

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan ekonomi dan perdagangan di Indonesia akan selalu meningkat setiap tahunnya, maka berdampak pula terhadap kebutuhan pendanaan terhadap masyarakat. Oleh karena itu, dalam hal ini akan berhubungan juga dengan lembaga keuangan, baik itu lembaga keuangan bank dan non bank maupun lembaga pembiayaan yang telah menjamur di Indonesia.¹

Dalam hal pemberian fasilitas kredit, adanya agunan lebih diutamakan daripada sekedar adanya jaminan yang berupa keyakinan atas kemampuan debitur untuk melunasi utangnya, hal demikian adalah sangat berdasar karena keyakinan bahwa debitur akan melunasi pinjamannya adalah sesuatu yang abstrak dan tidak mempunyai nilai kebendaan, sehingga penilaiannya sangat subjektif berbeda dengan agunan yang jelas sehingga dengan objektif pula apabila debitur melakukan wanprestasi, pemberi fasilitas kredit dapat mengkonversikannya kepada sejumlah uang yang lebih likuid.²

Sebagaimana diketahui bahwa lembaga jaminan yang diatur dalam BW adalah lembaga jaminan gadai untuk benda bergerak dan lembaga jaminan hipotek untuk benda tidak bergerak. Apabila menggunakan lembaga jaminan gadai

¹ D.Y Witanto, *Hukum Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Pembebanan Pembiayaan Konsumen (Aspek Perikatan, Pendaftaran dan Eksekusi)*, Mandar Maju, Bandung, 2015, h.34.

² Etty Mulyati dan Fajrina Aprilianti Dwiputri, "Prinsip Kehati-hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan", *Acta Diurnal*, vol 1, No. 2, Juni 2018, h. 136.

terbentuk adanya pola *inbezitstelling*, yaitu mensyaratkan benda jaminan harus berada dalam kekuasaan kreditur atau pihak ketiga (Pasal 1152 ayat (1) BW). Pola ini sangat memberatkan bagi debitur bilamana benda yang dijadikan objek jaminan merupakan benda modal bagi usaha debitur. Apabila benda tersebut diserahkan pada kreditur maka debitur tidak dapat menjalankan kegiatan usahanya. Sedangkan lembaga jaminan hipotek sangat tidak tepat jika dibebankan pada benda bergerak secara tegas tersurat dalam Pasal 1167 BW meskipun objek hipotek berada ditangan pemiliknya.³ Di samping itu, masalah tempat penyimpanan benda gadai yang dirasakan kesulitan oleh bank-bank, karena tidak adanya gudang yang cukup luas yang mereka miliki. Oleh karena itu, masyarakat membutuhkan Lembaga jaminan diluar jaminan gadai dan hipotek, yang memungkinkan peminjam uang tetap dapat menggunakan benda jaminan, juga memberikan perlindungan yang kuat bagi kreditur dalam upaya mendapatkan pelunasan utangnya.⁴ Lembaga jaminan tersebut adalah lembaga Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan.

Lembaga jaminan Fidusia merupakan salah satu Lembaga jaminan yang digunakan untuk menjamin kredit perbankan. Dalam praktik perbankan ketika jaminan pokok itu dianggap kurang untuk pemenuhan jaminan atas kredit yang akan dicairkan maka jaminan fidusia digunakan sebagai perjanjian tambahan dari perjanjian pokok tersebut. Dengan adanya, jaminan fidusia ini masyarakat tidak perlu menyerahkan barang yang dijadikan sebagai jaminan kepada pihak Kreditur.

³ Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, *Hukum Jaminan*, Revka Petra Media, Cet. II, Surabaya, 2016, h. 113.

⁴ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hk-hak Jaminan Kebendaan*, Cet. II, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, h. 149.

Bahwa benda tersebut masih dalam penguasaan pemilik benda, hal ini didasarkan dengan adanya asas kepercayaan.⁵

Salah satu hal terpenting dalam jaminan fidusia adalah objek yang dijadikan agunan tersebut. Dalam hal ini yang dapat dijadikan objek jaminan fidusia adalah benda yang memang kepemilikan dari pemberi fidusia dan bukan benda yang berada dalam status kepemilikan orang lain, dan benda tersebut harus dapat dialihkan maupun dimiliki.⁶ Apabila dilihat dari praktik perkreditan sebelum diundangkannya Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (selanjutnya disebut UUJF), bahwa penyerahan hak milik secara fidusia telah mengalami perkembangan sehingga objek yang dapat dijaminakan semakin luas tidak hanya berupa benda bergerak berupa inventaris perusahaan, hasil pertanian, barang perniagaan, bahwa barang rumah tangga. Dalam undang-undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah susun, mengatur bahwa rumah susun dapat dijadikan sebagai objek jaminan fidusia terhadap rumah susun yang didirikan di atas tanah hak pakai atas tanah milik negara.⁷

Lantas bagaimana terhadap bangunan yang berdiri di atas air sebagai objek jaminan contohnya seperti rumah di atas air di Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan yang didirikan di atas sungai yang peruntukannya untuk berdagang sekaligus menjadi tempat tinggal para pedagang. Banjarmasin dikenal

⁵ Sri Ahyani, “Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Pada Perjanjian Jaminan Fidusia”, *Wawasan Yuridika, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Bandung*, Vol 24 No 2011, h 308-309.

⁶ Rindia Fanny Kusumaningtyas, “Perkembangan Hukum Jaminan Fidusia Berkaitan dengan Hak Cipta sebagai Objek Jaminan Fidusia”, *Pandecta*, Volume 11, Nomor 1, Juni 2016. h. 98.

⁷ Celina Tri Siwi K, “Aspek Hukum Benda Tidak Bergerak Sebagai Obyek Jaminan Fidusia”, *Jurnal Notariil*, vol, 1, No.2, Mei 2017, h. 14.

dengan Kota “Seribu Sungai” karena banyaknya sungai yang ada di Banjarmasin. Sekitar 40% wilayah dari Banjarmasin merupakan sungai yang terdiri dari 3 (tiga) sungai besar, 45 (empat puluh lima) sungai sedang dan 54 (lima puluh empat) sungai kecil yang saling berpotongan yang menyebar dan mengalir ke pelosok Kota.⁸ Keberadaan Rumah di atas air yang ada di Kota Bontang Keberadaan rumah lanting tersebut merupakan suatu wujud pemanfaatan ruang wilayah di atas air. Hal ini menyebabkan masyarakat membangun rumah terapung untuk memanfaatkan sungai dalam kehidupan sehari-hari.⁹ Hal tersebut menyebabkan sebagian masyarakat yang tinggal di sungai sekaligus berdagang.

Dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), bahwa kepemilikan tanah dan benda-benda yang terletak di atas tanah tersebut adalah terpisah. Kepemilikan atas tanah tersebut terlepas dari benda-benda yang ada di atasnya, sehingga pemilik hak atas tanah dengan pemilik bangunan dapat berbeda.¹⁰ Ketentuan tersebut berkaitan dengan bangunan yang berada di atas tanah. Berkaitan dengan bangunan yang didirikan di atas air apakah dapat dipersamakan dengan rumah yang didirikan di atas tanah.

Kemudian dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan pendaftaran tanah

⁸Data Dinas Sumber Daya Air dan Drainase Kota Banjarmasin, [Dinas Sumber Daya Air dan Drainase \(banjarmasinkota.go.id\)](http://Dinas Sumber Daya Air dan Drainase (banjarmasinkota.go.id)).

⁹ Muhammad Resky, dkk, Status Rumah Terapung dan Akibat Hukum Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 12 tahun 2012 Tentang Pelestarian dan Pengelolaan Cagar Budaya, *Dinamika, Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, Volume 27 Nomor 2, Januari 2021, h. 252.

¹⁰ Cicilia Putri Andari dan Djumadi Purwoatmodjo, Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal dalam Peralihan Hak Atas Tanah, *Notarius*, Volume 12 Nomor 2 (2019), h. 707.

mengartikan tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi. Sehingga berdasarkan peraturan pemerintah tersebut dapat diartikan bahwa bangunan yang berada di atas air dimungkinkan memperoleh hak atas tanah. Dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum bahwa dasar kepemilikan bangunan dapat dibuktikan dengan alat bukti berupa Izin mendirikan bangunan, Surat pernyataan penguasaan fisik, Surat Pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan dan/atau bukti tagihan atau pembayaran listrik, telepon, atau perusahaan air minum, dalam 3 (tiga) bulan terakhir. Apabila dilihat dari pasal tersebut dapat diartikan suatu bangunan dapat dibuktikan dengan surat yang ditentukan dalam peraturan pemerintah tersebut.

Bangunan di atas air ini mengakomodasi akan kebutuhan kredit untuk pemilik bangunan tanpa memiliki hak atas tanah sedangkan Lembaga jaminan Hak Tanggungan tidak dimungkinkan untuk membebani bangunan di atas air mengingat objek dari Hak Tanggungan adalah hak atas tanah maka lembaga jaminan fidusia yang memungkinkan untuk membebani bangunan di atas air tersebut sehingga dapat dijadikan sebagai agunan kredit.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan latar belakang di atas dapat dirumuskan permasalahan yang akan dikaji dalam tesis ini sebagai berikut:

1. Karakteristik pembebanan Jaminan berupa bangunan di atas air
2. Eksekusi objek jaminan berupa bangunan di atas air bilamana debitur wanprestasi.

1.3 Tujuan Penelitian

1. Menganalisis mengenai karakteristik pembebanan jaminan berupa bangunan di atas air.
2. Menganalisis mengenai eksekusi objek jaminan berupa bangunan di atas air bilamana debitur wanprestasi.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis diharapkan bermanfaat untuk Menambah khasanah keilmuan dan teori mengenai karakteristik pembebanan jaminan terhadap bangunan di atas air yang dijadikan sebagai objek jaminan.
2. Secara praktis diharapkan bermanfaat untuk perbankan atau pemberi pinjaman dalam hal memberikan pinjaman kredit dengan objek bangunan yang berada di atas air.

1.5 Metode Penelitian

1.5.1 Tipe penelitian

Tipe Penelitian yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah penelitian normatif. Penelitian Normatif adalah penelitian yang menjelaskan dan menjabarkan suatu hal dengan bersumber dari ketentuan-ketentuan hukum yang telah ada. Penelitian hukum ini akan didasarkan pada pemikiran logis yang dilanjutkan dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang berlaku dan relevan dengan

permasalahan yang sedang dibahas.¹¹Selain penggunaan peraturan perundang-undangan, juga terdapat literatur yang terkait dengan pokok permasalahan. Literatur-literatur yang berisi pendapat ahli hukum dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum ditelaah lebih lanjut untuk memperkuat kesimpulan dari penelitian ini.

1.5.2 Metode Pendekatan

Pendekatan masalah dalam penelitian tesis ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Kedua pendekatan ini digunakan untuk mengkaji dan menganalisa permasalahan yang menjadi objek pembahasan. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi.¹² Pendekatan perundang-undangan inilah yang menjadi syarat penelitian yang bersifat Normatif. Undang-undang dan regulasi yang digunakan dalam tesis ini adalah undang-undang dan regulasi yang terkait dengan hukum lembaga jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan.

Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan

¹¹Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009, h. 13.

¹²Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Cetakan ke-9, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2014, h. 133.

asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.¹³ Konsep yang di pergunakan dalam ini tentang konsep bangunan yang berdiri di atas air kemudian tentang pembebanan jaminan fidusia dan Hak Tanggungan atas bangunan diatas air.

1.5.3 Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang digunakan yakni :

a. Bahan Hukum Primer:

Sumber bahan hukum primer yang digunakan, terdiri dari peraturan perundang – undangan yang terkait dengan penulisan tesis ini :

1. *Burgerlijk Wetboek*, Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23.
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
3. Undang – Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia
4. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
5. Undang-undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
6. Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
7. Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana Undang-undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

¹³*Ibid.*, h. 135-136.

8. Peraturan Pemerintah Nomor 21 tahun 2015 Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia Dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia.
 9. Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
 10. Peraturan Pemerintah Republik Indoneisa Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
 11. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik.
- b. Bahan Hukum Sekunder

Sumber bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.¹⁴ Sumber bahan hukum sekunder dari penulisan Tesis ini berupa buku-buku teks hukum, pendapat-pendapat para sarjana baik yang dipublikasikan maupun tidak dipublikasikan yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas artikel-artikel yang dimuat dalam jurnal hukum, media cetak, maupun internet yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas, serta kamus hukum.

1.5.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Prosedur pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan studi kepustakaan (*library research*) yaitu metode yang

¹⁴*Ibid*, h. 181.

digunakan untuk mengumpulkan bahan-bahan. Studi kepustakaan dilakukan dengan cara membaca dan menelaah peraturan perundang-undangan, literatur hukum, jurnal, dan artikel yang relevan dengan masalah yang sedang dihadapi. Setelah terkumpul semua bahan hukum yang diperlukan dalam penelitian ini, kemudian akan dilakukan suatu klasifikasi dan pemilihan sesuai dengan permasalahan hukum yang akan dibahas. Selanjutnya dilakukan analisis dan dirumuskan sesuai dengan isu hukum yang akan dibahas dalam Tesis ini.

1.5.5 Analisa Bahan Hukum

Berdasarkan pendekatan yang digunakan dalam Tesis ini, membuat analisis bahan hukum akan dilakukan setelah bahan hukum yang diperlukan telah terkumpul, lalu disusun dan dikelompokkan untuk kemudian dianalisis sesuai dengan permasalahan yang dikaji dalam Tesis ini.

1.6 Sistematika Penulisan

Tesis ini disusun sebagai suatu bentuk karya ilmiah, oleh sebab itu secara sistematis dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, baik secara formal maupun substantif. Penelitian ini terbagi menjadi 4 (empat) bab, yang masing-masing babnya memiliki keterkaitan.

Bab I merupakan bab pendahuluan yang memberikan gambaran umum mengenai isu hukum apakah yang akan dibahas dalam Tesis ini. Diawali dengan sub-bab latar belakang yang menjadi landasan penulisan Tesis ini, yang kemudian akan ditarik dua rumusan masalah yang akan menjadi pokok bahasan setelah latar belakang dan rumusan masalah yang akan menjadi pokok bahasan dalam Tesis ini. Setelah latar belakang dan rumusan masalah, terdapat metode penelitian yang akan

digunakan yang terbagi atas tipe pendekatan penelitian, pendekatan masalah, bahan hukum yang digunakan, prosedur pengumpulan bahan hukum, dan analisis terhadap bahan hukum tersebut dan sebagai penutup dari bab satu akan dijelaskan sistematika penulisan yang menguraikan secara garis besar isi dari masing-masing bab.

Bab II Pada bab ini akan membahas tentang karakteristik pembebanan jaminan berupa objek bangunan di atas air. Pembahasan diawali dengan mendeskripsikan karakteristik daerah, kemudian dibahas mengenai status bangunan di atas air dan menganalisis lembaga jaminan yang membebani objek bangunan yang berdiri di atas air.

Bab III Pada bab ini akan membahas tentang eksekusi jaminan berupa objek bangunan di atas air bilamana debitur wanprestasi. Pembahasan diawali dengan menganalisis tentang wanprestasi debitur kemudian dilanjutkan membahas tentang model eksekusi bangunan diatas air.

Bab IV merupakan bagian akhir dalam penelitian ini. Sebagai penutup, bab IV berisi tentang kesimpulan dan saran atas hasil penelitian yang telah dilakukan.