fidusia ----------
menerangkan dengan ini menerima jaminan fidusia ---
dari Pemberi Fidusia sampai dengan nilai ----------
penjaminan sebesar Rp.

atas obyek jaminan fidusia berupa :- ----------
--- sebuah bangunan rumah berdinding tembok,- ----
beratap genteng dan lantai tegel dengan ----
turutan-turutannya berikut fasilitas yang ada
tanpa pengecualian, bangunan rumah tersebut -
berdiri diatas sebidang tanah hak sewa yang -
dikelola oleh Pemerintah Kota Surabaya seluas
300 M2 (tigaratus meter persegi).- ----------
- satu dan lain sebagaimana diuraikan dalam -
Izin Pemakaian Tanah Jangka Menengah yang ---
dikeluarkan oleh Dinas Pengelolaan Tanah Kota
Surabaya tanggal dua September duaribu lima -
(02-09-2005) Nomor :- ----------
188.45/1312P/436.4.22/2005, tertulis atas ---
nama

- terletak di Kota Surabaya, setempat ---------
dikenal sebagai Jalan
- satu dan lain hal dengan segala kepentingan -
(sewa menyewa) yang pihak kesatu baik ---------
sekarang ini sudah, maupun kelak kemudian ---
hari mungkin akan mempunyai/memiliki atas ---
tanah diatas mana rumah tersebut berdiri.- --
- Pihak kesatu dan Bank menerangkan bahwa ---------
penyerahan rumah yang dijaminkan yang ---------
berdiri di atas sebidang tanah sewa ----------
Pemerintah Kota Surabaya tersebut di atas ---
sebagai jaminan telah mendapat persetujuan -
dari Dinas Pengelolaan Tanah Dan Rumah ---------
Pemerintah Kota Surabaya, menurut suratnya ---
tertanggal duapuluh empat September duaribu -
lima (24-09-2005) Nomor :- ----------
581/267/436.4.22/2005.- ----------
- Ijin Pemakaian Tanahnya setiap 5 (lima) ---------
tahun harus diperpanjang masa berlakunya,- ---
dengan demikian walaupun tanggal dan nomor --
Ijin Pemakaian Tanahnya setiap kali berubah,-
akta ini tetap berlaku.- ----------

--- Adapun nilai benda yang menjadi obyek ----------
jaminan fidusia tersebut berdasarkan taksasi ---------
yang dilakukan bersama oleh dan diantara Pemberi -
Fidusia dan Penerima Fidusia telah disetujui ---------
sebesar Rp.

"

(untuk selanjutnya dalam akta ini cukup disebut --
dengan **"Obyek Jaminan Fidusia"**).- ----------

--- Selanjutnya para penghadap bertindak dalam ------ kedudukannya tersebut menerangkan pembebanan ------ jaminan fidusia ini diterima dan dilangsungkan ------ dengan persyaratan dan ketentuan sebagai ------ berikut :- ------

Pasal 1.

--- Pembebanan jaminan fidusia atas Obyek Jaminan - Fidusia telah dilakukan di tempat dimana Obyek ------ Jaminan Fidusia tersebut berada dan telah menjadi- miliknya Penerima Fidusia, sedang Obyek Jaminan --- Fidusia tersebut tetap berada pada dan dalam ------ kekuasaan Pemberi Fidusia selaku Peminjam Pakai.---

Pasal 2.

--- Obyek Jaminan Fidusia hanya dapat dipergunakan- oleh Pemberi Fidusia menurut sifat dan ------ peruntukannya, dengan tidak ada kewajiban bagi ------ Pemberi Fidusia untuk membayar biaya/ganti rugi --- berupa apapun untuk pinjam pakai tersebut kepada - Penerima Fidusia.- ------

Namun Pemberi Fidusia berkewajiban untuk ------ memelihara Obyek Jaminan Fidusia tersebut dengan - sebaik-baiknya dan melakukan semua tindakan yang - diperlukan untuk pemeliharaan dan perbaikan atas - Obyek Jaminan Fidusia atas biaya dan tanggungan --- Pemberi Fidusia sendiri, serta membayar pajak dan- beban lainnya yang bersangkutan dengan itu.- ------

--- Apabila untuk penggunaan atas Obyek Jaminan ------ Fidusia tersebut diperlukan suatu kuasa khusus, --- maka Penerima Fidusia dengan ini memberi kuasa ------ kepada Pemberi Fidusia untuk melakukan tindakan ---

tindakan yang diperlukan dalam rangka pinjam pakai Obyek Jaminan Fidusia tersebut.- ----------

---------- Pasal 3. ----------

-- Penerima Fidusia atau wakilnya yang sah setiap-waktu berhak dan dengan ini telah diberi kuasa --- dengan hak substitusi oleh Pemberi Fidusia untuk - memeriksa tentang adanya dan tentang keadaan ------- Obyek Jaminan Fidusia tersebut.- ----------

Penerima Fidusia atas biaya Pemberi Fidusia berhak namun tidak diwajibkan untuk melakukan atau suruh-melakukan segala sesuatu yang seharusnya dilakukan oleh Pemberi Fidusia atas Obyek Jaminan Fidusia -- dalam hal Pemberi Fidusia melalaikan kewajibannya-untuk itu, termasuk tetapi tidak terbatas untuk -- memasuki Obyek Jaminan Fidusia tersebut berada.- - Pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia menyatakan --- bahwa tindakan tersebut tidak merupakan tindakan - memasuki tempat dan atau bangunan tanpa ijin ------- ("huisvredebreuk").- ----------

---------- Pasal 4. ----------

-- Apabila bagian dari Obyek Jaminan Fidusia atau-diantara Obyek Jaminan Fidusia tersebut ada yang - tidak dapat dipergunakan lagi, maka Pemberi ------- Fidusia dengan ini berjanji dan karenanya mengikat diri untuk membantu bagian dari atau Obyek Jaminan Fidusia yang tidak dapat dipergunakan itu dengan - Jaminan Obyek Fidusia lainnya yang sejenis yang --- nilainya setara dengan yang digantikan serta yang-dapat disetujui Penerima Fidusia, sedang pengganti dari Obyek Jaminan Fidusia tersebut termasuk dalam

jaminan Fidusia yang dinyatakan dalam Akta ini.---

---------- **Pasal 5.** ----------

--- Pemberi Fidusia tidak berhak untuk melakukan --- Fidusia ulang atas Obyek Jaminan Fidusia.- ---------- Pemberi Fidusia juga tidak diperkenankan untuk --- membebankan dengan cara apapun, menggadaikan atau- menjual atau mengalihkan dengan cara apapun juga - Obyek Jaminan Fidusia kepada Pihak lain tanpa ------ persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Penerima Fidusia.- ----------

--- Bilamana Pemberi Fidusia tidak memenuhi dengan- seksama kewajibannya menurut yang telah ditentukan dalam akta ini atau Debitur tidak memenuhi ---------- kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit, maka ------ lewat waktu yang ditentukan untuk memenuhi ---------- kewajiban tersebut saja sudah cukup membuktikan --- tentang adanya pelanggaran atau kelalaian Pemberi- Fidusia atau Debitur dalam memenuhi kewajiban ------ tersebut, dalam hal mana hak Pemberi Fidusia ------ untuk meminjam-pakai Obyek Jaminan Fidusia ---------- tersebut menjadi berakhir dan Obyek Jaminan ------- Fidusia harus diserahkan dengan segera oleh ------- Pemberi Fidusia kepada Penerima Fidusia, setelah - diberitahukan secara tertulis oleh Penerima ------- Fidusia.- ----------

---------- **Pasal 6.** ----------

--- Pemberi Fidusia berjanji dan karenanya mengikat diri untuk mengasuransikan Obyek Jaminan Fidusia - tersebut pada perusahaan asuransi yang ditunjuk --- atau disetujui oleh Penerima Fidusia terhadap ------

bahaya kebakaran serta bahaya lainnya dan untuk ---
suatu jumlah pertanggungan serta dengan ----------
persyaratan yang dipandang tepat oleh Penerima ----
Fidusia.- ----------

Di atas polis asuransi tersebut harus dicantumkan-
klausula bahwa dalam hal terjadi kerugian, maka ---
uang pengganti kerugiannya harus dibayarkan kepada
Kreditur, yang selanjutnya akan memperhitungkannya
dengan jumlah yang masih harus dibayarkan oleh ----
Debitur kepada Kreditur berdasarkan Perjanjian ----
Kredit, sedangkan sisanya jika masih ada harus ----
dikembalikan oleh Kreditur kepada Debitur dengan -
tidak ada kewajiban bagi Kreditur untuk membayar -
bunga atau ganti kerugian berupa apapun kepada ----
Pemberi Fidusia.- ----------

Apabila ternyata uang pengganti kerugian dari ----
perusahaan asuransi tersebut tidak mencukupi, maka
Debitur berkewajiban untuk membayar lunas sisa ----
yang masih harus dibayar oleh Debitur kepada -----
Penerima Fidusia.- ----------

--- Semua uang premi asuransi harus ditanggung dan-
dibayar oleh Pemberi Fidusia atau Debitur.- -------

--- Apabila Pemberi Fidusia atau Debitur lalai ----
dan/atau tidak mengasuransikan Obyek Jaminan -----
Fidusia tersebut, maka Penerima Fidusia berhak ----
(namun tidak berkewajiban) dan seberapa perlu ----
dengan ini kepadanya oleh Pemberi Fidusia diberi -
kuasa untuk mengasuransikan sendiri Obyek Jaminan-
Fidusia tersebut, dengan ketentuan bahwa premi ----
asuransinya tetap harus dibayar oleh Pemberi -----

Fidusia atau Debitur.- ----------

--- Asli polis asuransi dan perpanjangannya ---------- dikemudian hari serta kwitansi pembayaran premi --- asuransi tersebut harus diserahkan untuk disimpan- oleh Penerima Fidusia segera setelah diperoleh ---- Pemberi Fidusia dari Perusahaan asuransi tersebut.

---------- **Pasal 7.** ----------

--- Dalam hal Pemberi Fidusia dan/atau Debitur ------- tidak menjalankan atau memenuhi salah satu ---------- ketentuan dalam akta ini dan/atau salah satu ------- ketentuan dalam Perjanjian Kredit, terutama dalam- hal Pemberi Fidusia dan/atau Debitur lalai,- ------- sedangkan kelalaian tersebut semata-mata terbukti- dengan lewatnya waktu yang ditentukan, tanpa untuk itu diperlukan lagi sesuatu surat teguran juru ---- sita atau surat lain yang serupa dengan itu, maka- atas kekuasaannya sendiri Penerima Fidusia ---------- berhak :- ----------

(i) untuk menjual Obyek Jaminan Fidusia tersebut- atas dasar titel eksekutorial; atau melalui - pelelangan di muka umum; atau melalui ---------- penjualan dibawah tangan yang dilakukan ------- berdasarkan kesepakatan Pemberi Fidusia dan - Penerima Fidusia jika dengan cara demikian --- diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan- para pihak ;- ----------

(ii) untuk keperluan penjualan tersebut, Penerima- Fidusia berhak menghadap dimana perlu, ---------- membuat atau suruh membuat serta menanda ----- tangani semua surat, akta serta dokumen lain-

yang diperlukan, menerima uang harga ---------- penjualan dan memberikan tanda penerimaan ---- untuk itu, menyerahkan apa yang dijual itu -- kepada pembelinya, memperhitungkan atau ------ mengkompensir uang harga penjualan yang ------ diterimanya itu dengan semua apa yang wajib - dibayar oleh Debitur kepada Kreditur, akan -- tetapi dengan kewajiban bagi Penerima Fidusia untuk menyerahkan sisa uang penjualannya jika masih ada kepada Pemberi Fidusia, dengan ------ tidak ada kewajiban bagi Penerima Fidusia ---- untuk membayar bunga atau ganti kerugian ------ berupa apapun juga kepada Pemberi Fidusia ---- atau Debitur mengenai sisa uang harga ---------- penjualan itu dan selanjutnya Penerima ------- Fidusia juga berhak untuk melakukan segala -- sesuatu yang dipandang perlu dan berguna ------ dalam rangka penjualan Obyek Jaminan Fidusia- tersebut dengan tidak ada satupun yang ------- dikecualikan.- ----------

-- Apabila hasil penjualan dari Obyek Jaminan ------ Fidusia tersebut tidak mencukupi untuk melunasi -- semua apa yang wajib dibayar oleh Debitur kepada - Kreditur, maka Debitur tetap terikat membayar ------ lunas sia uang yang masih harus dibayar oleh ------ Debitur kepada Kreditur.- ----------

---------- **Pasal 8.** ----------

- Dalam hal Penerima Fidusia mempergunakan hak-hak yang diberikan kepadanya seperti diuraikan di ------ atas, Pemberi Fidusia wajib dan mengikat diri ------

sekarang ini untuk dipergunakan di kemudian hari - pada waktunya, menyerahkan dalam keadaan ---------- terpelihara baik kepada Penerima Fidusia Obyek --- Jaminan Fidusia tersebut atas pemberitahuan atau - teguran pertama dari Penerima Fidusia dan dalam -- hal Pemberi Fidusia tidak memenuhi ketentuan itu - dalam waktu yang ditentukan dalam surat ---------- pemberitahuan atau teguran yang bersangkutan, ------ maka Pemberi Fidusia adalah lalai semata-mata ------ karena lewatnya waktu yang ditentukan tanpa ------- untuk itu diperlukan lagi sesuatu surat teguran -- juru sita atau surat lain yang serupa dengan itu,- maka Penerima Fidusia atau kuasanya yang sah ------- berhak, dengan memperhatikan peraturan ---------- perundang-undangan yang berlaku, untuk mengambil - atau suruh mengambil Obyek Jaminan Fidusia dari -- tempat dimanapun Obyek Jaminan Fidusia tersebut -- berada, baik dari tangan Pemberi Fidusia maupun -- dari tangan pihak ketiga yang menguasainya, ------- dengan ketentuan, bahwa semua biaya yang ---------- bertalian dengan itu menjadi tanggungan dan ------ harus dibayar oleh Pemberi Fidusia.- ----------

---------- **Pasal 9.** ----------

-- Pembebanan Jaminan Fidusia ini dilakukan oleh - Pemberi Fidusia kepada Penerima Fidusia dengan --- syarat-syarat yang memutuskan (onder de ont bin -- dende voorwaarden), yakni sampai dengan Debitur -- telah memenuhi/membayar lunas semua apa yang wajib dibayar oleh Debitur kepada Keditur sebagaiamana - dinyatakan dalam Perjanjian Kredit.- ----------

Pasal 10.

Pemberi Fidusia dengan ini memberikan kuasa kepada Penerima Fidusia, yang menyatakan menerima kuasa dari Pemberi Fidusia untuk melaksanakan Pendaftaran Jamina Fidusia tersebut, untuk keperluan tersebut menghadap dihadapan Pejabat/Instansi yang berwenang (termasuk Kantor Pendaftaran Fidusia), memberikan keterangan, menandatangani surat/formulir, mendaftarkan Jaminan Fidusia atas Obyek Jaminan Fidusia tersebut dengan melampirkan Pernyataan Pendaftaran Jaminan Fidusia, serta untuk mengajukan permohonan pendaftaran atas perubahan dalam hal terjadi perubahan atas data yang tercantum dalam Sertipikat Jaminan Fidusia, selanjutnya menerima Sertipikat Jaminan Fidusia dan/atau Pernyataan Perubahan, serta dokumen-dokumen lain yang bertalian untuk keperluan itu membayar semua biaya dan menerima kuitansi segala uang pembayaran serta selanjutnya melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan ketentuan dari akta ini.-

Akta ini merupakan bahagian yang terpenting dan tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian Kredit demikian pula kuasa yang diberikan dalam akta ini merupakan bagian yang terpenting serta tidak terpisahkan dari akta ini tanpa adanya akta ini dan kuasa tersebut, niscaya Perjanjian Kredit demikian pula akta ini tidak akan diterima dan dilangsungkan diantara para pihak yang

bersangkutan, oleh karenanya akta ini tidak dapat-
ditarik kembali atau dibatalkan selama berlakunya-
Perjanjian Kredit tersebut dan kuasa tersebut ------
tidak akan batal atau berakhir karena sebab yang -
dapat mengakhiri pemberian sesuatu kuasa, termasuk
sebab yang disebutkan dalam Pasal 1813, 1814 dan -
1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.-

---------- **Pasal 11.** ----------

--- Penerima Fidusia berhak dan dengan ini diberi -
kuasa dengan hak substitusi oleh Pemberi Fidusia -
untuk melakukan perubahan atau penyesuaian atas ---
ketentuan dalam akta ini, di dalam hal perubahan -
atau penyesuaian tersebut diperlukan dalam rangka-
memenuhi ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ------
tentang Pendaftaran Fidusia maupun ketentuan -------
dalam Undang-Undang Tentang Jaminan Fidusia -------
Nomor 42 Tahun 1999 tersebut.- ----------

---------- **Pasal 12.** ----------

- Segala perselisihan yang mungkin timbul -------
diantara kedua belah pihak mengenai akta ini -------
yang tidak dapat diselesaikan diantara kedua ------
belah pihak sendiri, maka kedua belah pihak -------
akan memilih domisili hukum yang tetap dan -------
seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan ----------
Negeri Surabaya.- ----------

--- Pemilihan domisili hukum tersebut dilakukan ---
dengan tidak mengurangi hak dari Penerima Fidusia-
untuk mengajukan tuntutan hukum terhadap Pemberi -
Fidusia berdasarkan Jaminan Fidusia atas Obyek ----
Jaminan Fidusia tersebut dihadapan Pengadilan ----

lainnya dalam Wilayah Republik Indonesia, yaitu --- pada Pengadilan Negeri yang mempunyai yurisdiksi - atas diri dari Pemberi Fidusia atau atas Obyek ---- Jaminan Fidusia tersebut.- ----------

---------- **Pasal 13.** ----------

--- Biaya akta ini dan biaya lainnya yang ---------- berkenaan dengan pembuatan akta ini maupun ---------- dalam melaksanakan ketentuan dalam akta ini ---------- menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh ---------- Debitur, demikian pula biaya pendaftaran ---------- fidusia ini di Kantor Pendaftaran Fidusia ---------- dikemudian hari.- ----------

---------- **DEMIKIAN AKTA INI** ----------

--- dibuat dan diresmikan di Surabaya, pada hari --- dan tanggal seperti tersebut diatas, dengan ---------- dihadiri para saksi :- ----------

1. " lahir di ----------

   " pada tanggal

   "

   bertempat tinggal di Surabaya, Jalan

   dan ----------

2. " " lahir di -------

   Surabaya, pada tanggal

   "

   bertempat tinggal di Surabaya, Jalan

   "

keduanya pegawai pada kantor Notaris.- ----------

--- Setelah akta ini oleh saya, Notaris bacakan ---- kepada para penghadap dan para saksi tersebut ----- maka segera para penghadap, saksi-saksi, tersebut -