

## BAB IV

### PENUTUP

#### 1. Simpulan

Berdasarkan pada uraian yang terdahulu, pada bab penutup ini akan dikemukakan inti sari dari bab-bab terdahulu. Beberapa hal yang dapat saya simpulkan, yaitu :

- a) Dalam lingkup skripsi ini bangunan yang didirikan di atas tanah hak sewa terjadi dari tanah hak milik dan tanah dengan ijin pemakaian di atas tanah HPL. Untuk menjaminkan bangunan dengan fidusia di dalam praktek pemilik bangunan haruslah terlebih dulu mendapatkan persetujuan dari pemegang hak atas tanah yang bersangkutan untuk mengoper hak sewa dan ijin pemakaian tanah tersebut kepada kreditur, sehingga dalam menjaminkan bangunan di atas hak sewa itu juga sekaligus mengalihkan hak sewa atas tanah itu. Meskipun kedudukan antara tanah dan bangunan itu terpisah, namun tetap saja bangunan itu mempunyai hubungan hukum dengan tanahnya. Dalam praktek penjaminan bangunan terjadi dua hak yang diserahkan kepada pihak Bank (kreditur) yaitu yang pertama hak milik atas bangunan dan hak sewa atas tanahnya, karena pada dasarnya sifat daripada hak sewa tanah itu tidak bisa dialihkan sehingga dalam menjaminkan bangunan di atas tanah hak sewa itu juga sekaligus mengalihkan hak sewa atas tanah itu .
- b) Sejak didaftarkannya akta pembebanan fidusia dalam buku daftar fidusia maka sejak itulah hak jaminan fidusia lahir, hak jaminan ini menimbulkan

hak mutlak atas kebendaan terhadap objek jaminan fidusia yang mempunyai kedudukan dapat dipertalankan kepada pihak ke tiga, bahkan terhadap kurator kepailitan. Bagi kreditur ia mempunyai hak preferent yaitu hak untuk didahulukan pembayaran piutangnya dari kreditor-kreditor lainnya, ia juga berhak untuk menjual atas kekuasaannya sendiri bangunan itu jika telah matang untuk pelaksanaan parate eksekusi dalam artian debitor wanprestasi. Bagi debitor, selama ia masih memenuhi kewajibannya seperti dalam perjanjian kredit ia masih tetap dapat mempertahankan hak milik bangunan tersebut sekalipun kreditor pailit.

## **2. Saran**

- a). Dalam praktek pembebanan bangunan dengan jaminan fidusia pemilik bangunan menjaminkan bangunan itu haruslah mendapat persetujuan lebih dahulu dari pemegang hak atas tanah dan pernyataan kesediaan dari kreditor untuk memperpanjang tentang hak sewa tanah yang bersangkutan, hal ini tidak efisien karena pemilik bangunan seharusnya mutlak melakukan perbuatan hukum terhadap bangunan termasuk menjaminkannya tetapi tindakan hukum ini dibatasi oleh izin dari pemegang hak atas tanah, oleh karena itu perlunya diakan sertipikat terhadap bangunan secara terpisah dari tanah terutama bangunan yang didirikan diatas tanah hak sewa karena memang bangunan ini punya nilai ekonomis yang tinggi sehingga dalam pemilik bangunan melakukan tindakan hukum tidak terikat lagi dengan pihak pemegang hak atas tanah.

b). Secara normatif pengaturan lembaga jaminan fidusia ini baik, dapat menjawab akan kebutuhan masyarakat akan perlindungan hukum terhadap lembaga jaminan fidusia yang telah lama digunakan dalam praktek perbankan sebelum diundangkannya UU Fidusia, tetapi belum bisa diterapkan karena belum adanya aturan pelaksanaannya. Oleh karena itu untuk lebih memaksimalkan pemanfaatan lembaga jaminan fidusia ini perlu sekali untuk segera dibuat suatu aturan atau pedoman pelaksanaan UU Fidusia ini.