

- MARKETS - LAW AND LEGISLATION

- FIDUCIA

- BANK LOANS

TMK 06/09

wid

h

## TESIS

### HAK PAKAI ATAS STAN PASAR SEBAGAI JAMINAN KREDIT PERBANKAN



Oleh :

**MILIE  
PERPUSTAKAAN  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA**

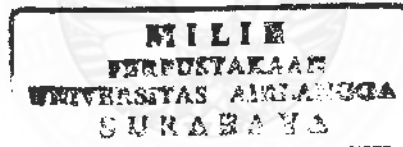
**WIDYANINGRUM, S.H.  
NIM. 030210267 N**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2004**

**HAK PAKAI ATAS STAN PASAR  
SEBAGAI JAMINAN KREDIT PERBANKAN**

**TESIS**

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan  
Dalam Program Studi Kenotariatan  
Pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga  
Surabaya**



**Oleh :**

**WIDYANINGRUM, S.H.**  
**NIM. 030210267 N**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2004**

**Lembar Persetujuan :**

**TESIS INI TELAH DISETUJUI UNTUK DIUJI  
PADA TANGGAL 11 NOPEMBER 2004**

**Oleh :**

**Dosen Pembimbing**



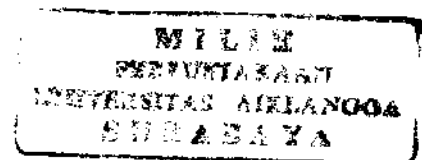
**SRI HANDAJANI, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 130 809 069**

**Mengetahui**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Airlangga  
Surabaya**



**H. MACHSOEN ALI, S.H., MS.**  
**NIP. 130 355 366**



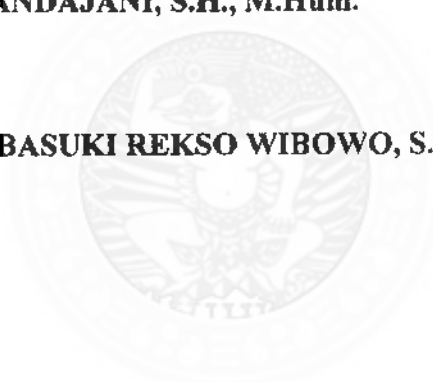
**TELAH DIUJI TANGGAL 11 NOPEMBER 2004**

**PANITIA PENGUJI TESIS :**

**KETUA : H. MACHSOEN ALI, S.H., MS.**

**ANGGOTA : 1. SRI HANDAJANI, S.H., M.Hum.**

**2. Dr. H. BASUKI REKSO WIBOWO, S.H., MS.**



UNIVERSITAS AIRLANGGA

## KATA PENGANTAR

Segala puji syukur dan terima kasih kepada Tuhan atas kasih dan penyertaannya sehingga saya dapat menyelesaikan penyusunan tesis yang membahas: **“Hak Pakai Atas Stan Pasar Sebagai Jaminan Kredit Perbankan”**.

Penulis menyadari bahwa tesis ini dapat terselesaikan dengan dukungan, bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, karenanya dengan segala kerendahan hati penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

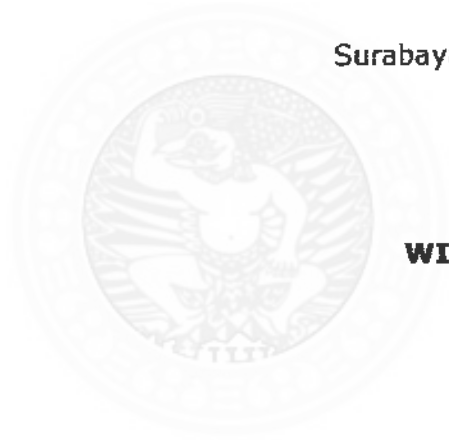
1. Sivitas Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya yang membantu terselenggaranya kegiatan akademik sehingga dapat berjalan dengan lancar.
2. Bapak H. Machsoen Ali, S.H., MS., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga Surabaya dan sekaligus sebagai Ketua Panitia Penguji yang telah memberikan kesempatan pada penulis untuk mengikuti ujian tesis ini.
3. Ibu Sri Handajani, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing dan sekaligus Dosen Penguji, dengan kesabarannya telah memberikan bimbingan dan masukan bagi penulis dalam penyusunan tesis, sehingga tesis ini dapat terwujud sebagaimana yang diharapkan.

4. Bapak Dr. H. Basuki Rekso Wibowo, S.H., MS., selaku Dosen Penguji yang memberikan berbagai masukan demi kesempurnaan tesis ini.
5. Ibu Mas Rahmah, S.H., MH., selaku Dosen Wali yang telah membimbing penulis selama masa perkuliahan.
6. Almarhum Bapak dengan cintanya yang selalu kuingat dan ibu yang selama 24 tahun tidak pernah berhenti membimbing penulis dan memberikan kasih sayangnya.
7. Mas Andang, Mbak Endah, Mas Andreas, Mbak Ira, Mbak Yanti dan Mas Wawan serta keponakan-keponakan (Lia dan Tio), kalian adalah orang-orang yang selalu ada pada saat penulis butuhkan dan terima kasih untuk setiap dukungan yang diberikan.
8. Mbak Shinta selaku sahabat dan kakak bagiku yang selalu memberikan dukungan doa dan usahamu untuk membangkitkan semangatku dalam penyusunan tesis ini sangat berharga sehingga penulis dapat menyelesaikannya dengan baik.
9. Mbak Vera dan mbak Sri Budi Purwaningsih untuk perhatian dan kesediaannya dalam meluangkan waktu menemani serta memberikan masukan bagi penulis selama penyusunan tesis ini.
10. Mbak Ari, untuk setiap dukungan doa dan perhatian yang diberikan, penulis mengucapkan terima kasih.
11. Keluarga di Jalan Karimun Jawa no. 15 Banyuwangi terutama Ibu Soelistyowati, terima kasih untuk doa, nasehat-nasehat dan perhatian yang telah diberikan kepada penulis.

12. Eva, terima kasih untuk setiap bahan-bahan yang telah diberikan sehingga sangat membantu penulis dalam mengerjakan tesis ini.
13. Pihak-pihak lain yang tidak dapat saya sebutkan, terima kasih untuk setiap bantuan yang diberikan.

Pada akhirnya, penulis mohon maaf apabila terdapat hal-hal yang kurang berkenan dalam penulisan tesis ini dan semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang memerlukannya, terlebih lagi bagi perkembangan ilmu hukum khususnya di bidang Hukum Jaminan.

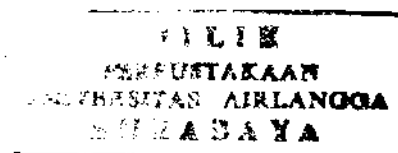
Surabaya, 26 Nopember 2004



**WIDYANINGRUM, S.H.**

## DAFTAR ISI

	hal
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	i
<b>DAFTAR ISI</b> .....	iv
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
1. Latar Belakang dan Rumusan Masalah.....	1
2. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	10
3. Kajian Pustaka .....	11
4. Metode Penelitian .....	15
4.1. Pendekatan Masalah .....	15
4.2. Sumber Bahan Hukum .....	16
4.3. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum .....	16
4.4. Pengolahan Dan Analisis Bahan Hukum .....	16
5. Sistematika Penulisan .....	17
<b>BAB II. LEMBAGA JAMINAN YANG DAPAT DIGUNAKAN DALAM PENGIKATAN HAK PAKAI STAN PASAR</b>	
1. Jenis-Jenis Lembaga Jaminan di Indonesia.....	19
2. Kriteria atau Batasan Mengenai Hak Pakai Atas Stan Pasar.....	30
3. Lembaga Jaminan yang Sesuai Untuk Pengikatan Jaminan Hak Pakai Atas Stan Pasar ..	36





**BAB III. PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR  
TERHADAP DEBITOR YANG TIDAK MEMENUHI  
KEWAJIBAN MELUNASI HUTANG**

1. Hak Kreditor Bila Debitor <i>Wanprestasi</i> .....	43
2. Pembagian Beban Resiko	
Bila Terjadi <i>Forcemajeur</i> .....	48
3. Pelaksanaan Eksekusi Benda Jaminan Berupa	
Hak Pakai Stan Pasar .....	53

**BAB IV. PENUTUP**

1. Kesimpulan .....	63
2. Saran .....	64

**DAFTAR BACAAN**

**LAMPIRAN**





## BAB I

# PENDAHULUAN

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1. Latar Belakang dan Rumusan Masalah**

Perkembangan perekonomian Indonesia dewasa ini mengalami tekanan yang berat, terutama disebabkan karena dampak dari krisis ekonomi yang berkepanjangan. Salah satu akibatnya adalah kinerja bank yang terus menerus mengalami penurunan. Hal ini dapat dilihat antara lain dari total penyaluran kredit kepada sektor-sektor usaha masyarakat, maupun dari kolektibilitas kredit dan masalahnya. Walaupun pemerintah telah mengupayakan perbaikan di berbagai sektor dalam rangka pembangunan, namun secara nasional masih belum mencapai tingkat sebagaimana kondisi sebelum krisis.

Kegiatan pembangunan yang terus menerus perlu ditingkatkan ini, tentu saja memerlukan dana atau modal yang semakin besar. Para pelaku pembangunan baik pemerintah maupun masyarakat, baik perorangan maupun badan hukum memerlukan dana yang sangat besar dalam rangka memelihara dan meneruskan pembangunan yang berkesinambungan, dimana sebagian besar dana yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan tersebut diperoleh melalui kegiatan pinjam meminjam.

Dana selalu merupakan masalah atau kendala yang paling utama dalam penyelenggaraan pembangunan. Dana sangat diperlukan sebagai dasar modal baru maupun dalam ekspansi pengusaha. Salah



satu cara yang dapat dilakukan oleh pengusaha dalam memperoleh dana adalah melalui jasa perbankan yaitu dari kredit yang diberikan oleh pihak bank atau lembaga jasa pembiayaan yang lain.

Sarana kredit dalam pembangunan adalah mutlak karena kredit merupakan urat nadi dalam kehidupan para pengusaha. Pengusaha dalam menjalankan bisnisnya sudah lazim melakukan pinjaman kredit kepada bank sesuai kebutuhan seperti : (1) Kredit Modal Kerja yaitu kredit yang diberikan untuk membiayai suatu kegiatan usaha, biasanya bersifat jangka pendek guna memperlancar transaksi perdagangan dan (2) Kredit Perdagangan yaitu kredit yang diberikan kepada pedagang baik agen-agen maupun pengecer dimana pinjaman kredit tersebut digunakan untuk membiayai kegiatan usaha yang dilakukan oleh pengusaha.

Harus diakui, 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 harus secara terus menerus dilakukan oleh bank dalam rangka kesinambungan operasionalnya. Disisi lain, penyaluran dana dalam bentuk kredit kepada nasabah sangat beresiko tinggi terhadap tidak kembalinya dana atau kredit yang disalurkan tersebut. Pada saat kredit telah berada dalam tangan debitor, pihak bank selaku kreditor tidak dapat mengetahui dan mendeteksi lebih jauh dana atau uang yang telah disalurkan dalam bentuk kredit tersebut, sehingga mungkin saja terjadi sesuatu yang

tidak diinginkan dikemudian hari, salah satunya adalah debitor *wanprestasi* dalam pelunasan kreditnya. Oleh karena itu, pesatnya arus perkreditan dan pembiayaan tidak dapat dilepaskan dengan hukum jaminan sebagai salah satu perangkatnya.

Pada waktu kredit akan diberikan, pada umumnya bank memang dalam posisi yang lebih kuat dibandingkan dengan calon debitor karena pada saat perjanjian kredit akan dibuat, calon debitor sedang dalam posisi sangat membutuhkan bantuan kredit dari bank. Dalam kondisi yang demikian itu, pada umumnya calon debitor tidak akan banyak menuntut karena mereka khawatir kredit mereka akan batal diberikan oleh bank, sehingga posisi tawar menawar bank menjadi sangat kuat. Namun setelah kredit diberikan, kedudukan bank berubah menjadi lemah. Kedudukan bank sangat tergantung kepada integritas debitor. Bila debitor memang mempunyai integritas yang baik, dengan kata lain tidak menyalahgunakan kredit dan bersedia membayar kreditnya sesuai dengan yang dijanjikan, maka bank tidak perlu mencari penyelesaian melalui jalur hukum. Tapi sebaliknya, yang seringkali terjadi adalah kredit menjadi macet, baik karena kredit telah disalahgunakan maupun karena usaha debitor mengalami kemacetan.

Kredit bermasalah merupakan bagian dari kehidupan bisnis perbankan. Bukan hanya bank-bank di negara ekonomi berkembang yang mengalami kasus kredit bermasalah, melainkan juga bank-bank di negara ekonomi maju. Apabila masalah kredit macet khususnya kredit dalam jumlah besar tidak dapat ditangani, maka akan

membawa dampak yang merugikan, baik bagi bank yang sedang mengalaminya maupun bagi kehidupan ekonomi bangsa. Bank yang dirongrong oleh kredit bermasalah dalam jumlah besar pasti akan mengalami berbagai macam kesulitan operasional. Kesehatan bank yang bersangkutan dimata bank sentral akan dinilai rendah. Disamping itu, kepercayaan dari para nasabah terhadap bank tersebut menurun sehingga mengakibatkan penarikan dana oleh para nasabah yang telah menitipkan uangnya pada bank tersebut.

Oleh karena itu, dalam rangka untuk menjalankan fungsi perbankan sebagai penyalur dana kepada masyarakat, bank melakukan secara aktif usahanya yakni memberikan kredit kepada pihak nasabah debitor, dimana pemberian kredit tersebut harus didasarkan kepada prinsip kehati-hatian. Prinsip ini terlihat dalam sistem penilaian yang dilakukan oleh bank yaitu prinsip keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi kewajibannya. Faktor-faktor yang digunakan oleh bank sebagai pedoman untuk memperoleh keyakinan sebelum kredit diberikan adalah dikenal dengan istilah "*the Five C's of Credit*", yaitu *Character* (watak, kepribadian), *Capability* atau *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (jaminan, agunan) dan *Condition of Economic* (kondisi ekonomi).<sup>1</sup> Hal ini perlu dilakukan oleh bank dengan maksud agar sejak awal telah ada upaya pencegahan dan penanggulangan

---

<sup>1</sup> A. Hamzah dan Senjun Manullang, *Lembaga Fiducia dan Penerapannya di Indonesia*, Indhill-Co, Jakarta, 1987, h. 17

terhadap resiko tidak kembalinya dana yang telah disalurkan dalam bentuk kredit, yang mungkin terjadi.

Sebagaimana diketahui, pemberian kredit merupakan salah satu *core business* dari kegiatan perbankan yang beresiko tinggi sehingga untuk mengurangi resiko kerugian dalam pemberian kredit diperlukan jaminan. Pentingnya keberadaan jaminan dalam pemberian kredit ditegaskan dalam pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yaitu bahwa dalam memberikan kredit, bank wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor. Hal ini menjelaskan bahwa faktor jaminan merupakan salah satu faktor yang sangat penting bagi kreditor untuk mendapatkan keyakinan atau kepastian dilunasinya hutang oleh debitor.

Fungsi jaminan adalah salah satu sarana perlindungan hukum bagi keamanan bank yakni suatu kepastian bahwa nasabah debitor akan melunasi kreditnya. Adapun jaminan ideal yang diharapkan oleh bank selaku kreditor adalah jaminan yang berdaya guna (*marketable*), yaitu jaminan yang memberikan kepastian kepada pemberi kredit (kreditor) agar mudah dijual atau diuangkan untuk menutup atau melunasi hutang debitor apabila debitor *wanprestasi*. Disamping itu, terhadap jaminan kredit tersebut harus dapat diadakan pengikatan secara yuridis formal sesuai dengan hukum dan perundang-undangan yang berlaku, sehingga apabila dikemudian hari terjadi *wanprestasi*

oleh debitor, maka bank selaku kreditor telah mempunyai alat bukti yang sempurna untuk menjalankan tindakan hukum.

Kewajiban debitor memberikan jaminan atas suatu kredit adalah salah satu upaya bank sebagai pemberi kredit untuk mengantisipasi resiko yang mungkin timbul dalam tenggang waktu antara pelepasan dan pelunasan kredit tersebut. Seiring dengan perkembangan di bidang perbankan, banyak perjanjian kredit yang menggunakan hak pakai atas stan pasar sebagai jaminan kreditnya. Hak pakai tersebut telah mendapat tempat untuk dijadikan ajang bisnis dengan dipergunakan sebagai obyek jaminan dalam perjanjian kredit bank. Namun dalam pelaksanaannya terutama mengenai lembaga jaminan yang dipakai untuk pengikatannya mengalami persoalan yuridis, dimana persoalan yuridis yang muncul ini menghendaki jawaban untuk mengisi kekosongan hukum.

Pemberi jaminan dalam hak pakai stan pasar adalah pemegang hak pakai stan pasar yang membutuhkan dana atau modal untuk kegiatan usahanya. Perolehan hak pakai stan (Pasar Atum) dilakukan dengan membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Mengenai Pemberian Hak Memakai Ruangan (Stand) secara notariil antara Pengelola Pasar dan atau Pertokoan (*PT. Prosam Plano & Co*) selaku penjual dengan pihak pembeli (*enduser*). Dengan ditandatanganinya akta tersebut, kepemilikan hak pakai atas stan pasar beralih dari pihak pengelola pasar selaku penjual kepada pembeli sehingga pihak pembeli memperoleh hak pakai stan dari pihak penjual, yaitu berupa



hak untuk memakai, menggunakan dan memanfaatkan stan pasar serta hak untuk melakukan aktivitas perdagangan selama-lamanya, dimana hak pakai tersebut dapat diwariskan kepada ahli warisnya. Tanda bukti utama kepemilikan hak memakai dan menggunakan ruangan (stand) tersebut adalah Akta Perjanjian Mengenai Pemberian Hak Memakai Ruang (stand) yang telah ditandatangani oleh penjual dan pembeli secara notariil serta Buku Pemegang Hak Memakai Ruang (Stand). Hak pakai stan pasar yang akan dijadikan sebagai jaminan fasilitas kredit oleh pemegang haknya, harus telah memperoleh ijin secara tertulis (rekomendasi) terlebih dahulu dari pihak Pengelola Pasar dan atau Pertokoan selaku pemilik stannya. Kemudian pihak pengelola pasar selaku pemilik stan mengeluarkan Surat Persetujuan (rekomendasi) untuk menjaminkan kepada bank, yang ditindaklanjuti dengan melakukan pemblokiran terhadap stan pasar yang tercantum dalam Buku Pemegang Hak Memakai Ruang (Stand) yang ada pada pengelola pasar.<sup>2</sup>

Mengenai fungsi jaminan secara yuridis adalah kepastian atau jaminan pelunasan hutang di dalam perjanjian kredit, dimana untuk memperoleh kepastian hukum tersebut adalah dengan mengikat benda jaminan dalam suatu perjanjian pengikatan jaminan memakai lembaga-lembaga jaminan yang tersedia. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan prinsip kehati-hatian oleh bank, selain dibuat perjanjian kredit, dibuat pula perjanjian jaminan untuk menyertai dan

---

<sup>2</sup> *Legal Opini Untuk Jaminan Stan Pasar*, Bank BP. Bumiputera, 19 September 2002

mendukung perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok supaya posisi bank sebagai kreditor semakin kuat.

Berdasarkan pada ketentuan Undang-Undang Negara Republik Indonesia mengenai lembaga-lembaga jaminan, hak pakai atas stan pasar tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan karena hak pakai stan pasar bukanlah merupakan obyek hak tanggungan sebagaimana tersebut dalam pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa yang dapat menjadi obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah yang berstatus hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan, selain itu dimungkinkan juga pembebanan hak tanggungan pada hak pakai atas tanah negara dan hak pakai atas tanah hak milik.

Pada kenyataannya terutama mengenai lembaga jaminan yang dipakai untuk pengikatan hak pakai stan pasar mengalami persoalan yuridis, yakni tidak adanya keseragaman. Beberapa bank menggunakan akta jaminan fidusia untuk mengikat jaminan yang berupa hak pakai stan pasar tersebut. Namun ada bank yang tidak menggunakan fidusia sebagai pengikatannya tetapi menggunakan Akta Peralihan Hak, karena apabila didasarkan pada ketentuan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia, hak pakai inipun juga tidak dapat dimasukkan dalam kategori obyek Fidusia sebab didasarkan pada pemikiran bahwa kepemilikan atas obyek fidusia yang

berupa hak pakai stan pasar, bukanlah pada pemegang hak pakainya namun berada pada pihak pengelola pasar.<sup>3</sup>

Apabila dilihat dari hak yang dimiliki oleh pemegang hak pakai stan tersebut, maka hak yang dapat diperjualbelikan atau dipindahtangankan adalah hak untuk menggunakan, mengelola dan memanfaatkan stan untuk melakukan transaksi perdagangan barang dan jasa. Oleh karenanya dalam kaitannya dengan pengikatan jaminan terhadap stan pasar tersebut, maka seringkali digunakan Akta Peralihan Hak, dimana dalam akta tersebut juga mencantumkan klausula mengenai kuasa untuk menjual/ memindahtangankan/ mengoperkan kepada pihak lain berikut tata cara pengosongannya yang dibuat secara notariil.<sup>4</sup> Dalam prakteknya, Akta Peralihan Hak tersebut dituangkan dalam akta yang diberi judul "Akta Pengikatan Jaminan Secara Cessi". Dalam akta Cessi terdapat klausula yang menegaskan adanya perpindahan kepemilikan dari debitor kepada kreditor, dimana setiap janji yang memberi kewenangan kepada kreditor untuk memiliki benda jaminan adalah tidak diperbolehkan.

Berpijak dari uraian tersebut diatas, maka rumusan masalah yang diangkat dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Lembaga Jaminan apa yang dapat digunakan untuk mengikat benda jaminan berupa hak pakai atas stan pasar?

---

<sup>3</sup> *Ibid.*

<sup>4</sup> *Ibid.*

2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi kreditor terhadap debitor yang tidak memenuhi kewajiban melunasi hutang?

## **2. Tujuan Dan Manfaat Penelitian**

### **Tujuan Penelitian**

Penelitian dalam tesis ini mempunyai tujuan sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui dan memahami lembaga jaminan yang tepat digunakan dalam mengikat hak pakai atas stan pasar apabila digunakan sebagai jaminan kredit perbankan.
- b. Untuk mengetahui dan memahami perlindungan hukum yang dapat diperoleh kreditor terhadap debitor yang tidak memenuhi kewajiban melunasi hutang.

### **Manfaat Penelitian**

Penelitian dalam tesis ini diharapkan dapat bermanfaat :

- a. Untuk memberikan sumbangan pemikiran kepada akademisi dan masyarakat di bidang hukum jaminan khususnya mengenai lembaga jaminan yang dapat digunakan dalam pengikatan hak pakai atas stan pasar serta perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditor terhadap debitor yang tidak memenuhi kewajiban melunasi hutang.
- b. Untuk memberikan kontribusi dan untuk memperkaya studi mengenai hukum jaminan, khususnya mengenai hak pakai atas stan pasar apabila digunakan sebagai jaminan kredit bank, sehingga berguna bagi Pendidikan Hukum serta

menambah bahan referensi bagi pihak yang memerlukan, disisi lain juga dapat menambah pengetahuan bagi peneliti sendiri.

### **3. Kajian Pustaka**

Dalam setiap pemberian fasilitas kredit oleh bank pada dasarnya terkandung suatu resiko tertentu, khususnya mengenai resiko terhadap tidak dilunasinya kredit. Pada kenyataannya, banyak pengembalian kredit tidak berjalan lancar sesuai yang diharapkan, dengan kata lain banyak kredit yang mengalami tunggakan atau macet, dimana hambatan pengembalian kredit tersebut seringkali bersumber dari debitor sendiri.

Keberadaan jaminan kredit bagi bank merupakan persyaratan yang sangat penting guna memperkecil resiko bank dalam menyalurkan fasilitas kredit. Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan bahwa dalam memberikan kredit, bank wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor. Faktor jaminan merupakan salah satu faktor yang sangat penting untuk memberikan keyakinan bagi bank selaku pihak yang memberikan kredit terhadap dilunasinya hutang oleh debitor.

Mengingat pemberian jaminan memiliki arti penting bagi kreditor untuk menjamin dilunasinya hutang oleh debitor, maka jaminan kredit

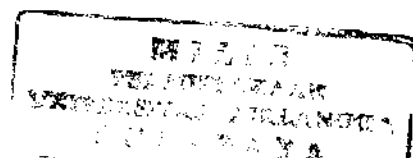
yang diberikan oleh debitor diharapkan dapat membantu memperlancar proses analisa pemberian kredit dari bank, yang dengan demikian jaminan kredit atau *collateral* tersebut haruslah :<sup>5</sup>

- *Secured*, artinya jaminan kredit tersebut dapat diadakan pengikatannya secara yuridis formal, sesuai dengan hukum dan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga apabila dikemudian hari terjadi *wanprestasi* oleh debitor, maka bank telah mempunyai alat bukti yang sempurna dan lengkap untuk menjalankan suatu tindakan hukum;
- *Marketable*, artinya apabila jaminan tersebut harus, perlu dan dapat dieksekusi, maka jaminan kredit tersebut dapat dengan mudah dijual atau diuangkan untuk melunasi hutangnya debitor.

Perkembangan dunia bisnis memberikan peluang lebih banyak kepada pengusaha sebagai debitor dalam hal memberikan obyek jaminan dalam rangka mendapatkan kredit dari bank. Akhir-akhir ini muncul hak pakai stan pasar sebagai salah satu obyek jaminan kredit yang diterima bank. Hak Pakai Stan Pasar merupakan hak untuk menggunakan, mengelola dan memanfaatkan stan untuk melakukan transaksi perdagangan barang dan jasa. Perolehan hak pakai stan dilakukan dengan membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Mengenai Pemberian Hak Memakai Ruang (Stand) secara notariil antara Pengelola Pasar dan atau Pertokoan selaku penjual dengan

---

<sup>5</sup> Hasanuddin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia (Panduan Dasar - Legal Officer)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, h. 176



pihak pembeli. Tanda bukti utama kepemilikan hak memakai dan menggunakan ruangan (stand) adalah berupa Akta Perjanjian Mengenai Pemberian Hak Memakai Ruangan (stand) tersebut diatas serta berupa Buku Pemegang Hak Memakai Ruangan (Stand). Apabila stan pasar tersebut akan dijadikan sebagai jaminan fasilitas kredit oleh pemegang haknya, sebelumnya harus telah memperoleh ijin secara tertulis (rekomendasi) terlebih dahulu dari pihak Pengelola Pasar dan atau Pertokoan selaku pemilik stan pasar. Kemudian pengelola pasar mengeluarkan Surat Persetujuan (rekomendasi) untuk menjaminkan kepada bank, yang ditindaklanjuti dengan melakukan pemblokiran terhadap stan pasar yang tercantum dalam Buku Pemegang Hak Memakai Ruangan (Stand) yang ada pada pengelola pasar.<sup>6</sup>

Mengenai fungsi jaminan secara yuridis adalah kepastian atau jaminan pelunasan hutang di dalam perjanjian kredit, dimana untuk memperoleh kepastian hukum tersebut adalah dengan mengikat benda jaminan dalam suatu perjanjian memakai lembaga-lembaga jaminan yang ada. Demikian juga dengan hak pakai stan pasar, harus diadakan pengikatan dalam suatu perjanjian jaminan apabila akan dijadikan sebagai jaminan kredit bank.

Dalam pengikatan hak pakai stan pasar, pada prakteknya tidak ada keseragaman. Ada beberapa Notaris yang memakai akta Peralihan Hak yang dalam prakteknya dituangkan dalam akta dengan nama

---

<sup>6</sup> Legal Opini Untuk Jaminan Stan Pasar, *op.cit.*

atau judul "Akta Pengikatan Jaminan Secara Cessi", dengan dasar pemikiran bahwa kepemilikan obyek jaminan berupa hak pakai stan pasar bukan pada pemegang hak pakainya tetapi ada pada pengelola pasar.<sup>7</sup> Namun banyak pula Notaris yang memakai akta Fidusia dengan alasan bahwa dalam akta peralihan hak (cessi) terdapat klausula yang menegaskan adanya perpindahan kepemilikan dari debitor kepada kreditor, dimana setiap janji yang memberi kewenangan kreditor memiliki benda jaminan, tidak diperbolehkan.

Pemberian jaminan oleh debitor merupakan upaya bagi kreditor untuk memperkecil resiko dalam pemberian fasilitas kredit. Manakala debitor sebagai pihak yang menerima fasilitas kredit *wanprestasi*, dengan kata lain tidak memenuhi kewajiban membayar kreditnya sesuai dengan yang dijanjikan, maka bank perlu mencari penyelesaian melalui jalur hukum. Tindakan hukum yang dapat dilakukan bank apabila debitor *wanprestasi* adalah melakukan eksekusi terhadap benda jaminan dan hasil dari eksekusi tersebut diterima oleh kreditor untuk menutup atau melunasi hutang debitor.

Benda jaminan merupakan faktor yang sangat penting bagi bank selaku kreditor untuk menjamin dilunasinya hutang debitor, dan apabila debitor *wanprestasi* maka kreditor dapat mengeksekusi benda jaminan sebagai alternatif atau langkah terakhir untuk memperoleh pelunasan hutang debitor. Oleh karena itu, agar benda jaminan tidak

---

<sup>7</sup> *Ibid.*



musnah atau hilang sampai dengan akan dilaksanakannya eksekusi benda jaminan sebagai alternatif terakhir dalam memperoleh pelunasan hutang debitor maka benda jaminan harus diasuransikan. Stan pasar yang hak pakainya digunakan sebagai jaminan merupakan benda yang rentan terhadap bahaya kebakaran, oleh karena itu harus diasuransikan. Sehingga apabila ada kebakaran (*force majeure*) yang menyebabkan musnahnya benda jaminan, manakala benda jaminan tersebut telah diasuransikan, maka bank dapat meminta uang pengganti kerugian terhadap musnahnya benda jaminan kepada perusahaan asuransi.

#### **4. Metode Penelitian**

##### **4.1. Pendekatan Masalah**

Penelitian tesis ini adalah penelitian hukum. Pendekatan yang digunakan untuk mengkaji permasalahan dalam tesis ini adalah pendekatan terhadap peraturan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu pendekatan yang menekankan pada pencarian norma dalam ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan lain yang berhubungan dengan Hak Pakai Atas Stan Pasar Sebagai Jaminan Kredit Perbankan. Dengan pendekatan ini diharapkan memperoleh jawaban mengenai apa yang menjadi permasalahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **4.2. Sumber Bahan Hukum**

Dalam penelitian ini menggunakan bahan hukum yang bersumber pada bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah peraturan perundang-undangan, khususnya yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.

Sedangkan bahan hukum sekunder yaitu berupa buku-buku literatur dan tulisan-tulisan atau artikel-artikel para ahli hukum, khususnya yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.

## **4.3. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum**

Bahan hukum baik primer maupun sekunder yang diperoleh akan diinventarisasikan dan selanjutnya diidentifikasi agar dapat digunakan untuk menganalisa permasalahan yang dikaji. Untuk melakukan inventarisasi dan identifikasi bahan hukum dalam penulisan tesis ini dilakukan dengan studi kepustakaan, baik yang mengacu pada peraturan perundang-undangan maupun buku-buku atau literatur-literatur yang ada kaitannya dengan obyek penelitian. Setelah bahan hukum terkumpul, selanjutnya dilakukan analisa kualitatif dan dideskripsikan.

## **4.4. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum**

Bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dianalisa melalui metode kualitatif, yaitu menelaah secara sistematis peraturan perundang-undangan yang ada dikaitkan dengan permasalahan

penelitian sehingga akan diperoleh jawaban yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

## **5. Sistematika Penulisan**

Dalam penulisan tesis ini, untuk pembahasan yang sistematis dan menyeluruh, maka tesis ini dibagi menjadi empat bab dan masing-masing bab terdiri dalam beberapa sub bab yang satu sama lain saling berkaitan, sebagai berikut :

Bab I sebagai pendahuluan merupakan pengantar awal dari keseluruhan bab yang ada dalam tesis ini sehingga dapat memperjelas pembahasan-pembahasan dalam bab-bab selanjutnya. Bab ini dibagi menjadi lima sub bab, dimana sub pertama adalah mengenai latar belakang dan rumusan masalahnya. Sub bab kedua mengenai tujuan dan manfaat penelitian. Sub bab ketiga mengenai kajian pustaka. Sub bab keempat mengenai metode yang digunakan dalam penyusunan tesis ini. Dan sub bab kelima berisi tentang sistematika penulisan yang merupakan rangkuman dari semua sub bab sebelumnya.

Bab II menguraikan dan menjelaskan tentang jenis-jenis lembaga jaminan di Indonesia, kriteria atau batasan mengenai hak pakai atas stan pasar serta lembaga jaminan yang sesuai untuk pengikatan jaminan hak pakai atas stan pasar. Dari pembahasan yang terdapat di bab II ini, diharapkan akan diperoleh jawaban dari permasalahan pertama yang dikemukakan dalam tesis ini.

Setelah dijelaskan mengenai lembaga jaminan yang sesuai untuk pengikatan hak pakai stan pasar, maka dalam bab III diuraikan tentang hak bagi kreditor terhadap pelunasan hutang debitor apabila debitor *wanprestasi* dan pembagian beban resiko bila terjadi *force majeure* serta pelaksanaan eksekusi terhadap benda jaminan berupa hak pakai stan pasar. Dari pembahasan yang diuraikan dalam bab III ini, diharapkan akan diperoleh jawaban dari permasalahan kedua yang dikemukakan dalam tesis ini.

Bab IV, Penutup, berisi kesimpulan dari pembahasan bab-bab sebelumnya serta alternatif penyelesaian yang sesuai dengan permasalahan penelitian ini, yang dituangkan dalam sub bab saran.



## **BAB II**

# **LEMBAGA JAMINAN YANG DAPAT DIGUNAKAN DALAM PENGIKATAN HAK PAKAI STAN PASAR**

## BAB II

### LEMBAGA JAMINAN YANG DAPAT DIGUNAKAN DALAM PENGIKATAN HAK PAKAI STAN PASAR

#### 1. Jenis - Jenis Lembaga Jaminan Di Indonesia

Untuk kepentingan bank selaku kreditor, dalam hal menjamin pengembalian kredit maka terhadap jaminan atau agunan yang diserahkan oleh debitornya, haruslah dilakukan pengikatan memakai lembaga-lembaga jaminan yang tersedia sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga dengan adanya pengikatan jaminan tersebut, kreditor mempunyai alat bukti yang sempurna dan lengkap untuk menjalankan tindakan hukum apabila debitur *wanprestasi*. Mengingat ada beberapa macam lembaga jaminan di Indonesia, maka terlebih dahulu perlu diuraikan mengenai lembaga-lembaga jaminan tersebut sehingga nantinya akan dapat diketahui lembaga jaminan mana yang paling tepat apabila digunakan dalam pengikatan jaminan berupa hak pakai stan pasar.

Dalam Hukum Perdata terutama mengenai lembaga jaminan, penting sekali arti pembagian benda bergerak dan benda tak bergerak. Atas dasar pembedaan benda tersebut, menentukan jenis lembaga jaminan mana yang dapat dipasang untuk pengikatan jaminan bagi kredit yang akan diberikan. Jika benda jaminan itu berupa benda bergerak, maka dapat dipasang dengan memakai lembaga jaminan yang berbentuk gadai atau *fiducia*, sedang jika benda jaminan itu berbentuk benda tetap (tak bergerak), maka sebagai lembaga jaminan

dapat dipasang hipotik atau *credietverband*.<sup>8</sup> Dimana hipotik dan gadai merupakan induk dari lembaga-lembaga jaminan di Indonesia, yang kemudian berkembang menjadi bermacam-macam lembaga jaminan termasuk di dalamnya hak tanggungan dan fidusia.

Pengaturan mengenai lembaga jaminan hipotik terdapat dalam pasal 1162 - 1232 BW. Dalam pasal 1162 BW terdapat pengertian mengenai hipotik yang menyatakan bahwa "Hipotik adalah hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan". Dari pengertian hipotik tersebut dapat diketahui bahwa obyek hipotik adalah benda-benda tak bergerak.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang berlandaskan pada hukum adat, pengaturan mengenai hukum jaminan di Indonesia menjadi simpang siur karena aturan menurut BW dan hukum adat berbeda. Menurut BW, tanah merupakan benda tak bergerak sehingga jika tanah dijamin maka menggunakan lembaga jaminan hipotik dan apabila menjaminkan benda bergerak memakai gadai. Pengaturan menjadi kacau sejak berlakunya UUPA karena untuk benda bergerak tetap memakai gadai dimana hal ini mengacu pada BW, sedangkan untuk tanah mengacu pada hukum adat yang membagi benda menjadi tanah dan bukan tanah sehingga jika tanah digunakan sebagai

---

<sup>8</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980, h. 49

jaminan, tidak lagi memakai hipotik sebagai lembaga jaminannya tetapi memakai hak tanggungan. Berlakunya UUPA menyebabkan obyek hipotik bergeser yaitu kapal laut yang beratnya lebih dari 20 m<sup>3</sup> (duapuluh meter kubik) dan pesawat udara.

Ketentuan yang mengatur mengenai hak tanggungan terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Dalam pasal 1 Undang-Undang Hak Tanggungan diperoleh gambaran bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Dari pengertian pasal 1 tersebut dapat diketahui bahwa obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan serta hak pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

Disamping lembaga-lembaga jaminan sebagaimana tersebut diatas, terdapat juga lembaga jaminan yang khusus untuk mengikat benda bergerak yaitu gadai dan fidusia. Lembaga jaminan gadai diatur dalam pasal 1150 - 1161 BW. Pengertian gadai yang diberikan oleh pasal 1150 BW jelas terlihat bahwa gadai adalah suatu hak yang dimiliki kreditor terhadap benda bergerak sehingga kreditor tersebut didahulukan dalam pelunasan hutang, dimana kewenangan dalam menjaminkan obyek gadai terdapat pada pemilik yang memiliki kewenangan untuk mengalihkan benda miliknya. Dalam gadai terdapat pola *Inbezitstelling* yang merupakan syarat sahnya gadai, yaitu bahwa



benda gadai harus ditarik dari kekuasaan nyata pihak debitor untuk kemudian diserahkan atau diletakkan pada kekuasaan nyata pihak kreditor atau pihak ketiga yang disepakati (pasal 1152 ayat (1) BW). Makna "penyerahan" dalam pola *Inbezugstellung* tidak dapat disamakan dengan "*levering*" walaupun secara nyata benda jaminan diberikan kepada kreditor tapi kreditor bukan pemilik, dengan lain kata bahwa kepemilikan benda jaminan tidak beralih kepada kreditor, tetapi makna penyerahan disini hanya semata-mata sebagai jaminan bagi pelunasan hutang debitor.

Sesuai dengan kebutuhan praktek perbankan di Indonesia, muncul lembaga jaminan fidusia. Pada dasarnya fidusia merupakan pengembangan dari lembaga gadai. Bahkan banyak sarjana yang menganggap bahwa fidusia atau *fiduciare eigendomsoverdracht* (FEO) merupakan koreksi atas kekurangan dalam gadai.<sup>9</sup> Pada fidusia, karena debitor masih membutuhkan benda jaminan untuk keperluan usahanya, maka benda jaminan tersebut dimungkinkan untuk tetap berada dalam kekuasaan debitor (*constitutum possessorium*). Lain halnya dengan gadai, dimana benda jaminan harus diserahkan kepada kreditor atau pihak ketiga yang disepakati sehingga debitor tidak dapat memakai benda jaminan tersebut untuk keperluan usahanya.

Ketentuan mengenai fidusia terdapat dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Jaminan Fidusia

---

<sup>9</sup> Hasanuddin Rahman, *op.cit.*, h. 218

terutama tertuju pada benda bergerak yang berupa barang-barang inventaris, barang-barang dagangan, mesin-mesin maupun kendaraan bermotor. Dengan lahirnya Undang-Undang Fidusia, khususnya ketentuan dalam pasal 1 ayat (2) maka terlihat bahwa obyek jaminan fidusia berkembang menjadi benda apapun yang dapat dimiliki dan dialihkan kepemilikannya, baik berwujud maupun tidak berwujud, terdaftar maupun tidak terdaftar, yang bergerak maupun tidak bergerak, sepanjang benda-benda tersebut tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan. Bahkan piutang (*receivables*) juga dapat dijadikan obyek jaminan fidusia. Dengan demikian nantinya lembaga jaminan fidusia ini digunakan sebagai sarana pengikatan piutang sebagai jaminan, guna menggantikan lembaga *cessie* yang sering dipergunakan oleh pihak perbankan.<sup>10</sup> Penggunaan lembaga jaminan fidusia menggantikan *cessie* sangatlah tepat karena pengaturan mengenai *cessie* telah tercakup dalam Undang-Undang Fidusia.

Dari uraian mengenai lembaga-lembaga jaminan tersebut diatas, dikenal beberapa asas yang terdapat baik di dalam lembaga jaminan fidusia, gadai maupun hak tanggungan, yaitu sebagai berikut :

1. Lembaga jaminan merupakan suatu perjanjian ikutan (*accessoir*) dari perjanjian pokok yang dijamin dengan jaminan tersebut. Perjanjian pokok pada umumnya berupa perjanjian utang piutang atau pengakuan hutang antara kreditor atau penerima fidusia dengan debitor atau pemberi fidusia. Maksud

---

<sup>10</sup> *Fidusia*. Internet: <http://www.hukumonline.com>. 19 Oktober 2004

dari perjanjian *accessoir* yaitu apabila perjanjian pokoknya berakhir maka perjanjian penjaminannya atau *accessoirnya* demi hukum juga ikut berakhir, tetapi sebaliknya apabila perjanjian jaminannya berakhir maka demi hukum perjanjian pokoknya belum tentu berakhir. Dalam jaminan fidusia, asas ini dapat dilihat dalam pasal 4 Undang-Undang Fidusia yang menyatakan bahwa "Jaminan Fidusia merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi".

2. Lembaga jaminan merupakan hak kebendaan artinya adalah bahwa lembaga jaminan itu akan selalu melekat pada benda yang dijadikan obyek jaminan, dengan perkataan lain selalu mengikuti benda tersebut, di tangan siapapun benda beralih kepemilikannya (*asas Droit De Suite*). Dalam Undang-Undang Fidusia, asas ini terdapat dalam pasal 20 yang menyatakan bahwa "Jaminan Fidusia tetap mengikuti benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dalam tangan siapapun benda tersebut berada, kecuali pengalihan atas benda persediaan yang menjadi obyek jaminan fidusia".
3. Lembaga jaminan memberikan kedudukan yang didahulukan atau hak *preferen* bagi kreditor pemegang hak jaminan terhadap kreditor yang lain. Asas ini terdapat dalam pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Fidusia yaitu 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 Hak Tanggungan, yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditor lainnya". Asas ini juga dituangkan dalam pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Fidusia.

4. Debitor dan atau pemberi jaminan adalah pemilik benda jaminan yang memiliki kewenangan untuk mengalihkan benda miliknya. Pengertian pemberi jaminan terdapat dalam pasal 1 ayat (5) Undang-Undang Fidusia.
5. Kreditor pemegang hak jaminan mempunyai kewenangan untuk melakukan eksekusi atas jaminan yang diterimanya apabila debitor *wanprestasi*, maksudnya adalah bahwa kreditor pemegang hak jaminan berwenang untuk menjual sendiri benda yang dibebani dengan hak jaminan tersebut dan mengambil hasil penjualannya dalam rangka untuk mendapatkan pelunasan hutang, baik berdasarkan penetapan pengadilan maupun berdasarkan kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang. Pengaturan mengenai eksekusi terdapat dalam pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Fidusia yang menyatakan bahwa "Sertipikat jaminan fidusia yang mempunyai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" mempunyai kekuatan

eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap”.

6. Lembaga jaminan merupakan hak separatis bagi kreditor pemegang hak jaminan tersebut, artinya bahwa benda yang dibebani dengan hak jaminan itu bukan merupakan harta pailit dalam hal debitor dinyatakan pailit oleh pengadilan. Asas ini terdapat dalam pasal 27 ayat (3) Undang-Undang Fidusia yang berbunyi sebagai berikut : “Hak yang didahulukan dari penerima fidusia tidak hapus karena kepailitan dan atau likuidasi pemberi fidusia”.
7. Karena pada dasarnya lembaga jaminan adalah merupakan hak kebendaan maka agar lembaga jaminan mengikat pihak ketiga, lembaga jaminan tersebut harus didaftarkan. Oleh karena itu, terhadap lembaga jaminan berlaku asas publisitas yaitu bahwa untuk menjamin kepastian hukum dan mengikat pihak ketiga, lembaga jaminan harus didaftarkan di Kantor Pendaftaran Hak Jaminan yang bersangkutan. Bagi jaminan yang diikat dengan hak tanggungan, harus didaftarkan pada kantor pertanahan di wilayah obyek jaminan berada. Dan untuk benda jaminan yang dibebani dengan Fidusia, harus didaftarkan pada kantor pendaftaran fidusia.

Asas publisitas ini dikecualikan bagi lembaga jaminan gadai karena bagi sahnya hak jaminan gadai terdapat pola *inbezitstelling*, artinya bahwa benda yang dibebani dengan hak

jaminan gadai itu harus diserahkan kepada kreditor pemegang hak jaminan gadai tersebut dan hak gadai menjadi batal apabila benda yang dibebani dengan hak jaminan gadai itu terlepas dari penguasaan kreditor pemegang gadai tersebut. Jadi, karena benda jaminan ada pada kekuasaan kreditor sendiri selaku pemegang gadai maka pendaftaran pada gadai tidak diperlukan;

Dalam praktek perbankan dikenal juga lembaga jaminan cessi. Pemberian jaminan pada cessi harus dilakukan oleh orang yang wenang untuk mengalihkan bendanya (*beschikkingbevoegd*). Cessi merupakan cara penyerahan agar hak milik atas benda tidak bertubuh yang diserahkan melalui akta cessi selanjutnya berpindah dari *cedent* (pemilik asal-tagihan) kepada *cessionaris* (yang menerima penyerahan tagihan, yang selanjutnya menjadi kreditor baru) dan penyerahan seperti itu disini adalah dalam rangka jaminan bagi hutang debitor (*cessus*).<sup>11</sup> Cessi sebenarnya dimaksudkan untuk mengalihkan hak milik, tetapi cessi disini bukan dimaksudkan agar kreditor menjadi pemilik dari tagihan tersebut, tetapi pengalihan hak milik disini hanya terbatas untuk jaminan saja. Disini muncul peristiwa yang mirip dengan fidusia. Pada fidusia, hak milik memang dioperkan kepada kreditor, bukan dalam arti yang murni, hanya sebagai jaminan hutang saja, sebab nanti kalau debitor melunasi hutangnya maka hak milik atas benda fidusia tersebut otomatis kembali kepada debitor pemberi

---

<sup>11</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, (Selanjutnya disingkat J. Satrio I), h. 231

jaminan. Perbedaannya adalah, bahwa pada benda bergerak bertubuh tidak atas nama penyerahan hak miliknya cukup dengan suatu penyerahan nyata, yang sekaligus diartikan sebagai penyerahan *juridish*, sedang pada tagihan atas nama harus dilakukan dengan membuat akta. Disamping itu, pada fidusia dikatakan bahwa debitor menyerahkan hak miliknya secara kepercayaan kepada kreditor, sedang disini tanpa secara terang-terangan menyebut bahwa perbuatan disini adalah penyerahan secara kepercayaan, perbuatannya sudah memenuhi semua syarat-syarat untuk *levering* hak (tagih atas nama), tetapi hanya dimaksudkan sebagai jaminan saja.<sup>12</sup> Jadi, klausula yang menegaskan adanya perpindahan kepemilikan atau penyerahan benda yang menjadi obyek jaminan dari debitor kepada kreditor dalam "Akta Pengikatan Jaminan Secara Cessi" tidak dimaksudkan agar kreditor menjadi pemilik dari benda yang menjadi obyek jaminan, tetapi makna penyerahan dalam akta cessi tersebut hanya dimaksudkan sebagai jaminan.

Sesuai dengan bunyi ketentuan pasal 2 Undang-Undang Fidusia, Cessi sebagai jaminan tercakup dalam Undang-Undang Fidusia.<sup>13</sup> Pengaturan mengenai pengalihan hak atas piutang (cessi) terdapat dalam pasal 19 Undang-Undang Fidusia. Prakteknya, meskipun cessi telah diatur dalam Undang-Undang Fidusia tetapi dalam cessi tidak ada

---

<sup>12</sup> J.Satrio, *Cessie. Subrogatie. Novatie. Kompensatie & Percampuran Hutang*, Alumni, Bandung, 1999, (Selanjutnya disingkat J.Satrio II), h. 48-49

<sup>13</sup> J.Satrio I. *op.cit.*, h. 231

keharusan untuk melakukan pendaftaran (asas publisitas) sebagaimana yang diharuskan dalam fidusia, sehingga cessi kurang memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditor terhadap pelunasan hutang debitor apabila debitor *wanprestasi*. Oleh karena itu, agar ketentuan fidusia berlaku terhadap cessi maka sesuai pasal 11 Undang-Undang Fidusia, cessi sebagai jaminan harus didaftarkan.

Sebagaimana ketentuan dalam pasal 613 BW, maka berlakunya secara yuridis formal suatu cessi adalah setelah memenuhi 3 (tiga) persyaratan minimal, yaitu :

1. Atas pengalihan piutang/tagihan tersebut, haruslah dilakukan dengan suatu perjanjian cessi, baik dengan akta otentik (notarial) atau dengan akta dibawah tangan.
2. Adanya pemberitahuan, persetujuan dan pengakuan dari si tertagih bahwa hak atas piutang/tagihan tersebut telah dialihkan kepada pihak lain.
3. Adanya penyerahan nyata atas bukti kepemilikan atas piutang/tagihan tersebut dari yang berhak sebelumnya kepada yang menerima hak atas piutang/ tagihan tersebut.<sup>14</sup>

Jika cessi itu memang dimaksudkan sebagai jaminan maka maksud tersebut harus diberitahukan kepada debitor agar debitor mengetahuinya dan memperoleh akibat-akibat hukum sebagaimana halnya lembaga-lembaga jaminan lainnya. Jadi apabila kreditor lama

---

<sup>14</sup> Hasanuddin Rahman, *op.cit.*, h. 226



akan mengalihkan piutangnya kepada kreditor baru, pengalihan tersebut harus diberitahukan kepada debitor sehingga pembayaran hutang oleh debitor beralih kepada kreditor baru.

## **2. Kriteria Atau Batasan Mengenai Hak Pakai Atas Stan Pasar**

Perkembangan praktek perbankan saat ini, hak pakai atau hak sewa atas bangunan telah mendapat tempat untuk dijadikan ajang bisnis dengan dipergunakan sebagai obyek jaminan dalam perjanjian kredit bank. Hal ini memungkinkan hak pakai atas stan pasar dapat dijadikan jaminan kredit perbankan. Namun dalam pelaksanaannya terutama mengenai lembaga jaminan yang dipakai untuk mengikat hak pakai stan pasar mengalami persoalan yuridis. Munculnya persoalan yuridis ini menghendaki jawaban untuk mengisi kekosongan hukum. Oleh karena itu, diperlukan suatu lembaga jaminan yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat dan memberikan perlindungan terhadap pihak ekonomi lemah, dimana mereka justru tidak mempunyai hak milik atas tanah yang dapat dijaminakan tetapi sebaliknya hanya memiliki benda jaminan yang berdiri di atas tanah berupa bangunan atau hak pakai, salah satunya yaitu berupa hak pakai atas stan pasar.

Pengertian dari hak pakai stan pasar berbeda dengan pengertian hak pakai menurut pasal 41 ayat (1) UUPA. Melihat isi hak pakai dalam UUPA, ada dua hal yang harus dibedakan yakni pengertian hak untuk menggunakan dan pengertian hak untuk memungut hasil. Pengertian

hak untuk menggunakan cenderung tertuju kepada bangunan atau rumah, sedangkan pengertian hak untuk memungut hasil ditujukan kepada tanah pertanian.<sup>15</sup> Pengertian tersebut berbeda dengan pengertian dari hak pakai atas stan pasar yang ditujukan kepada hak pakainya, yaitu hak untuk menggunakan, mengelola dan memanfaatkan stan untuk melakukan transaksi perdagangan barang dan jasa.

Perolehan hak pakai stan pasar tersebut dilakukan melalui mekanisme jual beli, yaitu dengan membuat dan menandatangani Akta Perjanjian mengenai Pemberian Hak Memakai Ruang (stand) secara notariil antara Unit Pengelola Pasar dan atau Pertokoan selaku penjual dan pihak pembeli. Dengan dibuat dan ditandatanganinya Akta Perjanjian Mengenai Pemberian Hak Memakai Ruang tersebut, telah terjadi peralihan hak dari pengelola pasar selaku penjual kepada pembeli yaitu hak untuk menggunakan, mengelola dan memanfaatkan stan pasar. Oleh karena itu, sejak diadakannya jual beli antara pengelola pasar selaku penjual dan pembeli tersebut maka pembeli atau pemegang hak pakai stan dianggap sebagai pemilik dari hak pakai stan pasar. Jadi dalam jual beli hak pakai stan pasar, yang beralih bukan stan pasarnya melainkan hak pakai atas stan pasarnya, dimana wujud dari hak pakai tersebut adalah benda tak bertubuh. Setelah penandatanganan akta, pihak pengelola pasar melakukan

---

<sup>15</sup> Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Alumni, Bandung, 2004, h. 107

pencatatan mengenai adanya jual beli tersebut pada Buku Pemegang Hak Memakai Ruangan (Stand).

Hak pakai stan pasar tersebut dapat dijadikan sebagai jaminan fasilitas kredit oleh pemilik atau pemegang hak pakai stannya. Prosedur pemberian kreditnya adalah dimulai dengan adanya permohonan kredit yang diajukan oleh calon debitur pemberi jaminan kepada bank selaku calon kreditor penerima jaminan. Kemudian bank selaku calon kreditor penerima jaminan akan melakukan penilaian yang seksama menggunakan prinsip 5 C's kepada calon debitur yakni meliputi *Character* (watak, kepribadian), *Capital* (modal), *Collateral* (jaminan, agunan), *Capacity* (kemampuan), dan *Condition of Economic* (kondisi Ekonomi).<sup>16</sup> Penggunaan prinsip ini dilakukan oleh bank untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan calon debitur dalam melunasi hutangnya.

Penilaian watak menyangkut masalah reputasi dari calon nasabah debitur, artinya calon nasabah debitur mempergunakan kredit sesuai dengan tujuan dan selalu memenuhi kewajibannya membayar kredit pada waktu yang diperjanjikan. Penilaian kemampuan menyangkut kemampuan calon nasabah debitur dalam menjalankan dan mengembangkan usahanya sehingga berjalan lancar. Dengan kondisi usaha yang menguntungkan dan kejelasan pertambahan pendapatan, nasabah debitur pasti mampu membayar hutang pokok dan bunganya.

---

<sup>16</sup> *Ibid.*, h. 184

Penilaian modal menyangkut masalah besarnya modal yang dimiliki calon nasabah debitor. Semakin besar jumlah modal yang dimiliki oleh nasabah debitor maka akan semakin baik karena keterlibatan nasabah debitor terhadap maju dan mundurnya usaha akan menjadi besar. Penilaian jaminan atau agunan menyangkut tentang harta benda milik nasabah debitor atau dapat juga milik pihak ketiga yang merupakan jaminan tambahan dan merupakan jalan terakhir untuk mengamankan penyelesaian kredit. Penilaian kondisi ekonomi menyangkut masalah situasi perekonomian dan politik secara makro artinya kondisi dan situasi yang memberikan dampak positif bagi prospek usaha nasabah debitor. Dari 5 (lima) faktor penilaian yang dilakukan oleh bank, faktor yang terpenting yang berfungsi sebagai pengaman yuridis dari kredit yang disalurkan adalah jaminan kredit.<sup>17</sup> Faktor jaminan merupakan faktor terpenting karena apabila nantinya debitor tidak dapat melunasi hutangnya (*wanprestasi*) maka sebagai alternatif terakhir, kreditor dapat melakukan eksekusi terhadap benda jaminan untuk mendapatkan pelunasan hutang.

Mengenai penilaian terhadap benda yang digunakan sebagai jaminan kredit, umumnya nilai taksasi obyek jaminan harus dapat *mengcover* jumlah kredit, setidaknya-tidaknya jumlah kredit yang dimohon adalah 70% (tujuh puluh persen) dari nilai transaksi obyek jaminan.

---

<sup>17</sup> *Ibid.*, h. 184-185

Proses selanjutnya setelah dilakukan penilaian terhadap calon debitur, permohonan kredit tersebut diajukan kepada pimpinan bank dengan disertai kelengkapan administrasi yang berupa laporan kelancaran usaha calon debitur pemberi jaminan (hal mana dilakukan untuk mengetahui perputaran atau kelancaran usaha calon debitur), fotocopy bukti kepemilikan atas obyek jaminan berupa akta perjanjian mengenai pemberian hak memakai ruangan (stand) yang telah ditandatangani oleh pihak pengelola pasar selaku penjual dan pembeli serta Buku Pemegang Hak Pakai Stan dan fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) dari calon debitur.

Dalam buku pemegang hak pakai stan terdapat klausula yang menyatakan bahwa "Pemilik stan berjanji tidak akan menelantarkan tempat berjualan, menyewakan, mewariskan, menghibahkan, menggadaikan (menjaminkan), menguasai atau memindahkan hak pakai tempat berjualan tersebut kepada pihak lain tanpa persetujuan dari pihak pengelola pasar", dengan perkataan lain bahwa dalam hal pemilik atau pemegang hak pakai stan akan menjaminkan hak pakai stannya maka harus ada persetujuan tertulis (rekomendasi) dari pihak pengelola pasar selaku pemilik dari stan pasar. Oleh karena itu, setelah permohonan kredit yang diajukan oleh pemilik hak pakai stan tersebut disetujui oleh bank maka pihak bank wajib memberitahukan hal tersebut kepada pengelola pasar selaku pemilik stan pasar dan apabila pemberitahuan tersebut tidak dilaksanakan, maka pihak pengelola pasar selaku pemilik stan secara sepihak berhak untuk

membatalkan surat permohonan kredit yang telah disetujui oleh bank. Dengan adanya pemberitahuan tentang permohonan kredit tersebut, Pihak Pengelola Pasar selaku pemilik stan mengeluarkan Surat Persetujuan (rekomendasi) bahwa hak pakai stan dapat dijaminan kepada bank yang ditindaklanjuti dengan melakukan pemblokiran terhadap stan pasar yang tercantum dalam Buku Pemegang Hak Memakai Ruang (Stand) yang ada pada pengelola pasar. Setelah dikeluarkan surat persetujuan dari pengelola pasar, maka dapat dilakukan pengikatan jaminan terhadap hak pakai stan pasar. Pengikatan jaminan hak pakai stan pasar merupakan perjanjian *accessoir* atau ikutan. Oleh karena itu, selain dibuat pengikatan jaminan atas hak pakai stan pasar, terlebih dahulu dilakukan pengikatan atas perjanjian kredit atau perjanjian pengakuan hutang sebagai perjanjian pokoknya.

Selama berlangsungnya pembayaran kredit, bank selaku kreditor wajib menyampaikan data pembayaran kredit yang dilakukan oleh pemilik atau pemegang hak pakai stan selaku debitor untuk setiap bulannya kepada pengelola pasar selaku pemilik stan dan apabila pemegang hak pakai stan selaku debitor tersebut tidak dapat memenuhi pembayaran sebagaimana mestinya (*wanprestasi*), maka pihak pengelola pasar selaku pemilik stan tidak keberatan jika bank mengalihkan hak pakai stan tersebut kepada pihak lain, dengan syarat bahwa pengalihan hak pakai kepada pihak lain tersebut atas

sepengetahuan dan persetujuan dari pihak pengelola pasar selaku pemilik stan.

### **3. Lembaga Jaminan Yang Sesuai Untuk Pengikatan Jaminan Hak Pakai Atas Stan Pasar**

Orang yang memiliki bangunan di atas tanah dengan hak sewa misalnya, tidak dapat membebaninya dengan hak tanggungan. Oleh karenanya, jalan satu-satunya adalah dengan fidusia. Hal yang terakhir ini pernah dipraktekkan oleh Bank Rakyat Indonesia. Disini ada dua hak yang diserahkan kepada kreditor, yang pertama hak milik atas bangunan dan yang kedua adalah hak sewanya. Khusus mengenai penyerahan hak sewa ini diperlukan persetujuan dari pemilik tanah untuk sewaktu-waktu mengalihkan hak sewa atas tanah itu kepada pihak lain.<sup>18</sup> Kenyataan juga menunjukkan bahwa bank-bank swasta banyak memegang jaminan hak sewa atas kios-kios dan hak pakai atas stan pasar. Pengertian hak pakai disini adalah hak untuk menggunakan, mengelola dan memanfaatkan stan atau kios untuk melakukan transaksi perdagangan barang dan jasa. Hak pakai atas stan pasar merupakan hak perorangan yang sulit untuk dijadikan jaminan hutang apalagi dilelang untuk memenuhi kewajiban pelunasan hutang debitor apabila debitor *wanprestasi*, karena hal itu akan menimbulkan keberatan dari pemilik kios atau stan. Sebagai contoh

---

<sup>18</sup> Gunawan Widjaja & Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2000, h. 134

bahwa hak sewa atas kios yang terdapat pada gedung-gedung atau plaza telah dijadikan aset tersendiri dengan menyewakannya kepada pihak lain yang nilainya cukup besar. Apabila hak sewa atas kios ini berlangsung dalam jangka waktu yang lama, tidak menutup kemungkinan pihak yang menyewa kios akan menjaminkannya pada bank untuk mendapatkan tambahan modal. Hal ini hanya dapat terjadi apabila penyewa kios terlebih dahulu mendapat ijin dari pemilik plaza atau gedung. Selanjutnya, pihak bank membuat perjanjian dengan pemilik plaza atau pemilik gedung bahwa apabila penyewa kios dikemudian hari tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada bank, bank dapat mengambil alih kios tersebut dan menyerahkannya kepada pihak ketiga. Lembaga jaminan yang cocok untuk hak sewa atas kios adalah jaminan fidusia.<sup>19</sup> Demikian juga dalam hal menjaminkan hak pakai stan pasar, karena yang dijaminkan adalah hak pakai stannya bukan stan pasarnya maka penjaminannya harus memperoleh persetujuan tertulis dari pihak pengelola pasar sebagai pemilik stan pasarnya.

Apabila dilihat dari hak yang dimiliki oleh pemegang hak pakai stan tersebut, maka hak yang dapat diperjualbelikan atau dipindahtangankan adalah hak pakai stannya, yakni hak untuk menggunakan, mengelola dan memanfaatkan stan, dimana wujud dari hak pakai tersebut adalah berupa benda tidak berwujud. Dalam hal

---

<sup>19</sup> Tan Kamelo, *op. cit.*, h. 110-111



hak pakai stan pasar dijaminan oleh pemegang hak pakainya, maka yang dialihkan dalam rangka penjaminan untuk memperoleh fasilitas kredit adalah hak pakainya. Oleh karena dalam penjaminan hak pakai atas stan pasar terjadi peralihan hak pakai dari pemegang hak pakai selaku pemberi jaminan kepada bank selaku penerima jaminan, maka dalam praktek pengikatan jaminannya seringkali menggunakan Akta Peralihan Hak. Akta Peralihan Hak ini dalam prakteknya seringkali dibuat atau dituangkan dalam akta yang diberi judul "Akta Pengikatan Jaminan Secara Cessi".

Sebagaimana telah diuraikan di atas, obyek cessi adalah benda tidak bertubuh (pasal 613 BW), sebagaimana wujud dari hak pakai atas stan pasar. Dalam akta cessi terdapat klausula bahwa apa yang dijaminan secara cessi otomatis akan beralih kepada bank selaku kreditor, padahal setiap janji yang memberi kewenangan kreditor untuk memiliki benda jaminan, tidak diperbolehkan. Sama halnya "penyerahan" dalam gadai, "penyerahan" sebagaimana yang dimaksud dalam cessi tidak dapat disamakan dengan "*levering*" walaupun secara aktual atau nyata benda diberikan kepada kreditor tapi kreditor bukan pemilik, dengan perkataan lain bahwa kepemilikan terhadap benda jaminan tidak beralih kepada kreditor, tetapi "*levering*" atau penyerahan disini hanya semata-mata sebagai jaminan bagi pelunasan hutang debitor. Oleh karena itu, klausula cessi yang menunjukkan adanya peralihan kepemilikan dari debitor kepada kreditor hanya dimaksudkan untuk menjaminan.

Kalau kita perhatikan dalam pasal 19 Undang-Undang Fidusia yang mengatur ketentuan mengenai pengalihan hak atas piutang (*cessi*), maka ketentuan mengenai *cessi* sebagai jaminan tercakup dalam Undang-Undang Fidusia. Sekalipun pasal 613 ayat (1) BW menyatakan bahwa untuk sahnya suatu akta *cessi*, bisa dibuat dibawah tangan maupun secara otentik, namun karena *cessi* telah diatur dalam Undang-Undang Fidusia dan sehubungan dengan adanya peraturan khusus mengenai bentuk akta dalam pasal 5 ayat (1) undang-Undang Fidusia, maka *cessi* harus dituangkan dalam suatu akta notariil agar ketentuan Undang-Undang Fidusia berlaku atasnya. Menyesuaikan dengan ketentuan pasal 6 Undang-Undang fidusia, maka akta *cessi* harus memuat data *cedent*, *cessionaries*, perjanjian pokok yang dijamin, uraian mengenai tagihan dan *cessus*, nilai penjaminan dan besarnya nilai nominal tagihan (Ikatan Notaris Indonesia (INI) menganggap akta jaminan fidusia sudah sekaligus berlaku sebagai *cessienya*.<sup>20</sup> Selama ini, dalam pengikatan jaminan hak pakai stan pasar, ada 2 (dua) akta yang dipakai pengikatannya, yaitu akta *cessi* dan akta fidusia tetapi oleh karena ketentuan fidusia berlaku atas *cessi* maka untuk pengikatan jaminan hak pakai stan pasar dapat dibuat hanya dengan 1 (satu) akta, yakni akta fidusia.

Di dalam akta pengikatan jaminan secara *cessi* juga tidak ada keharusan untuk melakukan pendaftaran (asas publisitas)

---

<sup>20</sup> J. Satrio I, *op.cit.*, h. 232

sebagaimana terdapat dalam fidusia, sehingga cessi kurang memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditor terhadap pelunasan hutang debitor apabila debitor *wanprestasi*. Oleh karena itu, agar ketentuan Undang-Undang Fidusia berlaku terhadapnya, maka cessi sebagai jaminan harus didaftarkan.<sup>21</sup> Pendaftaran jaminan fidusia diatur dalam pasal 11 sampai dengan pasal 18 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia dan Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia.<sup>22</sup> Dimana pendaftaran jaminan fidusia dilakukan oleh penerima fidusia (pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Fidusia) dan bertujuan sebagai berikut :

1. Melahirkan Jaminan Fidusia bagi penerima fidusia
2. Kepastian terhadap kreditor lain mengenai benda yang telah dibebani jaminan fidusia
3. Memberikan hak yang didahulukan terhadap kreditor lain
4. Memenuhi asas publisitas

Berdasarkan ketentuan pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 maka permohonan pendaftaran jaminan fidusia diajukan kepada Menteri melalui Kantor Pendaftaran Fidusia dengan melampirkan pernyataan pendaftaran jaminan fidusia, dimana

---

<sup>21</sup> *Ibid.*

<sup>22</sup> H. Salim HS., *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2004, h. 82

menurut pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Fidusia, Pernyataan Pendaftaran Fidusia memuat hal-hal sebagai berikut :

1. Identitas pihak pemberi dan penerima fidusia
2. Tanggal dan nomor akta jaminan fidusia, nama dan tempat kedudukan notaris yang membuat akta jaminan fidusia
3. Data perjanjian pokok yang dijamin dengan fidusia
4. Uraian mengenai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia
5. Nilai penjaminan
6. Nilai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia

Dalam pasal 2 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000, permohonan pendaftaran jaminan fidusia dilengkapi dengan :

1. Salinan akta notaris tentang pembebanan jaminan fidusia
2. Surat kuasa atau surat pendelegasian wewenang untuk melakukan pendaftaran jaminan fidusia
3. bukti pembayaran biaya pendaftaran jaminan fidusia.

Sebenarnya Akta Peralihan Hak yang dalam prakteknya dibuat dengan akta yang berjudul Akta Pengikatan Jaminan Secara Cessi telah memenuhi sebagai lembaga jaminan yang digunakan untuk pengikatan jaminan hak pakai stan pasar. Namun, dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia maka sekarang ketentuan fidusia juga berlaku atas cessi. Oleh karena itu, agar ada keseragaman mengenai pengikatan jaminan hak pakai stan pasar ini maka pengikatannya dapat menggunakan Akta Fidusia. Selain memenuhi unsur-unsur atau asas-asas sebagai benda jaminan

yang dapat diikat dengan jaminan fidusia, kreditor pemegang jaminan hak pakai stan pasar juga dapat menerima perlindungan dan kepastian hukum terhadap pelunasan hutangnya apabila debitor *wanprestasi*, yaitu dengan adanya kewajiban pendaftaran. Dengan adanya keharusan pendaftaran obyek jaminan fidusia (asas publisitas) dalam fidusia maka kreditor penerima fidusia menjadi kreditor *preference* (memiliki hak yang didahulukan daripada kreditor lain dalam pelunasan hutang debitor).



## BAB III

# PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR TERHADAP DEBITOR YANG TIDAK MEMENUHI KEWAJIBAN MELUNASI HUTANG

### **BAB III**

## **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR TERHADAP DEBITOR YANG TIDAK MEMENUHI KEWAJIBAN MELUNASI HUTANG**

### **1. Hak Kreditor Bila Debitor *Wanprestasi***

Menurut pasal 4 Undang-Undang Fidusia dikatakan bahwa debitor dan kreditor dalam perjanjian jaminan fidusia berkewajiban untuk memenuhi prestasi. Secara *a contrario* dapat dikatakan bahwa apabila debitor dan kreditor tidak memenuhi kewajiban melakukan prestasi, maka pihak yang tidak melakukan prestasi tersebut dikatakan *wanprestasi*. Fokus perhatian dalam masalah jaminan fidusia adalah *wanprestasi* dari debitor pemberi fidusia.

Dalam perjanjian kredit, kedudukan bank selaku pemberi pinjaman sangat tergantung kepada integritas debitor. Bila debitor memang mempunyai integritas yang baik, tidak menyalahgunakan kredit dan bersedia membayar kreditnya sesuai dengan yang dijanjikan, maka bank tidak perlu mencari penyelesaian melalui jalur hukum. Tapi sebaliknya, yang seringkali terjadi adalah kredit menjadi macet, baik karena kredit telah disalahgunakan, usaha debitor mengalami kemacetan maupun karena debitor tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutang kepada kreditor sesuai dengan yang diperjanjikan.

Ciri utama dalam perjanjian jaminan fidusia adalah benda jaminan tetap berada dalam penguasaan debitor. Apabila benda jaminan berada dalam kekuasaan kreditor, yang terjadi bukan

perjanjian jaminan fidusia, melainkan perjanjian gadai. Dalam perjanjian jaminan fidusia, jika benda jaminan diserahkan atau dikuasai oleh kreditor, perjanjian jaminan fidusia tidak sah. Namun, berbeda halnya kalau debitor pemberi fidusia tidak memenuhi kewajibannya, kreditor penerima fidusia dapat menarik benda jaminan fidusia dari kekuasaan debitor pemberi fidusia untuk dijual guna menutupi atau melunasi hutang debitor. Tindakan tersebut bukan merupakan perbuatan hukum yang bertentangan dengan Undang-Undang Fidusia, melainkan sesuai dengan pasal 30 Undang-Undang Fidusia yang menyatakan bahwa "Pemberi fidusia wajib menyerahkan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dalam rangka pelaksanaan eksekusi jaminan fidusia".

Pada umumnya, kalau debitor tidak mau memenuhi kewajibannya dengan sukarela dengan kata lain debitor *wanprestasi*, maka bank selaku kreditor terlebih dahulu akan berusaha untuk melakukan teguran kepada debitor, dimana setelah dilakukan teguran biasanya kreditor memberikan jangka waktu kepada debitor agar debitor mau melaksanakan kewajibannya. Apabila setelah disomasi (ditegur) dan setelah lewatnya jangka waktu yang diberikan tetap saja debitor tidak mau memenuhi kewajibannya dengan baik, maka Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Fidusia memberikan kemudahan dalam melaksanakan eksekusi melalui lembaga parate eksekusi, yakni kewenangan bagi kreditor untuk menjual benda jaminan fidusia atas kekuasaannya sendiri.



Kewenangan untuk menjual atas kekuasaannya kreditor sendiri merupakan kewenangan bersyarat yaitu kewenangan itu baru ada, kalau debitur cidera janji (*wanprestasi*).<sup>23</sup> Prinsipnya adalah bahwa penjualan benda jaminan fidusia atas kekuasaannya sendiri harus melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi. Namun ada kalanya harga tertinggi dalam penawaran lelang, tetapi di pasaran harga tersebut rendah sehingga penjualan melalui pelelangan umum tidak dilakukan. Dalam pelaksanaan parate eksekusi dapat berpegang pada ketentuan pasal 1155 BW bahwa eksekusi harus dilaksanakan melalui suatu penjualan dimuka umum (yang berarti melalui lelang) menurut kebiasaan-kebiasaan setempat dengan syarat-syarat yang lazim berlaku, dimana ketentuan ini juga terdapat dalam pasal 29 ayat (1b). Menurut pasal 34 Undang-Undang Fidusia menyatakan bahwa dari hasil penjualan obyek jaminan, kreditor berhak mengambil pelunasan piutangnya dan kalau lebih ia wajib untuk mengembalikannya kepada pemberi fidusia.

Apabila melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi yang menguntungkan baik bagi pemberi ataupun penerima fidusia, maka dimungkinkan penjualan dibawah tangan asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan penerima fidusia.<sup>24</sup> Ratio yuridis penjualan benda jaminan fidusia secara dibawah tangan adalah untuk memperoleh biaya tertinggi dan menguntungkan

---

<sup>23</sup> J. Satrio I, *op.cit.*, h. 262

<sup>24</sup> Gunawan Widjaja & Ahmad Yani, *op.cit.*, h. 152-153

kedua belah pihak. Oleh karena itu, perlu kesepakatan antara debitor dengan kreditor tentang cara menjual benda jaminan fidusia. Misalnya, apakah yang mencari pembeli adalah debitor atau kreditor. Uang hasil penjualan diserahkan kepada kreditor untuk diperhitungkan dengan hutang debitor. Kalau ada sisanya, uang tersebut dikembalikan kepada debitor pemberi fidusia, tetapi jika tidak mencukupi untuk melunasi hutang, debitor tetap bertanggung jawab untuk melunasi hutangnya. Mengenai penjualan dibawah tangan, sesuai pasal 29 ayat (2) Undang-Undang Fidusia maka pelaksanaan penjualan tersebut dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan penerima fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan.

Selain hak-hak kreditor untuk mendapatkan pelunasan hutang apabila debitor cidera janji sebagaimana diuraikan diatas, maka sesuai dengan ketentuan pasal 196 H.I.R. kreditor juga berhak mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan agar dilaksanakan eksekusi atas benda jaminan berdasarkan titel eksekutorial sertipikat jaminan fidusia. Kalau eksekusinya didasarkan atas pasal 29 ayat (1a) Undang-Undang Fidusia, yaitu berdasarkan titel eksekutorial sertipikat jaminan fidusia sebagaimana dalam pasal 15 ayat (1) Undang-undang Fidusia, yang berarti mempunyai kekuatan sebagai suatu keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, maka pelaksanaannya juga harus mengikuti prosedur pelaksanaan suatu

keputusan pengadilan, sebagaimana yang diatur dalam Titel IX, Bagian Kelima H.I.R. tentang Menjalankan Putusan hakim.

Ketua Pengadilan akan memanggil debitor/ pemberi fidusia dan memerintahkan agar debitor/ pemberi fidusia memenuhi kewajibannya sebagaimana mestinya. Setelah waktu tersebut lampau dan debitor/ pemberi fidusia tetap tidak memenuhi kewajibannya secara sukarela, maka Ketua akan memerintahkan kepada juru sita untuk menyita benda jaminan (Pasal 197 H.I.R.). Pelaksanaan eksekusi dilakukan dengan menjual barang jaminan di muka umum (secara lelang) atau dengan cara yang oleh Ketua Pengadilan dianggap baik (Pasal 200 H.I.R).<sup>25</sup> Jadi, dalam hal penjualan benda jaminan melalui lelang dianggap tidak dapat memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan bagi pihak pemberi dan penerima fidusia maka Ketua Pengadilan dapat menentukan cara lain yang dianggap baik untuk memperoleh harga tertinggi yang diinginkan, misalnya dengan melakukan penawaran benda jaminan melalui pengumuman di surat kabar.

Pada prinsipnya, dari beberapa hak yang dimiliki oleh kreditor apabila debitor wanprestasi adalah hanya bertujuan untuk mendapatkan pelunasan hutang, dimana alternatif terakhirnya adalah dengan mengeksekusi benda jaminan. Eksekusi merupakan penyitaan dan penjualan benda jaminan sehingga kreditor mendapatkan

---

<sup>25</sup> J. Satrio I, *op.cit.*, h. 320-321

pelunasan hutang debitor. Dimana uang hasil penjualan diserahkan kepada kreditor untuk diperhitungkan dengan hutang debitor. Kalau ada sisanya, uang tersebut dikembalikan kepada debitor pemberi fidusia, tetapi jika tidak mencukupi untuk melunasi hutang, debitor tetap bertanggung jawab untuk melunasi hutangnya.

## **2. Pembagian Beban Resiko Bila Terjadi *Forcemajeur***

Sebagaimana diketahui bahwa salah satu unsur yang selalu melekat dalam setiap pemberian kredit adalah adanya "resiko" sehingga bank harus dapat menghilangkan atau paling tidak mengurangi resiko yang mungkin timbul dalam setiap pemberian kredit. Adanya benda jaminan yang diberikan oleh debitor merupakan salah satu bentuk usaha bank dalam mengurangi resiko.

Benda jaminan merupakan faktor yang sangat penting bagi bank selaku kreditor untuk menjamin dilunasinya hutang oleh debitor, dan apabila debitor *wanprestasi* maka kreditor dapat mengeksekusi benda jaminan sebagai alternatif terakhir untuk memperoleh pelunasan hutang debitor. Oleh karena itu, agar benda jaminan tidak musnah atau hilang sampai dengan akan dilaksanakannya eksekusi benda jaminan sebagai alternatif terakhir dalam memperoleh pelunasan hutang debitor maka benda jaminan harus diasuransikan.

Stan pasar merupakan benda atau bangunan yang sangat rentan untuk musnah. Apabila terjadi bahaya kebakaran, yang mengakibatkan rusak bahkan musnahnya stan pasar yang hak

pakainya digunakan sebagai obyek jaminan, maka bank otomatis juga mendapat resiko yaitu kehilangan benda jaminan berupa hak pakai stan pasar, dengan perkataan lain bahwa tidak ada jaminan dalam pelunasan hutangnya. Musnahnya obyek jaminan atas suatu hal (*force majeure*) sangat bersifat merugikan, sebagai suatu musibah dan malapetaka karena resiko tersebut datangnya tidak pasti, tidak dapat diduga dan dapat terjadi dengan tiba-tiba. Salah satu cara untuk mengurangi resiko tersebut, bank harus dapat mengalihkan resiko tersebut kepada pihak lain, yang memang dimungkinkan, baik dari segi yuridis maupun dari segi bisnis, yang tak lain adalah asuransi.

Asuransi memegang peranan penting dalam memberikan perlindungan (*protection*) terhadap kemungkinan-kemungkinan kerugian yang akan terjadi. Perlindungan yang dimaksud disini adalah perlindungan terhadap bahaya-bahaya yang di luar perhitungan terjadinya seperti gempa bumi, kebakaran, perang, pemogokan, huru-hara, kapal tabrakan, tenggelam, pesawat jatuh dan lain-lain, maka akibat resiko-resiko tersebut tidak perlu menjadikan usaha manusia menjadi terhenti atau bahkan bangkrut karenanya.<sup>26</sup> Oleh karenanya, stan pasar yang hak pakainya dijadikan jaminan kredit harus diasuransikan khususnya terhadap bahaya kebakaran, agar bank sebagai pemberi kredit tidak kehilangan benda jaminan yang diberikan oleh debitor, karena apabila terjadi *force majeure* bank dapat

---

<sup>26</sup> Hasanuddin Rahman, *op.cit.* h. 256

memperoleh ganti rugi terhadap musnahnya benda jaminan melalui asuransi.

Pengertian asuransi atau pertanggungan terdapat dalam pasal 246 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang yang menyatakan bahwa "asuransi atau pertanggungan adalah suatu perjanjian, dengan mana seorang penanggung mengikatkan diri kepada seorang tertanggung, dengan menerima suatu premi, untuk memberikan penggantian kepadanya karena suatu kerugian, kerusakan atau kehilangan keuntungan yang diharapkan, yang mungkin akan dideritanya karena suatu peristiwa yang tak tertentu. Ketentuan mengenai asuransi dalam Undang-Undang Fidusia terdapat dalam pasal 10 sub b Undang-Undang Fidusia yang menyatakan bahwa "Jaminan Fidusia meliputi klaim asuransi, dalam hal benda yang menjadi obyek jaminan fidusia diasuransikan". Disini maksudnya adalah kalau benda jaminan fidusia diasuransikan dan terjadi malapetaka atas benda fidusia sehingga menimbulkan hak untuk mengklaim penggantian, maka hasil klaim itu menjadi hak dari kreditor penerima fidusia.

Ada beberapa hal yang menjadi pertimbangan mengapa asuransi atau pertanggungan ini harus dilakukan oleh bank, baik atas jiwa debitornya (perorangan) maupun atas jaminan kredit yang dikuasainya. Salah satu pertimbangan yang paling mendasar adalah yang menyangkut kepentingan atas pengembalian kredit yang telah diberikan kepada debitornya. Untuk kepentingan tersebut, bank dalam



melakukan penutupan asuransi, haruslah selalu memasukkan adanya syarat "*Banker's Clause*" atas setiap pertanggungannya.

Pengertian "*Banker's Clause*" disini adalah suatu klausula yang menyatakan bahwa bank sebagai pihak yang berhak menerima ganti rugi atas terjadinya suatu kejadian (*force majeure*) yang mengakibatkan kerusakan atau kerugian atas barang-barang yang dipertanggungkan, yang ditutup asuransinya.<sup>27</sup> Klausula mengenai *Banker's Clause* yang terdapat dalam akta Jaminan Fidusia Hak Pakai Stan Pasar adalah berbunyi sebagai berikut : "Di atas polis asuransi tersebut harus dicantumkan klausula bahwa dalam hal terjadi kerugian, maka uang pengganti kerugiannya (yang juga termasuk sebagai obyek jaminan fidusia ini) harus dibayarkan kepada kreditor, yang selanjutnya akan memperhitungkannya dengan jumlah yang masih harus dibayarkan oleh debitor kepada kreditor berdasarkan perjanjian kredit, sedangkan sisanya jika masih ada harus dikembalikan oleh kreditor selaku penerima fidusia kepada pemberi fidusia dengan tidak ada kewajiban bagi penerima fidusia selaku kreditor untuk membayar bunga atau ganti kerugian apapun kepada pemberi fidusia. Apabila ternyata uang pengganti kerugian dari perusahaan asuransi tersebut tidak mencukupi, maka debitor berkewajiban untuk membayar lunas sisa yang masih harus dibayar oleh debitor kepada kreditor penerima fidusia".

---

<sup>27</sup> *Ibid.*, h. 263

Dengan adanya Banker's Clause dan pasal 10 sub b Undang-Undang Fidusia, maka klaim asuransi wajib dibayarkan kepada kreditor dan berdasarkan pasal 10 sub b Undang-Undang fidusia, masuk dalam jaminan fidusia.<sup>28</sup> Oleh karena itu, uang penggantian asuransi yang diterima kreditor penerima fidusia akan diperhitungkan sebagai pembayaran atau pelunasan hutang debitor. Kalau jumlah penggantian impas untuk membayar kewajiban perikatan debitor yang dijamin dengan fidusia tersebut, maka hutang debitor menjadi lunas; kalau lebih, maka lebihnya dikembalikan kepada debitor pemberi fidusia, sedang kalau kurang, maka kekurangannya akan tetap menjadi hutang debitor kepada kreditor, hanya saja kalau obyek jaminan itu *total loss* atas sisa hutang itu kreditor sekarang berkedudukan sebagai kreditor konkuren, kecuali disamping jaminan fidusia, kreditor juga dijamin dengan hak jaminan khusus yang lain.

Dalam akta fidusia terdapat klausula mengenai asuransi yang menyatakan bahwa "semua uang premi asuransi harus ditanggung dan dibayar oleh pemberi fidusia atau debitor". Pemberi fidusia dapat memberi kuasa kepada bank selaku penerima fidusia untuk mengasuransikan benda jaminan tetapi dengan ketentuan bahwa uang premi asuransi harus tetap dibayar oleh pemberi fidusia atau debitor.

Suatu benda jaminan kredit dapat saja telah terlebih dahulu diasuransikan oleh pemilik barang yang bersangkutan, sebelum

---

<sup>28</sup> J. Satno I, *op.cit.*, h. 240



dijadikan jaminan kredit. Apabila terjadi hal yang demikian, maka bank dengan persetujuan pemilik/ debitor, harus diadakan *Banker's Clause* atas asuransi tersebut dengan pemberitahuan kepada perusahaan asuransi yang telah menutup pertanggungan atas barang yang diserahkan sebagai jaminan kredit tersebut, dimana dalam pemberitahuan tersebut bank juga melakukan permohonan kepada perusahaan asuransi untuk melekatkan klausula *Banker's Clause* dalam polis asuransi tersebut. Dan apabila pada waktu diadakan pengikatan kredit, belum diadakan asuransi atas barang jaminan oleh pemilik barang/ debitor, maka pertanggungan/ asuransi atas barang jaminan tersebut akan ditutup, bank harus langsung memberitahukan kepada perusahaan asuransi untuk mencantumkan syarat *Banker's Clause*nya. Sedangkan apabila barang tersebut tidak lagi menjadi jaminan kredit tetapi masa waktu asuransinya belum habis, maka syarat *Banker's Clause* ini dapat dihapus dari polis asuransinya melalui pemberitahuan bank kepada perusahaan asuransi.

### **3. Pelaksanaan Eksekusi Benda Jaminan Berupa Hak Pakai Stan Pasar**

Dalam perjanjian pinjam meminjam dimana ada kewajiban berprestasi dari debitor dan hak atas prestasi dari kreditor, dan hubungan hukum akan lancar terlaksana apabila pihak debitor maupun kreditor memenuhi kewajibannya. Namun dalam perjanjian pinjam-meminjam, jika debitor tidak memenuhi prestasi secara sukarela,

kreditor mempunyai hak untuk menuntut pemenuhan piutangnya (*hak verhaal*; hak eksekusi) terhadap harta kekayaan debitor yang dipakai sebagai jaminan.

Mengenai eksekusi hak pakai stan pasar, karena lembaga jaminan yang dipakai dalam pengikatannya adalah fidusia maka pelaksanaan eksekusinya diatur dalam pasal 15 juncto pasal 29-34 Undang-Undang Fidusia. Dalam pasal 29 ayat (1) menyatakan bahwa :

- (1) Apabila debitor atau pemberi fidusia cidera janji (*wanprestasi*), eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dapat dilakukan dengan cara :
  - a. pelaksanaan titel eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 ayat (2) oleh penerima fidusia;

Titel eksekutorial dalam sertipikat jaminan fidusia adalah diberikan oleh Undang-Undang Fidusia. Sertipikat jaminan fidusia merupakan tanda bukti bahwa jaminan fidusia telah didaftar dalam buku daftar fidusia, dimana sertipikat jaminan fidusia merupakan salinan dari buku daftar fidusia.

Sertipikat jaminan fidusia yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" merupakan varian baru dari grosse akta karena sertipikat jaminan fidusia merupakan grosse sertipikat yang berbeda dengan grosse akta yang dikeluarkan oleh Notaris, dimana grosse sertipikat fidusia dikeluarkan oleh kantor pendaftaran fidusia. Grosse dalam jaminan fidusia bukan pada akta jaminan fidusia melainkan

pada sertipikat jaminan fidusia, oleh karena jaminan fidusia baru lahir setelah dicatatkan di kantor pendaftaran fidusia dalam buku daftar fidusia. Tapi dasar dibuatnya sertipikat jaminan fidusia adalah pada akta jaminan fidusia yang dibuat dengan akta Notaris karena apa yang tersebut dalam sertipikat jaminan fidusia merupakan data-data pokok yang diambil dari akta jaminan fidusia sebagaimana dimaksud dalam pasal 13 ayat 2 Undang-Undang Fidusia.

Berdasarkan H.I.R, setiap akta yang mempunyai titel eksekutorial dapat dilaksanakan fiat eksekusi. Pasal 224 H.I.R menyatakan bahwa "grosse dari akta hipotik dan surat hutang yang dibuat dihadapan Notaris di Indonesia dan kepalanya berbunyi : "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", berkekuatan sama dengan kekuatan suatu keputusan hakim. Demikian juga pencantuman kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dalam sertipikat jaminan fidusia merupakan kata-kata yang memberikan titel eksekutorial, yakni titel yang mensejajarkan kekuatan sertipikat tersebut dengan putusan pengadilan sehingga sertipikat tersebut langsung dapat dieksekusi (tidak perlu lagi suatu putusan pengadilan). Pengertian fiat eksekusi adalah eksekusi atas sebuah akta atau sertipikat seperti mengeksekusi suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yakni dengan cara meminta "fiat"

dari Ketua Pengadilan, dengan memohon penetapan dari Ketua Pengadilan untuk melaksanakan eksekusi dan Ketua Pengadilan tersebut akan memimpin eksekusi sebagaimana diatur dalam H.I.R.

Oleh karena sertipikat jaminan fidusia mempunyai kekuatan sebagai suatu keputusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka pelaksanaannya juga harus mengikuti prosedur pelaksanaan suatu keputusan pengadilan sebagaimana diatur dalam Titel IX bagian kelima H.I.R tentang Menjalankan Putusan Hakim.

- b. penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaan penerima fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;

Parate eksekusi merupakan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang kepada penerima fidusia untuk menjual obyek jaminan fidusia melalui pelelangan umum, apabila debitor pemberi fidusia *wanprestasi*. Kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang adalah kewenangan yang bersyarat yaitu harus melalui pelelangan umum.

Parate eksekusi erat hubungannya dengan pasal 1155 BW dimana kreditor diberi suatu kewenangan eksekusi. Oleh karena kewenangan eksekusi ada pada kreditor, maka parate eksekusi adalah eksekusi yang tidak membutuhkan perantaraan pengadilan, sehingga tidak memerlukan tindakan

penyitaan. Jadi kreditor penerima gadai melaksanakan penjualan atas kekuasaannya sendiri. Adapun alasan kreditor diberikan parate eksekusi oleh Undang-Undang adalah karena pelaksanaan eksekusi jaminan melalui pengadilan sudah sejak dahulu diakui bisa memakan waktu yang lama dan biaya yang tidak sedikit. Kalau kepada kreditor penerima jaminan gadai tidak diberikan sarana yang cepat dan murah untuk mendapatkan pelunasan hutangnya, maka dikhawatirkan bank-bank selaku kreditor akan enggan memberikan kredit dalam jumlah kecil kepada para debitornya, karena dikhawatirkan biaya pengambilan pelunasannya akan tidak imbang dengan besarnya tagihan.

Demikian juga dalam fidusia, kreditor dapat melaksanakan parate eksekusi berdasarkan pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Fidusia, tanpa harus mengikuti prosedur hukum acaranya, tanpa perlu fiat eksekusi dari pengadilan, tanpa memerlukan penyitaan, tanpa perantaraan juru sita.<sup>29</sup> Dalam hal sebagaimana pasal 29 ayat (1b) Undang-Undang Fidusia, kreditor bisa langsung menghubungi juru lelang dan minta agar benda jaminan dilelang. Kelemahan dari parate eksekusi, adalah karena dilaksanakan tanpa melibatkan pihak pengadilan maupun juru sita, maka kreditor memikul resiko

---

<sup>29</sup> *Ibid.*, h. 262-263

bahwa ia melaksanakan haknya secara keliru dengan akibat bahwa kreditor memikul resiko tuntutan ganti rugi dari pemberi fidusia sehingga pada prakteknya kreditor jarang melaksanakan kewenangan parate eksekusi dan lebih sering mengambil jalan melalui grosse. Kelemahan lainnya adalah eksekusi melalui parate eksekusi juga mempunyai akibat yang lain daripada eksekusi melalui Ketua Pengadilan yaitu bahwa kreditor yang melaksanakan eksekusi berdasarkan parate eksekusi tidak bisa menuntut perlindungan berdasarkan Titel IX bagian kelima H.I.R tentang menjalankan putusan hakim.

- c. penjualan dibawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak.

Ratio yuridis penjualan benda jaminan fidusia secara dibawah tangan adalah untuk memperoleh biaya tertinggi dan menguntungkan kedua belah pihak. Oleh karena itu, perlu kesepakatan antara debitor dengan kreditor tentang cara menjual benda jaminan fidusia. Misalnya, apakah yang mencari pembeli adalah debitor atau kreditor. Dimana uang hasil penjualan diserahkan kepada kreditor untuk diperhitungkan dengan hutang debitor. Kalau ada sisanya, uang tersebut dikembalikan kepada debitor pemberi fidusia,

tetapi jika tidak mencukupi untuk melunasi hutang, debitor tetap bertanggung jawab untuk melunasi hutangnya.

Khusus mengenai penjualan dibawah tangan, sesuai pasal 29 ayat (2) Undang-Undang Fidusia maka pelaksanaan penjualan tersebut dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan penerima fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan. Ketentuan ini guna melindungi pihak ketiga lainnya yang turut berkepentingan terhadap harta kekayaan pemberi fidusia atau debitor, khususnya obyek jaminan yang akan dieksekusi.

Terdapat 2 (dua) unsur penting dalam pasal 29 ayat (2) Undang-Undang Fidusia, yaitu:

1. Diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang berkepentingan

Undang-Undang tidak menyebutkan siapa yang dimaksud dengan pihak yang berkepentingan sehingga terdapat penafsiran-penafsiran yang berbeda-beda mengenai pihak yang berkepentingan tersebut, tergantung urgensi dari masing-masing pihak. Dengan demikian, pihak ketiga yang berkepentingan disini haruslah ditafsirkan sebagai pihak-pihak yang berkepentingan menurut pertimbangan yang dilakukan baik oleh pemberi fidusia maupun penerima

fidusia. Sedangkan untuk pihak ketiga lainnya yang merasa dirinya juga berkepentingan tapi tidak diberitahu oleh para pihak, dapat diatasi dengan adanya pengumuman dalam 2 (dua) surat kabar.

2. Diumumkan dalam sedikitnya 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan

Pengertian dari 2 (dua) surat kabar, bisa berarti surat kabar lokal, bisa juga surat kabar nasional yang beredar di daerah yang bersangkutan. Dimana hal ini mengandung kelemahan, sehingga seharusnya diumumkan dalam 1 (satu) surat kabar nasional dan 1 (satu) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan. Karena kalau hanya disebutkan 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan, akan menjadi problema, dimana untuk menghemat biaya akan diumumkan di 2 (dua) surat kabar lokal.

Pengumuman dalam surat kabar seharusnya memuat dengan lengkap mengenai :

- a. Nama debitor atau pemberi fidusia atau penjual;
- b. Nama kreditor atau penerima fidusia;
- c. Nama pembeli
- d. Uraian lengkap mengenai obyek yang akan dieksekusi;
- e. Harga penjualan
- f. Alamat pihak-pihak yang terkait



Dengan kemungkinan adanya pembeli potensial lainnya yang bersedia membeli dengan harga yang lebih tinggi, tentu akan lebih menguntungkan semua pihak.

Mengenai langkah-langkah prosedural pelaksanaan lelang eksekusi tidak diatur dalam Undang-Undang Fidusia, sehingga dengan demikian dapat diasumsikan bahwa yang berlaku dalam hal ini adalah peraturan lelang sebagaimana terdapat dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 337/KMK.01/2000 sebagaimana diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 507/KMK.01/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Untuk pelaksanaannya, pada umumnya dimulai dengan pengajuan permohonan dan permintaan lelang dari penerima fidusia atau kreditor yang ditujukan kepada Kepala Kantor Lelang Negara yaitu Kantor Pejabat Lelang Kelas II pada wilayah hukum tempat obyek jaminan fidusia yang bersangkutan berada, yang dalam hal ini berbeda tempat dengan tempat pendaftaran fidusia yaitu di wilayah domisili penerima fidusia. Dalam mengajukan permohonan dan permintaan lelang tersebut, biasanya dilampiri dengan dokumen-dokumen sebagai dasar pengajuan lelang, antara lain bukti kepemilikannya serta sertipikat jaminan fidusia. Kemudian Kantor Lelang Negara atau Pejabat Lelang Kelas II menentukan waktu pelelangan yang selanjutnya dilakukan pengumuman lelang. Untuk tidak menimbulkan kerugian baik bagi pemberi fidusia maupun

penerima fidusia, maka perhitungan harga limit lelang eksekusi harus didasarkan pada penilaian dari tim penilai (*appraiser*).

Pengaturan mengenai eksekusi sebagaimana terdapat dalam pasal 15 juncto pasal 29-34 Undang-Undang Fidusia agak rumit dan susah untuk dilaksanakan, sehingga kreditor sebisa mungkin akan menghindari eksekusi apabila debitor dan atau pemberi jaminan kooperatif. Apabila debitor *wanprestasi* tetapi kooperatif, maka cara termudah mendapatkan pelunasan kredit adalah dengan mencari pembeli yang bersedia untuk membeli obyek jaminan dengan harga pasar. Hasil dari jual beli tersebut digunakan untuk membayar kreditor, dengan demikian hutang debitor lunas dan jaminan dengan sendirinya juga hapus, tanpa perlu eksekusi, tanpa perlu melaksanakan formalitas sebagaimana dalam pasal 29 ayat (2) Undang-Undang Fidusia, yang memakan biaya dan waktu.



## **BAB IV**

## **PENUTUP**

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **1. Kesimpulan**

- a. lembaga jaminan yang sesuai untuk pengikatan hak pakai atas stan pasar apabila dijadikan jaminan kredit bank adalah fidusia, hal ini karena alasan-alasan sebagai berikut :
  - Wujud dari hak pakai atas stan pasar adalah benda tak bertubuh, dimana sesuai dengan pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Fidusia maka hak pakai atas stan pasar dapat dimasukkan dalam kategori obyek fidusia.
  - Meskipun hak pakai atas stan pasar juga merupakan obyek cessi tetapi karena ketentuan cessi sebagai jaminan tercakup dalam Undang-Undang Fidusia, maka otomatis pengikatan hak pakai atas stan pasar sebagai jaminan kredit bank adalah menggunakan lembaga jaminan fidusia.
  - Dalam akta jaminan fidusia terdapat keharusan melakukan pendaftaran yang memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditor dalam mengambil pelunasan hutang debitor apabila debitor *wanprestasi* karena dengan pendaftaran fidusia kedudukan kreditor menjadi kreditor *preferance* (kreditor yang memiliki hak yang didahulukan dalam mengambil pelunasan hutang). Lain halnya bagi akta pengikatan jaminan secara cessi yang tidak ada keharusan untuk melakukan pendaftaran (asas

publisitas) sebagaimana terdapat dalam fidusia, sehingga cessi kurang memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditor terhadap pelunasan hutang oleh debitor apabila debitor *wanprestasi*.

b. Perlindungan Hukum yang diperoleh kreditor terhadap debitor yang tidak memenuhi kewajiban dalam melunasi hutang adalah :

- Dilakukan pendaftaran terhadap benda jaminan fidusia. Dengan pendaftaran kedudukan kreditor menjadi kreditor *preferen* sehingga apabila debitor tidak memenuhi kewajiban membayar hutangnya maka kreditor memiliki kewenangan didahulukan dalam mendapatkan pelunasan hutang debitor.
- Kreditor memiliki kewenangan mengeksekusi benda jaminan yaitu menjual benda jaminan untuk mendapatkan pelunasan hutang apabila debitor *wanprestasi*.
- Apabila benda jaminan yang akan dieksekusi hilang atau musnah karena adanya *forcemajeur* maka terhadap benda jaminan harus diasuransikan. Dengan asuransi, kreditor mendapat ganti rugi dari hilang atau musnahnya benda jaminan dari perusahaan asuransi.

## 2. Saran

- a. Diharapkan nantinya ada keseragaman aturan (pengaturan) terhadap pengikatan hak pakai stan pasar apabila dijadikan jaminan kredit bank, yaitu dengan akta fidusia.

- b. Untuk menguatkan posisi bank selaku penerima jaminan terhadap penggantian benda jaminan yang musnah karena *force majeure* maka bank haruslah selalu memasukkan adanya syarat "*Banker's Clause*" pada polis asuransi benda jaminan.





## DAFTAR BACAAN

## DAFTAR BACAAN

### BUKU

- A. Hamzah dan Manullang Senjun, *Lembaga Fiducia dan Penerapannya Di Indonesia*, Indhill-Co, Jakarta, 1987
- Gunawan Widjaja & Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2000
- H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2004
- Hasanuddin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia (Panduan Dasar : Legal officer)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995
- J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002
- , *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie & Percampuran Hutang*, Alumni, Bandung, 1999
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980
- Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Alumni, Bandung, 2004

### PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- H.I.R. (*Herziene Inlandsch Reglement*), Stb. Th. 1848 No. 16 dikuatkan dengan Keputusan Raja Th. 1849 No. 93
- Burgerlijk Wetboek* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terjemahan R. Subekti dan R. Tjitrosudibio), Stb. 1847 No. 23
- Wetboek van Koophandel* (Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, terjemahan R. Subekti dan R. Tjitrosudibio), Stb. 1847 No. 23
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ( LN. No. 104 Tahun 1960)



Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Atas Tanah (LN. No. 42 Tahun 1996)

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 (LN. No. 31 Tahun 1992) sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (LN. No. 182 Tahun 1998)

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia (LN. No. 168 Tahun 1999)

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia Dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 337/KMK.01/2000 sebagaimana diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 507/KMK.01/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

#### **INTERNET DAN LAIN-LAIN**

<http://www.hukumonline.com>

Legal Opini Untuk Jaminan Stan Pasar, Bank BP. Bumiputera, 19 September 2002



# LAMPIRAN

Ref. No : 001/MO/CS.2  
 Sifat : Penting  
 Kepada : - Legal Division  
 Tembusan : - Branch Manager  
 - Audit & Control Section Head  
 Dari : Credit & Legal Dept Cabang Surabaya  
 Perihal : **LEGAL OPINI UNTUK JAMINAN STAN PASAR**

Tanggal 19 September 2002

**STUDI KASUS**

PT. Bank BBP Cabang Surabaya berencana memberikan Credit dengan jaminan Stan Pasar berupa Stan Pasar Turi dan Stan Pasar Atom keduanya berada di Surabaya

Sebagai gambaran umum dapat kami berikan hal sebagai berikut :

**A. Untuk Stan Pasar Turi**

Nama Obyek : PASAR TURU  
 Alamat : Jl. Pasar Turi No. 21 Surabaya.  
 Pemegang Hak : Dinas Pendapatan Kotamadya Surabaya yang pengelolaannya diserahkan kepada Unit Pelaksana Pusat Pertokoan Dan Perbelanjaan Pasar Turi Surabaya dan Dinas Pendapatan Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD) Pasar Turi Kota Surabaya.

**Bukti Hak Kepemilikan Stand**

1. Buku Hak Pakai Stand, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kotamadya Surabaya Unit Pelaksana Pusat Pertokoan Dan Perbelanjaan.
2. Surat Izin Pemakaian Tempat Jualan, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pendapatan Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD) Pasar Turi an. Walikota Surabaya

**b. Untuk Stan Pasar Atom**

Nama Perusahaan : PT. PROSAM PLANO & Co.  
 Bidang Usaha : Pengelola Pertokoan Pasar Atom.  
 Alamat : Jl. Bunguran No. 45 Surabaya.  
 Pemegang Hak : PT. PROSAM PLANO & Co.

**Bukti Hak Kepemilikan Stand**

1. Sertipikat Hak Memakai Ruangan (Stand).
2. Akta Perjanjian Mengenai Pemberian Hak Memakai Ruangan (Stand) antara Enduser dan PT. Prosam Plano & Co yang dibuat secara nolarli.

PERATURAN YANG TERKAIT ANTARA LAIN
------------------------------------

## A. Untuk Stan Pasar Turi

1. Pasar Turi dimiliki oleh Pemerintah Kota Surabaya dibawah pengawasan Dinas Pendapatan Kotamadya Surabaya yang untuk pengelolannya baik dalam pengawasan maupun operasional sehari-hari diserahkan kepada Unit Pelaksana Pusat Pertokoan Dan Perbelanjaan Pasar Turi Surabaya khusus untuk pengawasan, penataan dan pengalihan/pengoperan hak pakai atas stand/tempat berdagang, sedangkan untuk pengawasan, penataan dan izin pemakaian tempat berdagang sampai dengan jenis barang yang diperdagangkan dilakukan oleh Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD) Pasar Turi (sesuai PERDA Kota Surabaya Nomor 13 Tahun 2001, tentang Retribusi Pasar Grosir Dan Atau Pertokoan Serta Pusat Perbelanjaan Pasar Turi).
2. Tanah dan bangunan pertokoan dan perbelanjaan Pasar Turi adalah milik Pemerintah Daerah Tingkat II Surabaya, yang untuk pembelian/pengoperan stand di Pasar Turi dilakukan dengan mekanisme jual beli antara Penjual dan Pembeli yang dilakukan dihadapan Kepala Unit Pelaksana Pusat Pertokoan Dan Perbelanjaan Pasar Turi Surabaya dan kemudian kepada Pembeli Stand akan memperoleh bukti hak yang berupa Buku Pemegang Hak Pakai Stand Pasar Turi dan dilengkapi pula dengan Surat Izin Pemakaian Tempat Berjualan. Oleh karenanya pemilik stand di Pasar Turi tersebut hanya berstatus sebagai Pemegang Hak Pakai atas Stand yang telah dibelinya tersebut
3. Pemegang Hak Pakai Stand di Pasar Turi diberi kewenangan untuk menggunakan Stand Pasar Turi tanpa adanya batas waktu (selama-lamanya). Hak pakai Stand tersebut juga dapat diwariskan kepada ahli waris dari Pemegang Hak Pakai Stand atau dapat memindahkan/mengalihkan hak pakai Stand kepada pihak lain, dengan ketentuan untuk memindahkan/mengalihkan hak pakai Stand tersebut harus terlebih dahulu mendapat persetujuan dari UPTD Pasar Turi dan penandatanganan perjanjian untuk melakukan pengalihan/mengoperkan Hak pakai Stand tersebut dilakukan dihadapan Kepala UPTD Pasar Turi yang kemudian ditindaklanjuti dengan penerbitan Buku Pemegang Hak Pakai Stand Pasar Turi atas nama pemilik baru, sedangkan apabila Hak Pakai Stand tersebut beralih karena pewarisan, maka ahli waris mengajukan permohonan kepada Kepala UPTD Pasar Turi dengan mengisi Surat Penempatan yang dilengkapi dokumen-dokumen bukti kematian dan bukti ahli waris.
4. Untuk mewariskan kepada ahli waris ataupun memindahkan/mengalihkan Hak Pakai Stand kepada pihak lain dilakukan dengan mekanisme baik nama pada buku Pemegang Hak Pakai Stand melalui Unit Pelaksana Pusat Pertokoan Dan Perbelanjaan Pasar Turi. Baik nama Pengalihan atau Pemindahan Hak Pakai Stand dikenakan biaya sebesar 10 % (sepuluh persen) dari ketentuan standard nilai harga Stand yang berlaku (sesuai Bab VII, Pasal 9 ayat F.5 Perda Kota Surabaya No. 13/2001).
5. Stand di Pasar Turi dapat dijadikan jaminan hutang oleh Pemegang Hak Pakai Stand, namun sebelumnya harus telah memperoleh ijin secara tertulis (rekomendasi) terlebih dahulu dari kepala Unit Pelaksana Pusat Pertokoan Dan Perbelanjaan Pemerintah Kotamadya Surabaya dengan bukti dikeluarkan Surat Persetujuan untuk dijaminan dari kepala Unit Pelaksana Pusat Pertokoan Dan Perbelanjaan Pemerintah Kotamadya Surabaya dengan biaya rekomendasi sebesar Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah) (sesuai Bab VII, Pasal 9 ayat J Perda Kota Surabaya No.13/2001).

## B. Untuk Stan Pasar Atom

1. Pusat Perbelanjaan Pasar Atom Surabaya (selanjutnya disebut "Pasar Atom") dimiliki dan dikelola oleh PT. Prosam Plano & Co sejak tahun 1983, oleh karenanya untuk memperoleh hak memakai dan menggunakan stand di Pasar Atom harus melalui PT. Prosam Plano & Co. Demikian pula dalam hal pengelolaan fasilitas yang tersedia di areal Pasar Atom, baik fasilitas yang tersedia di masing-masing stand maupun fasilitas umum yang tersedia di areal Pasar Atom dikelola oleh PT. Prosam Plano & Co.
2. Harga jual stand di Pasar Atom per 12 m<sup>2</sup> (dua belas meter persegi) berkisar antara Rp.150.000.000,- sampai dengan Rp.200.000.000,- tergantung lokasi dan kondisi stand dan masing-masing stand setiap bulannya dikenakan service charge sebesar Rp.45.000,-. Khususnya untuk lokasi hall tidak diperjualbelikan seperti halnya lokasi stand permanen, namun hanya disewakan bulanan dengan harga sewa setiap bulan berkisar antara Rp.1.000.000,- sampai dengan Rp.1.500.000,- setiap lokasi, tergantung luasnya lokasi yang disewa.
3. Perolehan stand di Pasar Atom dilakukan dengan membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Mengenai Pemberian Hak Memakai Ruang (Stand) secara Notaril antara PT. Prosam Plano & Co selaku penjual dengan Enduser selaku pembeli. Dengan berdasarkan akta tersebut, PT. Prosam Plano & Co memberikan hak kepada Enduser untuk memakai dan menggunakan stand tersebut untuk melakukan aktivitas perdagangan di Pasar Atom untuk selama-lamanya dan dapat diwariskan kepada ahli waris Enduser.

4. Setelah membuat dan menandatangani akta tersebut, PT. Prosam Plano & Co menindaklanjuti dengan melakukan pencatatan pada Buku Pemegang Hak Memakai Ruangan (Stand) yang ada pada PT. Prosam Plano & Co dan kemudian menerbitkan Sertipikal Hak Memakai Ruangan (Stand) (selanjutnya disebut "Sertipikat") atas permintaan Enduser, sebab apabila Enduser tidak meminta Sertipikat kepada PT. Prosam Plano & Co, maka PT. Prosam Plano & Co tidak akan menerbitkan Sertifikat tersebut.
5. Sebagai tanda bukti utama kepemilikan hak memakai dan menggunakan ruangan (stand) tidak didasarkan pada Sertipikat yang diterbitkan oleh PT. Prosam Plano & Co, namun didasarkan dari Akta Perjanjian Mengenai Pemberian Hak Memakai Ruangan (Stand) yang ditandatangani antara PT. Prosam Plano & Co dengan Enduser secara Noterll dan Buku Pemegang Hak Memakai Ruangan (Stand).
6. Stand di Pasar Atom dapat dijadikan sebagai jaminan fasilitas kredit, dimana hal ini juga dituangkan dalam klausula pada Sertipikat yang menyarankan untuk memberitahukan kepada PT. Prosam Plano & Co terlebih dahulu apabila atas stand tersebut dijadikan jaminan hutang oleh Enduser. Namun untuk Bank apabila hak memakai ruangan (stand) Pasar Atom tersebut akan diterima sebagai jaminan, terlebih dahulu harus dimintakan persetujuan ke PT. Prosam Plano & Co. dalam hal ini Enduser yang memberitahukan dan sekaligus mengajukan permohonan untuk dijaminan kepada PT. Prosam Plano & Co dan nantinya PT. Prosam Plano & Co akan menerbitkan Surat Persetujuan (Rekomendasi) kepada Bank yang ditindaklanjuti dengan melakukan pemblokiran terhadap stand yang tercantum dalam Buku Pemegang Hak Memakai Ruangan (Stand) yang ada pada PT. Prosam Plano & Co.

#### PERMASALAHAN YANG TIMBUL

Dengan ketentuan tersebut diatas maka masalah yang timbul adalah :

- Jaminan stan pasar tersebut hendaknya dilkat dalam perikatan jaminan FIDU SIA ataukah dalam bentuk jaminan yang lain ?

#### PERMOHONAN OPINI

Sehubungan dengan perihal tersebut diatas maka kami mohon opini dan masukan lebih lanjut

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerja samanya kami ucapkan terima kasih.

Mengetahui,

Arief Roosadi Putranto, SM.  
Credit & Legal Officer

Basu Adji Bawono, Sr.Mor  
Deputy Branch Manager

**LEGAL OPINION**

**DATA DAN LEGALITAS PERUSAHAAN**

- Nama Obyek : **PASAR TURI**
- Alamat : Jl. Pasar Turi No. 21 Surabaya.
- Pemegang Hak : Dinas Pendapatan Kotamadya Surabaya yang pengelolaannya diserahkan kepada Unit Pelaksana Pusat Pertokoan Dan Perbelanjaan Pasar Turi Surabaya dan Dinas Pendapatan Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD) Pasar Turi Kota Surabaya.
- Buku Hak Kepemilikan Stand : ~ **Buku Hak Pakal Stand**, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kotamadya Surabaya Unit Pelaksana Pusat Pertokoan Dan Perbelanjaan.  
- **Surat Izin Pemakaian Tempat Jualan**, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pendapatan Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD) Pasar Turi an. Walikota Surabaya.

**LAMPIRAN DOKUMEN YANG DISERAHKAN**

Dalam pembuatan legal opinion dokumen yang kami terima adalah sebagai berikut :

1. Foto copy blanko Buku Pemegang Hak pakal Stand Pasar Turi Nomor 001447.
2. Foto copy blanko Surat Izin Pemakaian Tempat Berjualan.
3. Laporan Kunjungan tertanggal 27 Agustus 2002.
4. Informasi Bp. Soetarman Harun,SH, selaku Kepala Dinas Pendapatan Kota Pemda Tingkat II Surabaya.
5. Informasi Bp. Falzal Yunus,SH, Bagian Hukum Setda Kota Surabaya.

**TINJAUAN YURIDIS**

1. Pasar Turi dimiliki oleh Pemerintah Kota Surabaya dibawah pengawasan Dinas Pendapatan Kotamadya Surabaya yang untuk pengelolaannya baik dalam pengawasan maupun opsional sehari-hari diserahkan kepada Unit Pelaksana Pusat Pertokoan Dan Perbelanjaan Pasar Turi Surabaya khusus untuk pengawasan, penataan dan pengalihan/pengoperan hak pakai atas stand/tempat berdagang, sedangkan untuk pengawasan, penataan dan Izin pemakaian tempat berdagang sampai dengan jenis barang yang diperdagangkan dilakukan oleh Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD) Pasar Turi (sesuai PERDA Kota Surabaya Nomor 13 Tahun 2001, tentang Retribusi Pasar Grosir Dan Atau Pertokoan Serta Pusat Perbelanjaan Pasar Turi).

**LEGAL OPINION**

2. Tanah dan bangunan pertokoan dan perbelanjaan Pasar Turi adalah milik Pemerintah Daerah Tingkat II Surabaya yang untuk pembelian/pengoperan stand di Pasar Turi dilakukan dengan mekanisme jual beli antara Penjual dan Pembeli yang dilakukan dihadapan Kepala Unit Pelaksana Pusat Pertokoan Dan Perbelanjaan Pasar Turi Surabaya dan kemudian kepada Pembeli Stand akan memperoleh bukti hak yang berupa Buku Pemegang Hak Pakai Stand Pasar Turi dan dilengkapi pula dengan Surat Izin Pemakaian Tempat Berjualan. Oleh karenanya pemilik stand di Pasar Turi tersebut hanya berstatus sebagai Pemegang Hak Pakai atas Stand yang telah dibelinya tersebut dan bukan Hak Pakai seperti yang diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) Jo Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT).
3. Pemegang Hak Pakai Stand di Pasar Turi diberi kewenangan untuk menggunakan Stand Pasar Turi tanpa adanya batas waktu (selama-lamanya). Hak pakai Stand tersebut juga dapat diwariskan kepada ahli waris dari Pemegang Hak Pakai Stand atau dapat memindahkan/mengalihkan hak pakai Stand kepada pihak lain, dengan ketentuan untuk memindahkan/mengalihkan hak pakai Stand tersebut harus terlebih dahulu mendapat persetujuan dari UPTD Pasar Turi dan penandatanganan perjanjian untuk melakukan pengalihan/mengoperkan Hak pakai Stand tersebut dilakukan dihadapan Kepala UPTD Pasar Turi yang kemudian dilindakanjuti dengan penerbitan Buku Pemegang Hak Pakai Stand Pasar Turi atas nama pemilik baru, sedangkan apabila Hak Pakai Stand tersebut beralih karena pewarisan, maka ahli waris mengajukan permohonan kepada Kepala UPTD Pasar Turi dengan mengisi Surat Penempatan yang dilengkapi dokumen-dokumen bukti kematian dan bukti ahli waris.
4. Untuk mewariskan kepada ahli waris ataupun memindahkan/mengalihkan Hak Pakai Stand kepada pihak lain dilakukan dengan mekanisme balik nama pada buku Pemegang Hak Pakai Stand melalui Unit Pelaksana Pusat Pertokoan Dan Perbelanjaan Pasar Turi. Balik nama Pengalihan atau Pemindehan Hak Pakai Stand dikenakan biaya sebesar 10 % (sepuluh persen) dari ketentuan standard nilai harga Stand yang berlaku (sesuai Bab VII, Pasal 9 ayat F.5 Perda Kota Surabaya No.13/2001).
5. Stand di Pasar Turi dapat dijadikan jaminan hutang oleh Pemegang Hak Pakai Stand, namun sebelumnya harus telah memperoleh ijin secara tertulis (rekomendasi) terlebih dahulu dari kepala Unit Pelaksana Pusat Pertokoan Dan Perbelanjaan Pemerintah Kotamadya Surabaya dengan bukti dikeluarkan Surat Persetujuan untuk dijaminan dari kepala Unit Pelaksana Pusat Pertokoan Dan Perbelanjaan Pemerintah Kotamadya Surabaya dengan biaya rekomendasi sebesar Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah) (sesuai Bab VII, Pasal 9 ayat J Perda Kota Surabaya No.13/2001).
6. Berdasarkan pada ketentuan Undang-Undang Negara Republik Indonesia tentang Lembaga Jaminan, Hak Pakai Stand tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan, karena Hak Pakai Stand bukanlah merupakan obyek Hak Tanggungan sesuai Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, sedangkan apabila didasarkan pada ketentuan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999, tentang Fidusia, hal inipun juga tidak dapat dimasukkan dalam kategori Obyek Fidusia, sebab kepemilikan atas Obyek Fidusia bukanlah pada pemegang Hak Pakai Stand, namun berada pada Pemerintah Daerah Tingkat II Surabaya melalui Unit Pelaksana Pusat Pertokoan Dan Perbelanjaan Pasar Turi

**Bank BP Bumiputera**

Cabang Surabaya

**LEGAL OPINION**

selaku pengelola. Oleh karenanya pengikatan jaminan atas Hak Pakai Stand Pasar Turi Surabaya tersebut tidak dapat menggunakan lembaga jaminan Hak Tanggungan ataupun Fidusia.

7. Apabila dilihat dari hak yang dimiliki oleh Pemegang Hak Pakai atas stand di Pasar Turi tersebut, maka Hak yang dapat diperjualbelikan/dipindahtangankan adalah hak untuk menggunakan, mengelola dan memanfaatkan stand untuk melakukan transaksi perdagangan barang dan jasa. Oleh karenanya dalam kaitan dengan pengikatan jaminan terhadap Stand, maka pengikatan jaminannya menggunakan Akta Peralihan Hak yang dalam akta tersebut juga telah mencantumkan klausula mengenai kuasa untuk menjual/memindahtangankan/mengoperkan kepada pihak lain berikut tata cara pengosongannya yang dibuat secara notariil. Selain akta tersebut dicover pula dengan Surat Penyerahan Hak Secara Sukarela dari Debitur kepada Bank dan Surat Pernyataan dari Debitur untuk tidak melakukan pelanggaran-pelanggaran terhadap Larangan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II Surabaya, seperti namun tidak terbatas pada Larangan yang telah diatur dalam Pasal 16 ayat (1), (2) dan (3) a Perda Kota Surabaya No.13/2001.

**REKOMENDASI**

Atas jaminan Fasilitas Pinjaman yang berupa Hak Pakai Stand di Pasar Turi Surabaya dapat dipertimbangkan sebagai jaminan dengan syarat-syarat yang harus dipenuhi sebagai berikut :

1. Hanya merupakan jaminan tambahan.
2. Dilakukan pengikatan kredit maupun pengikatan jaminan secara notariil.
3. Legalitas dokumen yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut :
  - a. Asli Buku Pemegang Hak Pakai Stand Pasar Turi atas nama Debitur.
  - b. Foto copy Surat Izin Pemakaian Tempat Berjualan yang harus diperbaharui setiap 2 (dua) tahun sekali.
  - c. Asli Surat Persetujuan (Rekomendasi) untuk dijaminan yang telah dimintakan oleh Debitur dari Unit Pelaksana Pusat Pertokoan Dan Perbelanjaan Pasar Turi.
  - d. Surat Pernyataan dari Debitur yang menyatakan bahwa stand tersebut tidak dijaminan ke pihak lain dan tidak sedang dalam sengketa, dipindahtangankan dan/atau disewakan kepada pihak lain serta tidak melakukan pelanggaran-pelanggaran atas ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II Surabaya, Khususnya melalui Perda Kota Surabaya No.13 Tahun 2001.
  - e. Surat Penyerahan Hak Secara Sukarela yang ditandatangani oleh Debitur dan pasangan kawin.

Halaman : 3/4

**Bank BP Bumiputera**

Cabang Surabaya

**LEGAL OPINION**

Widyaningrum, S.H.

Tesis



**Bank BP Bumiputera**

Cabang Surabaya

**LEGAL OPINION**

4. Stand dan stock barang dagangan yang terdapat didalamnya diasuransikan pada Maskapai Asuransi yang ditunjuk oleh Bank, karena Pemerintah Kota Surabaya tidak mengasuransikan stand maupun stock barang dagangan tersebut.

---

Demikian kami sampaikan atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Surabaya, 23 September 2002

Menyetujui.

Wasis Purwanto

Arief Roosadi Putranto, SM  
Credit & Legal Officer



PENGIKATAN JAMINAN SECARA CESSIE

Pada hari ini, Rabu, tanggal dua puluh sembilan Agustus-  
tahun dua ribu satu, pukul lima belas lewat lima belas. ---

Menghadap saya, JULIA SELOADJI Sarjana Hukum, notaris di  
Surabaya, dihadiri oleh saksi-saksi yang namanya akan di --  
sebut pada bagian akhir akta ini dan yang saya, notaris, --  
kenal :-----

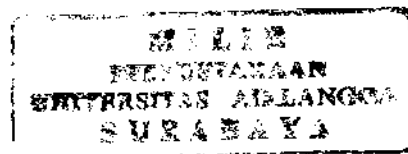
1. Tuan IMAM WIDJAJA, juga ditulis IMAM WIDJAYA, juga di --  
kenal dengan nama IE, BING PIDE, pegawai swasta, lahir --  
di Sidoarjo, pada tanggal dua puluh sembilan April -----  
seribu sembilan ratus tiga puluh delapan, agama Kristen,  
status menikah, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan ---  
Baratajaya 20/61, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor --  
12.5619.290438.0001 ;-----

menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan ---  
hukum dalam akta ini telah diperoleh persetujuan --  
dari isteri satu-satunya bernama Nyonya JO LANG ---  
HIONG, ibu rumah tangga, lahir di Luwuk, pada -----  
tanggal sembilan belas Nopember seribu sembilan ---  
ratus lima puluh empat, agama Katholik, status -----  
menikah, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan -----  
Baratajaya 20/61, pemegang Kartu Tanda Penduduk ---  
nomor 12.5619.591154.0001, yang saat ini ikut meng-  
hadap saya, Notaris :-----

(untuk selanjutnya dalam akta ini disebut "Pihak -----  
Pertama" atau "Pemberi Jaminan") ;-----

2. Tuan RESTOE JOELI INDRADJITO Sarjana Hukum, Staff Bagian  
Legal Perseroan Terbatas "BANK MASPION INDONESIA", ber --  
tempat tinggal di Malang, Jalan Kawi nomor 34, pemegang-

Kartu Tanda Penduduk nomor 080760.253472.62.13.428, ----  
untuk sementara berada di Surabaya ;-----  
menurut keterangannya dalam hal ini bertindak ---  
berdasarkan Surat Kuasa dibawah tangan tanggal --  
dua puluh sembilan Agustus tahun dua ribu satu --  
nomor 0450A/LG/SB/2001, bermeterai cukup, yang --  
aslinya dilekatkan pada minuta akta tanggal hari-  
ini nomor 72, sebagai kuasa dari Nyonya SRI -----  
REDJEKI, yang diwakili dalam kedudukannya selaku-  
Direktur II dari perseroan terbatas "BANK MASPION  
INDONESIA" berkedudukan di Surabaya ; dengan ----  
demikian Tuan RESTOE JOELI INDRADJITO Sarjana ---  
Hukum tersebut bertindak untuk dan atas nama ----  
serta mewakili dengan sah perseroan terbatas ----  
"BANK MASPION INDONESIA" tersebut diatas ;-----  
(untuk selanjutnya Perseroan Terbatas "BANK MASPION -----  
INDONESIA" dalam akta ini disebut "Pihak Kedua" atau -----  
"Penerima Jaminan"). -----



Para penghadap saya, Notaris, kenal. -----

Para penghadap bertindak seperti tersebut diatas, mene-  
rangkan lebih dahulu :-----

bahwa diantara penghadap IMAM WIDJAYA, juga dikenal IE, -  
BING PIDE tersebut selaku pihak yang menerima fasilitas ---  
kredit (untuk selanjutnya disebut "DEBITOR") dan Penerima -  
Jaminan selaku pihak yang memberi fasilitas kredit (untuk -  
selanjutnya disebut "KREDITOR"/BANK) telah dibuat dan di --  
tandatangani akta Perjanjian Kredit yang dibuat dibawah ---  
tangan, tertanggal dua puluh sembilan Agustus tahun dua ---  
ribu satu nomor 0583/KRED/MB/2001, bermeterai cukup dan ---  
aslinya diperlihatkan kepada saya, Notaris ;-----  
(untuk selanjutnya perjanjian kredit tersebut berikut ----  
dengan segenap perubahan/penambahan/perpanjangannya ----  
disebut "Perjanjian Kredit") ;-----

bahwa untuk lebih menjamin dan menanggung terbayarnya --  
dengan baik segala sesuatu yang terhutang dan harus dibayar  
oleh Debitor sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit ---  
tersebut, maka Pemberi Jaminan menerangkan dalam akta ini -  
memindahkan dan menyerahkan hak (cederen) kepada Bank yang  
menerangkan menerima penyerahan dan pemindahan hak (cessie)  
itu berupa :-----

semua hak, hak-hak utama dan tuntutan-tuntutan menurut -  
hukum (rechtsvorderingen) serta kewajiban-kewajiban yang  
dapat dijalankan atau digunakan oleh Pemberi Jaminan hak  
pakai atas :-----

1 (satu) buah ruangan (stand), lengkap dengan ---  
bagian-bagiannya, seluas kurang lebih 20,00 (dua-  
puluh) meter persegi, ruangan (stand) mana ter --  
letak didalam wilayah Kotamadya Surabaya, Kompleks

Pusat Perbelanjaan Pasar Atum, Jalan Runguran ---  
nomor 45, setempat dikenal sebagai ruangan -----  
(stand) di lantai I (satu), tahap II (dua) nomor-  
1012 T ;-----  
yang dimiliki oleh Pemberi Jaminan satu dan lain-  
berdasarkan akta Perjanjian Mengenai Pemberian ---  
Hak Memakai Ruangan (Stand) tertanggal tujuh ----  
belas Desember seribu sembilan ratus sembilan ---  
puluh satu nomor 83, dibuat dihadapan UNTUNG ---  
DARNOSEWIRJO Sarjana Hukum, notaris di Surabaya,  
bertalian dengan Sertipikat (Tanda Bukti Hak) ---  
Memakai Ruangan (Stand) yang dikeluarkan oleh ---  
perseroan terbatas "PROSAM PLANO & CO", berkedu -  
dukan di Surabaya, tertanggal tujuh belas Desem -  
ber seribu sembilan ratus sembilan puluh satu ---  
nomor PP/137/11, yang asli-asli dokumen-dokumen -  
mengenai ruangan (stand) tersebut telah diper ---  
lihatkan kepada saya, Notaris ;-----  
sedangkan untuk melakukan pemberian jaminan yang-  
dinyatakan dalam akta ini telah pula diperoleh --  
persetujuan dari perseroan terbatas "PROSAM PLANO  
& CO" tersebut sebagaimana ternyata dari Surat --  
Keterangan tertanggal dua puluh Mei seribu sembi-  
lan ratus sembilan puluh dua nomor PP/EA/085/5/ -  
1992, yang aslinya diperlihatkan kepada saya, ---  
Notaris ;-----  
(untuk selanjutnya dalam akta ini disebut "Obyek-  
Cessie"). -----

Selanjutnya para penghadap bertindak seperti tersebut --  
diatas menerangkan pengikatan jaminan secara cessie ter ---

sebut diterima dan dilangsungkan dengan persyaratan dan ketentuan sebagai berikut :-----

a. semua hak, hak-hak utama dan tuntutan-tuntutan menurut hukum (rechtsvorderingen) serta kewajiban-kewajiban yang timbul bagi Pemberi Jaminan tersebut semenjak kini berpindah kepada Bank dan oleh karena itu Bank berhak menuntut supaya hak macam apapun yang dapat dijalankan oleh Pemberi Jaminan atas apa yang dicessiekan tersebut diteguhkan dan dibalik nama atas nama Bank atau atas nama pihak lain yang ditunjuk oleh Bank ;-----

b. pajak-pajak serta biaya-biaya lainnya yang berhubungan dengan cession ini tetap dipikul dan dibayar oleh Pemberi Jaminan ;-----

c. apa yang dicessiekan tersebut harus diasuransikan terhadap bahaya kebakaran pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Bank, atas premi yang ditanggung Debitur. Tanda pelunasan premi dan polis yang memuat Bankers Clause, disimpan Bank. -----

Bank dengan ini diberi kuasa oleh Debitur dan/atau Pemberi Jaminan untuk :-----

1. Setiap kali memperpanjang jangka waktu asuransi. -----  
Walaupun Bank berhak dan/atau diberi kuasa untuk mengasuransikan/memperpanjang jangka waktu asuransi atas apa yang dicessiekan, akan tetapi apabila Bank tidak menggunakan kekuasaan yang diberikan kepadanya terhadap hal-hal tersebut, segala tuntutan mengenai tidak digunakan kekuasaan tersebut. -----

2. bila terjadi musibah kebakaran mengajukan claim, mengadakan perundingan, menerima ganti kerugian asuransi selanjutnya berbuat apapun lainnya, tiada -----

- kecuali ;-----
3. menggunakan ganti rugi itu untuk memperbaiki kerusakan atau untuk pembayaran kembali hutang Debitur, ---- sedang sisanya (bila ada) harus segera diserahkan --- pada Debitur. -----
- e. manakala oleh pihak yang berwenang telah dikeluarkan --- surat perpanjangan hak atas stand tersebut, maka Surat - Ijin Pemakaian Ruang (Stand) yang baru harus dianggap telah diserahkan sebagai jaminan menurut akta ini dan -- tunduk pada ketentuan-ketentuan dalam akta ini ;-----
- f. segala bea dan biaya yang timbul dari akta ini dan biaya untuk memberitahukan pemindahan dan penyerahan hak yang dimaksud dalam akta ini kepada pihak-pihak yang bersangkutan/berwenang serta segala biaya lainnya mengenai ---- balik nama dari apa yang dicessiekan menurut akta ini -- atas nama Bank, dipikul dan dibayar oleh Pemberi Jaminan dan/atau Debitur ;-----
- g. cessie ini terjadi dengan ketentuan bahwa setelah ----- Debitur tidak mempunyai kewajiban lagi untuk membayar -- kepada Bank, maka segala hak yang telah diserahkan ----- kepada Bank menurut akta ini, dengan sendirinya (van --- rechtswege) diserahkan kembali kepada Pemberi Jaminan -- (retro-cessie) ;-----
- h. kepada Bank dan -----
- 
- 
- baik bersama-sama maupun masing-masing, sekarang ini --- juga untuk nanti pada waktunya jika Debitur ternyata --- lalai melunasi hutangnya kepada Bank pada waktu dan ---- menurut ketentuan yang tercantum dalam perjanjian kredit

diberi kuasa dengan hak substitusi oleh Pemberi Jaminan untuk ;-----

- a. mewakili atau menunjuk pihak lain guna mewakili -----  
Pemberi Jaminan dalam segala hal tidak ada yang di --  
kecualikan agar apa yang dimaksud dalam akta ini -----  
dapat dibalik nama atas nama Bank atau atas nama -----  
pihak lain yang ditunjuk oleh Bank diantaranya melak-  
sanakan cession ini dihadapan Pejabat yang berwenang ;
- b. atas nama Pemberi Jaminan melakukan segala tindakan -  
yang diperlukan atau diharuskan agar pembalikan nama-  
tersebut dapat dilaksanakan tanpa pemberian kuasa ---  
lagi untuk satu dan lainnya, dengan ketentuan bahwa --  
segala ongkos dan biaya yang dikeluarkan untuk keper-  
luan tersebut, dipikul dan dibayar oleh Pemberi -----  
Jaminan dan/atau Debitur sepenuhnya. -----

Selanjutnya Pemberi Jaminan menerangkan dalam akta ini :

1. Pemberi Jaminan menjamin kepada Bank, bahwa apa yang di-  
cession kepada Bank tersebut adalah hak Pemberi Jamin-  
an, belum dijaminan untuk sesuatu perhutangan atau ikat-  
an lain berupa apapun kepada pihak lain, tidak dikenakan  
sitaan dan tidak ada sengketa. -----
2. Pemberi Jaminan dengan ini berjanji kepada dan mengikat-  
diri terhadap Bank untuk selama Debitur masih mempunyai  
kewajiban membayar kepada Bank ;-----
  - a. memberi kesempatan kepada Bank atau wakilnya yang sah  
guna melakukan pemeriksaan yang layak atas keadaan --  
dari apa yang dicession tersebut ;-----
  - b. membayar dengan tertib pajak-pajak dan pungutan -----  
pungutan serta kewajiban-kewajiban lainnya yang di --  
kenakan atas apa yang dicession tersebut ;-----



c. tidak akan melakukan suatu perbuatan atau sikap yang dapat mengurangi atau meniadakan maksud dari pemberian jaminan ini ;-----

d. apabila ternyata Debitur ternyata lalai membayar hutangnya kepada Bank, mengosongkan stand tersebut dari semua penghuni dan barang-barang, baik kepunyaan pihak lain, satu dan lainnya guna kepentingan Bank atau pihak lain yang ditunjuk oleh Bank selambat-lambatnya dalam waktu 2 (dua) minggu setelah diminta secara tertulis oleh Bank. -----

Jika dalam waktu yang telah ditentukan tersebut, ternyata belum dikosongkan atau tidak berada dalam keadaan kosong, maka Pemberi Jaminan dianggap lalai, kelalaian mana dibuktikan dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan tersebut, sehingga tidak diperlakukan teguran dengan surat juru sita atau surat-surat lainnya yang sedemikian rupa, maka untuk tiap-tiap kelalaian Pemberi Jaminan dan/atau Debitur dikenakan ganti rugi sebesar Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah) yang tiap-tiap kali harus dibayar seketika dan sekaligus kepada dan di kantor Bank serta dengan kuitansi dari Bank atau wakilnya yang sah ;-----

e. tanpa mengurangi aturan ganti rugi tersebut, maka Pemberi Jaminan sekarang ini juga untuk nantinya pada waktunya, memberi kuasa dengan hak substitusi kepada Bank untuk :-----

1. mengeluarkan Pemberi Jaminan dan/atau pihak lainnya yang menempati stand tersebut ;-----
2. mengeluarkan semua barang dan perabot yang terdapat pada stand tersebut, baik kepunyaan Pemberi Jaminan -

maupun kepunyaan pihak lain ;-----

3. jika perlu menghubungi dan dengan bantuan pihak yang berwajib guna melaksanakan ketentuan sub 1 dan 2 tersebut ;-----

4. menjalankan segala tindakan yang perlu dan berguna -- agar dapat menerima kembali stand tersebut dalam keadaan kosong sebagaimana dimaksud diatas ;-----

bahwa surat-surat yang bersangkutan dengan apa yang disesiekan tersebut selama Debitur masih mempunyai kewajiban untuk membayar kepada Bank, disimpan oleh Bank ;-----

bahwa sesudah terbukti bahwa Debitur tidak mempunyai kewajiban lagi untuk membayar kepada Bank, maka Bank diwajibkan untuk memberi tanda lunas dan bebas kepada Debitur, dan dengan diberikannya tanda lunas dan bebas oleh Bank kepada Debitur, maka Bank dianggap telah menyerahkan kembali stand yang diserahkan haknya untuk jaminan tersebut dalam keadaan yang sama seperti semula ;-----

bahwa segala jaminan yang tersebut dalam akta ini dapat dijamin ulangkan dengan cara cessie atau dengan cara lain -- kepada Bank Indonesia atau Bank lainnya. -----

Kuasa-kuasa tersebut dalam perjanjian ini tidak dapat dicabut selama segenap kewajiban Debitur dan/atau segala --- sesuatu tersebut dalam perjanjian ini belum selesai seluruhnya diantara Debitur dan Bank dan merupakan bagian penting yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini yang tanpanya kuasa-kuasa tersebut perjanjian ini tidak akan berlangsung. -----

Adapun kuasa-kuasa tersebut diberikan dalam hal ini ---- dengan melepaskan segala aturan-aturan yang termuat dalam Undang-Undang yang mengatur dasar-dasar dan sebab-sebab ---

yang mengakhirkan suatu kuasa. -----

Mengenai segala akibat yang timbul dari akta ini, -----  
Debitur memilih tempat kediaman yang umum dan tetap, di -----  
Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Surabaya, yang demi -----  
kian dengan tidak mengurangi hak Bank untuk mengajukan -----  
tuntutan hukum terhadap Debitur dan/atau Pemberi Jaminan -----  
dihadapan Pengadilan Negeri lain dimanapun juga diseluruh -----  
wilayah Republik Indonesia. -----

Akta ini diselesaikan pada pukul lima belas lewat dua -----  
puluh lima menit. -----

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

Dibuat di Surabaya, pada hari dan tanggal tersebut di -----  
atas, dihadiri oleh saksi-saksi FITHRIWATI LIMANTARA Sarjana -----  
Hukum dan AMIK PRAHESTI Sarjana Hukum, keduanya karyawan -----  
kantor Notaris, bertempat tinggal di Surabaya. -----

Setelah saya, Notaris, membacakan akta ini kepada para -----  
penghadap dan para saksi tersebut, maka segera para pengha- -----  
dap, para saksi tersebut dan saya, Notaris, menandatangani -----  
akta ini. -----

Dibuat dengan tiga penggantian dan tiada coretan maupun -----  
tambahan. -----

Minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. --

DIBERIKAN SEBAGAI TURUNAN.

P.T. PROSAM PLANO & CO

PUSAT PERBELANJAAN PASAR ATUM  
Jalan Bunguran No. 45 Telp. 332223 - 330891 Surabaya



PEA/085/5/1992

Surabaya,

SURAT KETERANGAN

Direksi P.T. PROSAM PLANO & CO., dengan ini menerangkan bahwa :

N a m a : IMAM WIDJAJA.

A l a n a t : Jl. Sukomanunggal Jaya X/5 Surabaya.

adalah pemegang Hak Pakai atas stand nomor 1012 T, Tahap II Lantai I di Pusat Perbelanjaan PASAR ATUM Surabaya.

Luas bangunan lebih kurang 20 M2 (dua puluh meter persegi) dengan Akta Notaris UNTUNG DARNOSOEWIRJO S.H. nomor 83 tanggal 17 Desember 1991.

Biaya pembangunan telah dibayar lunas buku tanda bukti Hak Menakai stand (SERTIPIKAT) yang dikeluarkan oleh P.T. PROSAM PLANO & CO., nomor PP/137/II tahun 1991 telah diserahkan kepada pemegang Hak.

Kami tidak keberatan bahwa stand tersebut dipakai sebagai fasilitas jaminan kredit pada Bank, dengan catatan bahwa satu dan lain hendaknya didasarkan Akta Notaris maupun Sertipikat yang dimaksud.

Realisasi pemberian kredit ini supaya diberitahukan kepada kami agar pengikatan stand tersebut dapat dicatat didalam administrasi kami.

Surat Keterangan ini diberikan untuk melengkapi persyaratan permohonan kredit pada P.T. BANK MASPION INDONESIA jalan Pemuda 94-98 Surabaya.

Demikian untuk diketahui bagi yang berkepentingan.

Surabaya, 20 Mei 1992

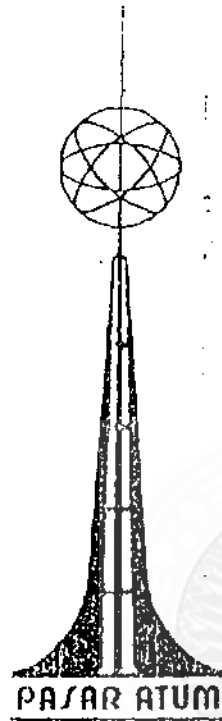
  
AFFANDI ABDULMUHYI.  
Direktur



u.p. Ibu Amik

# L. PROSAM PLANO & CO

SAT PERBELANJAAN PASAR ATUM  
LAN BUNGURAN 45 SURABAYA



## SERTIPIKAT

(TANDA BUKTI HAK)

HAK MEMAKAI RUANGAN (STAND)

Didaftar Nomor: pp/137/II

Tahun: 1991

SIMPANLAH SERTIPIKAT INI SE-BAIKZNYA  
PEMEGANG SERTIPIKAT YANG NAMANYA  
TERCANTUM DIDALAM BUKTI INI BER  
TANGGUNG JAWAB ATAS AKIBAT DAR;  
PERYALAH GUNAAN SECARA TIDAK SAH



PEMEGANG HAK MEMAKAI RUANGAN (STAND)  
PUSAT PERBELANJAAN PASAR ATUM SURABAYA

DIDAFTAR NOMOR : PP/137/II

NAMA : IMAM WIDJAJA  
UMUR / TANGGAL LAHIR : 31/01/1938  
JALAN / TEMPAT TINGGAL : JL. SUKOMANUNGGA LAYA  
8/5 - SURABAYA

Menyatakan / disetujui sebagai "PEMEGANG HAK MEMAKAI RUANGAN (STAND)", untuk masa / waktu selama-lamanya :

NOMOR RUANGAN (STAND) : 1012 T  
LANTAI : I (SATU)  
TAHAP : II (DUA)  
Pusat Perbelanjaan "Pasar Atum"  
Surabaya.

Surabaya, 17 DESEMBER 1991.

PEMEGANG HAK MEMAKAI RUANGAN (STAND) :

PEMILIK PUSAT PERBELANJAAN "PASAR ATUM" SURABAYA  
P.T. PROSAM PLANO & CO.



Alfandi Abdulmohji  
Direktur

PERATURAN DAN KETENTUAN YANG HARUS DIFERILIAHKAN OLEH PARA PEMEGANG HAK MEMAKAI RUANGAN (STAND) PUSAT PERBELANJAAN "PASAR ATUM" SURABAYA.

I. HAK MEMAKAI RUANGAN (STAND)

Untuk keperluan batas-batas hak pemakaian atas sebuah ruangan (stand) yang letaknya didalam kompleks " PUSAT PERBELANJAAN PASAR ATUM " (jalan Bunguran nomor 45 Surabaya), perlu dilakukan (adanya) pendaftaran yang meliputi :

- Pengukuran, pembuatan denah, pembukuan/registrasi,
- Pendaftaran hak-hak atas ruangan (stand) dan pemindahan (pengoperan) hak bilamana terjadi,
- Penerbitan TANDA BUKTI HAK PAKAI sebagai alat pembuktian hak,
- Lain-lain yang bersangkutan dengan seluruh kompleks tersebut.

Berdasarkan akta "PERJANJIAN MENGENAI PEMBERIAN HAK MEMAKAI RUANGAN (STAND)" nomor : ..... 83 ..... tertanggal : 17-12-1991 ..... dibuat dihadapan Notaris WATUNIKO MANO SOEWIRJO SH Surabaya, maka P.T. Prosam Plano & Co. memberikan "HAK MEMAKAI RUANGAN (STAND)" nomor : ..... 1012 T ..... lantai ..... I ..... ( ..... 8 A T M ..... ) tahap ..... II ..... ( ..... P M A ..... ) untuk masa/waktu selama-lamanya kepada Pemegang Hak Memakai Ruangan ( stand ).

II. KETENTUAN- KETENTUAN

P.T. Prosam Plano & Co. sebagai pemilik persil (tanah) berikut semua bangunan ruangan (stand) dan lain-lain bangunan yang berdiri diatas persil tersebut yang setempat dikehal sebagai kompleks "PUSAT PERBELANJAAN PASAR ATUM", menetapkan peraturan-peraturan (yang menurut ketentuan-ketentuan), dan pemegang Hak Memakai Ruangan (stand) menerima serta menyatakan kepada P.T. Prosam Plano & Co. atas kehendak sendiri mengikatkan diri memenuhi segala hak dan kewajiban yang tercantum dibawah ini :

A. U M U M

A.1 Pendaftaran ruangan (stand) dilakukan oleh P.T. Prosam Plano & Co. dengan mengingat ketentuan-ketentuan yang tercantum didalam akta "PERJANJIAN MENGENAI HAK MEMAKAI RUANGAN (STAND)" nomor : ..... 83 ..... tertanggal 17-12-1991 ..... dibuat dihadapan Notaris WATUNIKO MANO SOEWIRJO SH

A.2 Apabila Pemegang hak Memakai Ruangan (stand) berkehendak memindahkan (mengoperkan) atau memberikan kuasa kepada pihak lain atas ruangan (stand) termaksud kepada bukan suami atau istri atau anak kandung yang sah dari Pemegang Hak Memakai Ruangan (stand) (dibuktikan), maka dengan sendirinya haruslah dianggap sebagai telah ada pemindahan (pengoperan) hak atas ruangan (stand) dimaksud, dan untuk mana Pemegang Hak Memakai Ruangan (stand) dikenakan Biaya Administrasi sebesar 10% (sepuluh prosen) dari harga pasaran yang telah dipakati antara Pemegang Hak Memakai Ruangan (stand) dan P.T. Prosam Plano & Co., disaat terjadinya pemindahan (pengoperan) oleh Pemegang Hak Memakai Ruangan (stand).

Biaya Administrasi dimaksud menyimpang dari ketentuan yang termaktub dalam Pasal 12 akta Notaris WATUNIKO MANO SOEWIRJO SH nomor ..... 83 ..... tertanggal

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga  
1. Memakai Ruang (stand) pada umumnya dan disetujui  
Prosam Plano & Co.

Pemegang Hak Memakai Ruang (stand) berkehendak me-  
lalui mengontrakkannya atau menyewakan dan sejenisnya hak  
(stand) dimaksud kepada pihak lain, maka dengan sendiri-  
nyanya dianggap sebagai dikontrakkannya ruang (stand) dimak-  
lumkan kepada pihak lain, maka Pemegang Hak Memakai Ruang (stand)  
harus membayar Biaya Administrasi.

Surat Biaya Administrasi untuk dikontrakkannya ruang  
atau yang dikategorikan dipinjamkan atau disewakan atau  
atas ruang (stand) dimaksud ditetapkan 5% dari harga  
aslinya.

Pada pemindahan (pengoperan) atau mengontrakkannya hak atas  
(stand) Pemegang Hak Memakai Ruang (stand) kepada pi-  
hak lain tempo selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sebelum  
nya pemindahan (pengoperan) atau mengontrakkannya hak itu,  
Pemegang Hak Memakai Ruang (stand) diwajibkan memberitahukan  
tertulis kepada P.T. Prosam Plano & Co. dan Pemegang Hak Me-  
makai Ruang (stand) harus mendapat persetujuan tertulis lebih da-  
rinya P.T. Prosam Plano & Co.

Jika Bukti Hak Memakai Ruang (stand) ini hilang, Pemegang  
Hak Memakai Ruang (stand) diharuskan dengan segera melaporkan  
kepada P.T. Prosam Plano & Co. dan instansi Kepolisian yang terdekat.

P.T. Prosam Plano & Co. dapat mengeluarkan salinan Tanda Bukti Hak  
Memakai Ruang (stand) dimaksud untuk kepentingan atas permintaan Pemegang Hak  
Memakai Ruang (stand), hanya berdasarkan Surat Keterangan Kehi-  
matan Kepolisian dan Pemegang Hak Memakai Ruang (stand)  
yang mengumumkannya pada surat kabar yang dikenal dimasya-  
rakat-udaknya 2 (dua) kali, dalam 10 (sepuluh) hari sekali ber-  
kala, dan tidak ada protes dari siapapun juga.

Pada Hak Memakai Ruang (stand) untuk hal ini dikenakan biaya  
Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) per meter persegi kali jum-  
lah ruang (stand) dimaksud, untuk kepentingan P.T. Prosam Pla-  
no & Co. dengan catatan besarnya biaya dimaksud sewaktu-waktu da-  
pat mengikuti perkembangan harga pasaran ruang (stand)  
dan perkembangan moneter yang terjadi di Indonesia.

Dalam pula pemberian Tanda Bukti Hak Memakai Ruang (stand)  
baru (berupa suatu salinan) sebagai pengganti Tanda Bukti yang  
hilang tidak dapat dipakai lagi untuk kepentingan Pemegang Hak Me-  
makai Ruang (stand), dengan syarat Tanda Bukti Hak Memakai Ru-  
ang (stand) yang lama harus diserahkan kembali kepada P.T. Prosam  
Plano & Co. terlebih dahulu.

P.T. Prosam Plano & Co. tidak menanggung dan atau bertanggung jawab  
terhadap Pemegang Hak Memakai Ruang (stand) untuk hal-hal yang  
tidak dikategorikan force majeure.

Pemegang Hak Memakai Ruang (stand) dianjurkan oleh P.T. Prosam  
Plano & Co. untuk mengasuransikan segala harta benda yang berada da-



lam ntangan (stand) dimaksud pada perusahaan asuransi yang bonafide dan untuk ini P.T. Prosam Plano & Co. bersedia memberikan nasihat-nasihat.

## B. KHUSUS

- B.1 Pemegang Hak Memakai Ruangan (stand) dilarang menyimpan barang terlarang, bahan/cairan yang mudah menimbulkan kebakaran, ledakan dan sebagainya termasuk penggunaan kompor atau sejenisnya, terkecuali ada ijin tertulis P.T. Prosam Plano & Co.,
- B.2 Pemegang Hak Memakai Ruangan (stand) tidak diperkenankan meletakkan barang-barang dagangan melampaui batas ketinggian yang ditetapkan oleh P.T. Prosam Plano & Co., bagi ruangan (stand) terbuka.
- B.3 Pemegang Hak Memakai Ruangan (stand) tidak diperkenankan menambah atau mengubah dan sejenisnya atas instalasi listrik/AC, air, telepon dan sebagainya, dalam rangka penambahan atau perubahan tersebut, selain petugas-petugas yang ditunjuk oleh P.T. Prosam Plano & Co.
- B.4 Pemegang Hak Memakai Ruangan (stand) tidak diperkenankan menggunakan/mempekerjakan tenaga teknis listrik, air, telepon dan sebagainya dalam rangka penambahan atau perubahan tersebut selain petugas-petugas yang ditunjuk oleh P.T. Prosam Plano & Co.
- B.5 Pemegang Hak Memakai Ruangan (stand) tidak diperkenankan menggunakan ruangan (stand) dimaksud sebagai gudang atau tempat tinggal, selain untuk berjualan barang dagangannya yang telah diketahui antara P.T. Prosam Plano & Co. dan Pemegang Hak Memakai Ruangan (stand).
- Apabila Pemegang Hak Memakai Ruangan (stand) akan merubah jenis barang dagangannya dalam bentuk atau sejenis depot/restoran, cassage, perbengkelan, sayur mayur segar, daging/ikan segar, bunga segar, ikan hias dan lain sebagainya. Pemegang Hak Memakai Ruangan (stand) diwajibkan mengajukan permohonan tertulis terlebih dahulu kepada P.T. Prosam Plano & Co. untuk mendapatkan ijin/persetujuan.
- B.6 Pemegang Hak Memakai Ruangan (stand) tidak diperkenankan menggunakan corridor-corridor, lokasi lainnya diareal milik P.T. Prosam Plano & Co. sebagai tempat untuk penimbunan, pengepakan dan sebagainya, selain batas-batas dari pada ruangan (stand) yang menjadi hak Pemegang Hak Memakai Ruangan (stand).
- B.7 Pemegang Hak Memakai Ruangan (stand) tidak dibenarkan meletakkan barang-barang dagangannya diluar garis batas ruangan (stand) yang telah ditetapkan oleh P.T. Prosam Plano & Co.
- B.8 Pemegang Hak Memakai Ruangan (stand) tidak diperkenankan menutup ruangan (stand)nya (tidak berjualan) pada jam-jam aktifitas Pusat Perbelanjaan Pasar Atum, terkecuali pada waktu istirahat, hari libur atau kejadian/hal yang secara normal tidak dapat diharapkan dari padanya untuk membuka ruangan (stand)nya.

Apabila Pemegang Hak Memakai Ruangan (stand) tidak mengindahkan hal ini dalam masa/waktu 30 (tiga puluh) hari berturut-turut, maka P.T. Prosam Plano & Co. dapat secara sepihak mengenakan sanksi yang bisa berakibat diambil alihnya kembali ruangan (stand) tersebut dari Pemegang Hak Memakai Ruangan (stand).

Pemegang Hak Memakai Ruang Perustakaan Universitas Airangga akan tabung berisi cairan, serbuk Pemadam Kebakaran yang sesuai dengan jenis barang dagangannya diletakkan dalam ruangan (stand)nya dan mudah dijangkau bila akan dipergunakan.

Pemegang Hak Memakai Ruang (stand) diwajibkan memberikan data spesifikasi peralatan yang digerakkan dengan listrik yang akan dipergunakan di ruangan (stand)nya, agar bahaya kebakaran dikarenakan listrik dapat ditundarkan.

Pemegang Hak Memakai Ruang (stand) untuk setiap bulannya diwajibkan membayar Uang Pengelolaan antara lain :

Kelengkapan dan Penjagaan Keamanan, demikian pula pemakaian listrik dan air, yang besarnya ditentukan oleh P.T. Prosam Plano & Co.

Bilamana Pemegang Hak Memakai Ruang (stand) dalam masa 3 (tiga) bulan berturut-turut menunda pembayaraan dimaksud, maka P.T. Prosam Plano & Co. dapat secara sepihak mengenakan sanksi yang bisa berakibat diambil alihnya kembali ruangan (stand) tersebut.

Harga ruangan (stand) yang digagurkan setelah dipotong Biaya Administrasi, baru akan dikembalikan, bilamana ruangan (stand) di maksud telah ada yang memulih kembali dan membayarnya.

B.12 Segala macam bentuk pajak yang timbul dengan adanya penggunaan ruangan (stand) dimaksud oleh Pemegang Hak Memakai Ruang (stand), demikian pula lpeada atau lain-lain pembayaran dengan nama atau bentuk apapun yang oleh instansi Pemerintah menurut peraturan harus dikenakan, sepenuhnya adalah kewajiban Pemegang Hak Memakai Ruang (stand).

B.13 Pemegang Hak Memakai Ruang (stand) berkewajiban menjaga jangan sampai menulupi/memisolir heat detector pencegah kebakaran, current limiter dari pola listrik yang dapat mengganggu cara kerja alat-alat tersebut.

B.14 Pemegang Hak Memakai Ruang (stand) berkewajiban menjaga jangan sampai fire hose pemadam kebakaran yang dekat dengan ruangan (stand) nya dipergunakan sebagai tempat gantungan barang-barang dagangannya atau ditutup dengan barang apapun.

B.15 Pemegang Hak Memakai Ruang (stand) tidak diperkenankan membagi sebagian atau seluruh aliran-aliran listrik, air, telepon yang ada pada ruangan (stand)nya kelain ruangan (stand).

B.16 Pemegang Hak Memakai Ruang (stand) diharuskan mengikuti ketentuan yang dibuat oleh P.T. Prosam Plano & Co. dalam hal membuat, meletakkan, ukuran-ukuran papan nama ruangan (stand)nya.

B.17 Pemegang Hak Memakai Ruang (stand) berkewajiban menyimpan/memelihara Tanda Bukti Hak ini sebaik mungkin dan bertanggung jawab penuh atas akibat dari penyalahgunaan secara tidak sah.

#### SEBAGAI JAMINAN KREDIT

P.T. Prosam Plano & Co. menyetujui Pemegang Hak Memakai Ruang (stand) dipergunakannya Tanda Bukti Hak ini sebagai jaminan kredit; untuk ketertiban administrasi P.T. Prosam Plano & Co. seyogyanya pemberi kredit memberitahukan

kepada P.T. Prosam Plano & Co.

#### IV. SANKSI

Pelanggaran/kealpaan/kelelahan terhadap peraturan dan ketentuan ini oleh Pemegang Hak Memakai Ruang (stand), P.T. Prosam Plano & Co. secara sepihak dapat mengambil tindakan-tindakan penertiban dan atau berupa pengambil alihan hak, penutupan ruangan (stand) dan sebagainya.

P.T. PROSAM PLANO & CO.



## KETERANGAN RUANGAN (STAND)

NAMA PEMEGANG HAK MEMAKAI : IXAM WIDIJAJA  
 TEMPAT / TANGGAL LAHIR : SIDOARJO / 29-04-1938  
 TEMPAT TINGGAL : JL. SUKOMANUNGGAL JAYA  
X/5 - SURABAYA  
 NOMOR RUANGAN (STAND) : 1012 T  
 LANTAI : I ( SATU )  
 TAHAP : II ( DUA )  
 LOKASI : Kompleks "PUSAT PERBELANJAAN  
 PASAR ATUM SURABAYA", jalan  
 Bunguran nomor 45 Surabaya.  
 UKURAN : Panjang : ± 5,00 M x Lebar : ± 4,00 M  
 JUMLAH LUAS : ± 20,00 M<sup>2</sup>  
 ( DUA PULUH METER PERSEGI )  
 BANGUNAN : Dinding tembok, pintu roll a door, lan-  
 tai tegel teraso, atap beton cor.  
 LISTRIK : ..... WATT ( ..... )  
 AIR : Ada / Tidak ada  
 TELEPON NOMOR : .....  
 ASAL RUANGAN (STAND) : Jual beli  
 PEMBAYARAN LUNAS TANGGAL : 17 DESEMBER 1991  
 BAHAN : Akta Jual Beli nomor : 83  
 tertanggal 17-12-1991  
 dibuat oleh UNTUNG DAPNO Notaris  
 di Surabaya. SIDOARJO 54  
 DIDAFTRAR NOMOR : PP/137/II  
 LAIN - LAIN : .....  
 .....  
 .....  
 .....

No. 11/1991

MUTASI			PEMEGANG HAK MEMAKAI RUANGAN (STAND) YANG BARU						DISAHKAN / DISETUJUI P.T. PROSAM PLANO & CO
TANGGAL	KE	SIFAT	NAMA	BERTEMPAT TINGGAL	BERDAGANG	BAHAN-BAHAN	FOTO	TANDATANGAN	
			IMAM WIDJAJA	JL. SUKOMANUGGAL JAWA X/5 SURABAYA		AKTA JUAL BELI No : 83 TGL : 17/ '91 /12			
	I								
	II								

Nomor 22.

JAMINAN FIDUSIA

HAK PAKAI STAND PASAR.

Pada hari ini, Jumat, tanggal tiga belas September dua-  
ribu dua, siang hari, pukul empat belas Waktu Indonesia --  
Barat. -----

Menghadap saya, SITARESMI PUSPADEWI SUBIANTO Sarjana --  
Hukum, notaris di Surabaya, dihadiri oleh saksi-saksi yang  
namanya akan disebut pada bagian akhir akta ini dan yang --  
saya, notaris, kenal : -----

1. tuan SODIKIN KAMIL, lahir di Surabaya, pada tanggal dua  
puluh tiga Maret seribu sembilan ratus tujuh puluh ----  
sembilan, swasta, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan-  
Nyamplungan 10/76 ; pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor  
12.5624.230379.0001, yang dikeluarkan oleh Camat Semam-  
pir, pada tanggal dua puluh lima Juli dua ribu dua : --

menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan --  
hukum tersebut dalam akta ini telah memperoleh ---  
persetujuan dan kuasa dari istrinya bernama nyonya  
SANIA JUSUF, lahir di Surabaya, pada tanggal dua -  
Januari seribu sembilan ratus delapan puluh empat -  
ibu rumah tangga, bertempat tinggal di Surabaya, -  
Jalan Sukodono 4/31 ; pemegang Kartu Tanda Pendu-  
duk nomor : 12.5624.420184.0004, yang dikeluarkan-  
oleh Camat Semampir, pada tanggal satu Februari --  
dua ribu dua, yang saat ini ikut menghadap saya, -  
notaris ; -----

(untuk selanjutnya menghadap SODIKIN KAMIL berikut ----  
(para) penerima dan/atau (para) pengganti haknya, dalam  
akta ini disebut "Pemberi Fidusia") : -----



2. tuan Insinyur HANDOJO, Pemimpin Kantor Cabang perseroan terbatas "PT. CENTRATAMA NASIONAL BANK" di Surabaya, -- beralamat kantor di Surabaya, Jalan Kapasan nomor 51-C;

menurut keterangannya dalam hal ini bertindak ---- dalam jabatannya tersebut di atas, berdasarkan --- akta Kuasa tanggal tiga belas September dua ribu - dua nomor 7, dibuat dihadapan TIRTAYANTI KARSODI-- KROMO Sarjana Hukum, notaris di Gresik, demikian - selaku kuasa dari tuan SUHARJANTO DJUNAIDI dan --- tuan BAMBANG SOELISTIJONO, keduanya Direktur per-- seroan terbatas "PT. CENTRATAMA NASIONAL BANK", -- beralamat kantor di Surabaya, Jalan Kedungdoro --- nomor 32, yang diwakilinya dalam jabatannya terse- but diatas untuk dan atas nama Direksi dari dan -- oleh karena itu sah mewakili perseroan terbatas -- "PT. CENTRATAMA NASIONAL BANK", berkedudukan di -- Surabaya ; (untuk selanjutnya perseroan terbatas - "PT. CENTRATAMA NASIONAL BANK" tersebut berikut -- segenap pengganti haknya disebut "Penerima ----- Fidusia"). -----

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

Para penghadap masing-masing bertindak dalam kedudukan- mereka tersebut di atas, menerangkan terlebih dahulu : ---

A. bahwa diantara penghadap SODIKIN KAMIL selaku pihak --- yang menerima fasilitas kredit (untuk selanjutnya dalam akta ini disebut "Debitor") dan Penerima Fidusia selaku pihak yang memberi fasilitas kredit (yang juga disebut- "Kreditor") telah dibuat dan ditandatangani akta ----- Pengakuan Hutang dibawah tangan tanggal hari ini nomor- 306/014/KK/IX/02, bermeterai cukup ; (untuk selanjutnya

Nilai Penjaminan sebesar Rp 80.000.000,00 (delapan puluh -  
juta rupiah), atas Obyek Jaminan Fidusia berupa : -----

hak pakai/menempati atas sebuah bangunan stand ---  
pasar, seluas 8 M2 (delapan meter persegi), -----  
terletak di Pasar Kapasan Baru Surabaya, lantai II  
Blok IV nomor 50 B sesuai dengan tanda bukti Buku-  
Pemegang Hak Pakai Stand tertanggal enam belas ---  
November seribu sembilan ratus sembilan puluh tiga  
nomor 22944 bertalian dengan Surat Ijin Tempat ---  
Berjualan nomor 511.3/00309/H2/402.7.02.02/1999, -  
tertanggal sebelas Oktober seribu sembilan ratus -  
sembilan puluh sembilan dan tertulis atas nama ---  
SODIKIN KAMIL : -----

- bahwa penghadap SODIKIN KAMIL telah mendapat ---  
ijin dari Perusahaan Daerah Pasar Surya Pemerintah  
Kota Surabaya untuk menjaminkan hak pakai/menem---  
pati bangunan stand pasar tersebut sesuai dengan -  
surat Persetujuan Rekomendasi Bank tertanggal enam  
September dua ribu dua nomor 581/418/402.7.02/---  
2002 : -----

yang bernilai Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah)  
(selanjutnya hak pakai/menempati bangunan stand pasar yang  
dikelola oleh Perusahaan Daerah Pasar Surya Pemerintah ---  
Kota Surabaya tersebut di atas, dalam akta ini disebut ---  
"Obyek Jaminan Fidusia"), dengan mengindahkan persyaratan-  
dan ketentuan sebagai berikut : -----

----- Pasal 1. -----

----- LOKASI OBYEK JAMINAN FIDUSIA. -----

Pembebanan Jaminan Fidusia atas Obyek Jaminan Fidusia -  
telah dilakukan di tempat dimana Obyek Jaminan Fidusia ---



namun tidak diwajibkan untuk melakukan atau suruh melaku--  
 kan 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. ----  
 Pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia menyatakan bahwa tin-  
 dakan tersebut tidak merupakan tindakan memasuki tempat --  
 dan atau bangunan tanpa izin ("huisvredebreuk"). -----

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

----- PENGGANTIAN OBYEK JAMINAN FIDUSIA. -----

Apabila Jaminan Fidusia tersebut tidak dapat diperguna-  
 kan lagi, maka Pemberi Fidusia dengan ini berjanji dan ---  
 karenanya mengikat diri untuk mengganti Obyek Jaminan ---  
 Fidusia yang tidak dapat dipergunakan itu dengan Obyek ---  
 Jaminan Fidusia lainnya yang sejenis yang nilainya sama --  
 dengan yang digantikan serta yang dapat disetujui Penerima  
 Fidusia, untuk itu Pemberi Fidusia dengan ini berjanji dan  
 karenanya mengikat diri untuk menandatangani akta Jaminan-  
 Fidusia yang menyangkut Obyek Jaminan Fidusia pengganti --  
 dihadapan notaris. -----

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

----- LARANGAN FIDUSIA ULANG. -----

Pemberi Fidusia tidak berhak untuk melakukan fidusia --  
 ulang atas Obyek Jaminan Fidusia. Pemberi Fidusia juga --  
 tidak diperkenankan untuk membebaskan dengan cara apapun --  
 atau menggadaikan atau menyewakan atau menjual atau meng--  
 alihkan dengan cara apapun Obyek Jaminan Fidusia kepada --  
 pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari  
 Penerima Fidusia. -----

Bilamana Pemberi Fidusia tidak memenuhi dengan seksama-

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

Apabila Pemberi Fidusia atau Debitor 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 Debitor. ---

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 atau Debitor dari perusahaan asuransi tersebut. -----

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

--- PELUNASAN AKIBAT KEALAIAN PEMBERI FIDUSIA. -----

Dalam hal Pemberi Fidusia dan/atau Debitor 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 Debitor lalai, sedangkan kealaian 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 selaku Kreditor berhak : -----

- (i) untuk menjual Obyek Jaminan Fidusia tersebut atas dasar titel eksekutorial : atau melalui pelelangan di muka umum : atau melalui penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan Pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia jika dengan cara demikian --

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 secara paksa Obyek Jaminan fidusia dari tempat di manapun 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. -----

## ----- BERLAKUNYA JAMINAN FIDUSIA. -----

Pembebanan jaminan fidusia ini dilakukan oleh Pemberi Fidusia kepada Penerima Fidusia dengan syarat-syarat yang memutuskan (*onder de ontbindende voorwaarden*) yakni sampai Debitor telah memenuhi/membayar lunas semua apa yang wajib dibayar oleh Debitor kepada Kreditor sebagaimana dinyatakan dalam Perjanjian Kredit. -----

## ----- Pasal 10. -----

## ----- KUASA PENDAFTARAN. -----

Pemberi Fidusia dengan ini memberikan kuasa kepada -----

selain pembebanan fidusia dalam akta ini : -----

b. bahwa Penerima Fidusia tidak akan mendapat tuntutan ---  
dari pihak lain, yang menyatakan mempunyai hak terlebih ---  
dahulu atau turut mempunyai hak atas Obyek Jaminan ---  
Fidusia. -----

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

----- PERUBAHAN/PENYESUAIAN. -----

Obyek Jaminan Fidusia tersebut dapat diganti dengan ---  
persetujuan lebih dahulu dari Penerima Fidusia. -----

Penerima Fidusia berhak dan dengan ini diberi kuasa ---  
dengan hak substitusi oleh Pemberi Fidusia untuk melakukan ---  
perubahan atau penyesuaian atas ketentuan dalam akta ini, ---  
dalam hal ada penggantian mengenai Obyek Jaminan Fidusia, ---  
dalam rangka memenuhi ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ---  
tentang Pendaftaran Fidusia maupun ketentuan dalam Undang- ---  
Undang Tentang Jaminan Fidusia nomor 42 Tahun 1999 (seribu ---  
sembilan ratus sembilan puluh sembilan) tersebut. -----

----- Pasal 14. -----

----- B I A Y A. -----

Biaya akta ini beserta turunan-turunannya dan biaya ---  
lainnya yang berkenaan dengan pembuatan akta ini maupun ---  
dalam melaksanakan ketentuan dalam akta ini menjadi tang- ---  
gungan dan harus dibayar oleh Debitor, demikian pula biaya ---  
pendaftaran fidusia ini di Kantor Pendaftaran Fidusia. ---

----- Pasal 15. -----

----- DOMISILI HUKUM. -----

Segala perselisihan yang mungkin timbul di antara kedua ---  
belah pihak mengenai akta ini yang tidak dapat diselesai- ---  
kan di antara kedua belah pihak sendiri, maka kedua belah- ---  
pihak akan memilih domisili hukum yang tetap dan umumnya

STAMP KEMENTERIAN

No. ....  
 Tanggal ....  
 Di ....  
 Kepada ....  
 Untuk ....  
 Ditetapkan pada tanggal ....  
 Di ....  
 Oleh ....



KEMENTERIAN KOTABANTU DAN KEMENTERIAN  
 PERUSAHAAN DAN KEMENTERIAN PERDAGANGAN  
 J. LAYUN, KHARISMA & TERESA, JONG  
 SUKADAYA



SURAT PERJANJIAN

PEMAKAIAN TEMPAT BERJUALAN DI PASAR KAPASAN BARU  
 Nomer T. 54.308/00/4027.02/1993  
 Pada hari ini JELASA tanggal ENAM BELAS Bulan  
NOPEMBER Tahun Seribu Sembilan Ratus SEMBILAN PULUH TIGA

kami yang bertanda tangan dibawah ini :

1. .... : Jabatan Direktur Utama Perusahaan Daerah Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya untuk dan atas nama Perusahaan Daerah Pasar Kotamadya Dati II Surabaya selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA.
2. SODIKIN KAMIL : Pekerjaan Pedagang bertempat tinggal di NUJAMPLUNGAN 8/76 SURABAYA, bertindak dan atas nama diri sendiri selanjutnya di-

sebut PIHAK KEDUA.

Kedua belah pihak sepakat untuk mengadakan perjanjian pemakaian tempat berjualan di pasar KAPASAN BARU Kotamadya Dati II Surabaya dengan ketentuan - ketentuan dan syarat - syarat tersebut dibawah ini.

Pasal 1.

Pihak pertama menyerahkan pemakaian tempat berjualan kepada pihak kedua sebagaimana pihak kedua menerimanya yang terletak di Pasar KAPASAN BARU KMS tempat berjualan nomer II-II/IV/50-B seluas 2,00 M x 4,00 M = 8,00 m<sup>2</sup> yang digunakan untuk menjual barang-barang dagangan KONFEKSI yang telah diperkenankan oleh pihak pertama.

Pasal 2.

Pihak kedua berjanji bahwa tempat berjualan yang diterima dari pihak pertama akan dipergunakan untuk berjualan oleh dirinya sendiri dan pihak kedua setuju dengan ketentuan pasal 1 diatas.

4

Pasal 3.

Pihak kedua berjanji tidak akan merubah/menampoah bentuk ruangan dan kelengkapan lain yang telah ada, kecuali bila terlebih dahulu telah mendapat persetujuan tertulis dari pihak pertama.

Pasal 4.

Pihak kedua berjanji akan menggunakan tempat berjualan yang dipakai dengan sebaik-baiknya, memelihara kebersihan, keamanan, kerapian, menggunakan aliran listrik, air dan fasilitas tempat berjualan yang tersedia sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.

Pasal 5.

Pihak kedua berjanji bahwa atas pemakaian tempat berjualan yang dipergunakan, akan memenuhi kewajiban pembayaran retribusi tempat berjualan ataupun kewajiban-kewajiban pembayaran lainnya yang telah diatur dalam peraturan tarif retribusi pasar dalam jumlah dan waktu yang tepat.

Pasal 6.

Atas penyerahan pemakaian tempat berjualan dari pihak pertama kepada

5

pihak kedua, pihak kedua berjanji tidak akan menterlantarkan tempat berjualan, menyewakan, mewariskan, menghibahkan menggadaikan (menjaminkan), menguasai atau memindahkan hak pakai tempat berjualan dimaksud kepada pihak ketiga tanpa persetujuan tertulis dari pihak pertama.

Pasal 7.

Atas penyerahan pemakaian tempat berjualan dari pihak pertama kepada pihak kedua, pihak kedua berjanji tidak akan mempergunakan tempat berjualan dimaksud sebagai tempat tinggal atau rumah tangga atau gudang penyimpan barang yang tidak dihidangkan kepada umum.

Pasal 8.

Apabila ternyata segala ketentuan yang tercantum dalam pasal 2 s/d 7 diatas tidak dilaksanakan oleh pihak kedua, maka pihak pertama berhak secara sepihak membatalkan perjanjian ini tanpa mengakibatkan suatu tuntutan apapun dari pihak kedua dan pihak pertama berhak menyerahkan pemakaian tempat berjualan tersebut kepada pihak lain.

Pasal 9.

Pihak kedua disamping memenuhi kewajiban yang telah ditentukan dalam perjanjian ini juga berjanji untuk memenuhi kewajiban-kewajiban lainnya yang diatur dalam perundang-undangan yang berlaku, khususnya yang menyangkut perpasaran dalam wilayah Kotamadya Dati II Surabaya.

Pasal 10.

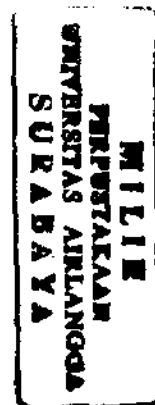
Mengenai surat perjanjian ini dengan segala akibat hukumnya para pihak menyatakan memilih tempat kedudukan hukum yang tidak dapat dipindahkan yaitu di Kantor-Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya.

Pasal 11.

Surat Perjanjian ini dibuat dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak dengan penuh kesadaran bermeterai cukup.

Tesis

Hak Pakai Atas ...



Dibuat di : SURABAYA  
Pada tanggal : 16 NOV 1993

PIHAK KEDUA,



SOOKIN RAMIL

PIHAK KESATU,



WIDYANINGRUM, S.H.

Widyaningrum, S.H.



PEMEGANG HAK PAKAI STAND.

( Sesuai surat Perjanjian No. 7.511.308/06/402-7-02/1993 )

PERNYATAAN.



Tanda Tangan Pemegang Hak Pakai Stand

Nama : SODIKIN KAMIL  
 Umur : 17 TAHUN  
 Alamat : NYAMPLONGAN 8/76 S. BAYA  
 Kewarganegaraan : INDONESIA  
 Ijin Usaha : No. ....  
 Tgl. : 16 NOV 1993  
 Surabaya, .....

Sodikin Kamil

ANAK DAERAH PASAR  
 Kota Surabaya  
 DISTRIBUSI UTAMA,  
R.M. PURBA  
 SURABAYA

Yang bertanda tangan di bawah ini kami,

Nama : ..... Alamat : .....

Dengan ini menyatakan atas kehendak sendiri mengambil alih sebagai Pihak Kedua dalam Perjanjian Pemakaian Hak Pakai Stand/Tempat Berjualan No. ....  
 Tgl. .... Pasar. ....  
 dan berjanji akan memenuhi Hak dan Kewajiban yang tercantum dalam perjanjian tersebut di atas.

Surabaya, .....

Tanda tangan yang menyerahkan Hak Pakai Stand tersebut.

Tanda tangan Yang Menyatakan Menerima.

(.....)

(.....)

PERUSAHAAN DAERAH PASAR

CABANG SURABAYA

JL. PUCANG ANOM  
SURABAYA

PEMBAHARUAN  
SURAT IJIN TEMPAT BERJUALAN

Nomor : 501.3/00/0000/107/100/02/1999

NAMA : SODIKIN KOMTI  
 ALAMAT : NYAMPLUNGAN 2/76 SURABAYA  
 NOMOR KTP :  
 NOMOR STAND : 2-4-50B  
 NOMOR REGISTER : 1009  
 NOMOR BUKU : 22944  
 BENTUK STAND : KIOS  
 PASAR : KAPASAN BARU  
 LUAS STAND : 2 M X 1 M = 2 M<sup>2</sup>  
 LISTRIK :  
 STATUS : BULANAN  
 JENIS JUALAN : KONFEKSI  
 BERLAKU SAMPAI : 03-11-2003

DITETAPKAN  
 NO. 1009  
 NO. 22944  
 NO. 2-4-50B  
 NO. 107/100/02/1999  
 03/11/2003  
 234/21-02-02  
 1000284  
 GATOT R. BASIGNO

PEMANGGANG IJIN  
BERSEDIJA MEMATUHI KETENTUAN



SODIKIN KAMIL

DIKELUARKAN DI : SURABAYA

PADA TANGGAL : 11-10-1999

An. Direksi Perusahaan Daerah Pasar  
Kotamadya Dati II Surabaya  
KEPALA CABANG

SURABAYA LIMUR

*(Signature)*  
 DIREKSI PERUSAHAAN DAERAH PASAR  
 KOTAMADYA DATI II SURABAYA  
 SURABAYA



PEMERINTAH KOTA SURABAYA  
PERUSAHAAN DAERAH PASAR SURYA

Jl. Manyar Kertoarjo V Telp. 5947331 - 5947573  
SURABAYA

Surabaya, 06 September - 2002

Nomor : 581 11917/1402.7.02/2002  
Lampiran :  
Perihal : Permohonan Kredit

Kepada  
Yth: Sdr. Pimpinan Bank C.N.B.  
CABANG KAPASAN  
Up. Kepala Bagian Kredit  
di -  
SURABAYA

- Dalam rangka permohonan kredit, maka dengan ini kami hadapkan :  
Nama : **SODIKIN KAMIL**  
Alamat : **Nyampungan X/76 Surabaya**  
Pekerjaan : **Dagang**  
Untuk mendapatkan :  
Jenis Kredit : **Modal Kerja Permanent**  
Nilai Kredit : **Rp. 35.000.000,- ( Tiga puluh Lima Juta Rupiah )**  
Alasan Kredit : **Untuk Menambah Modal Usaha**
- Data Surat Ijin Tempat Berjualan atas nama pemohon diatas adalah sebagai berikut :  
Nomor Stand : **11/1V/50-B Regin. 1009**  
Luas Pakai : **4,00 M x 2,00 M = 8,00 M<sup>2</sup>**  
Jenis Jualan : **Konveksi**  
Unit Pasar : **Kapasas Baru**  
Mulai menyewa :  
Nilai : **Rp. 75.000.000,- ( TUJUH PULUH LIMA JUTA RUPIAH )**  
Jaminan Utama :  
Nilai : **Rp. ....**
- Apabila pengajuan kredit telah disetujui, pihak Bank wajib memberitahukan kepada PD Pasar Surya Kota Surabaya selambat - lambatnya 10 ( sepuluh ) hari setelah perselujuan kredit diberikan.
- Selama berlangsungnya masa pembayaran kredit, Bank wajib menyampaikan informasi data pembayaran kredit paling lambat tanggal 20 setiap bulannya kepada PD Pasar Surya Kota Surabaya .
- Apabila ketentuan point 3 & 4 tersebut diatas tidak dilaksanakan maka PD Pasar Surya secara sepihak berhak untuk membatalkan surat rekomendasi kredit yang telah diberikan.
- Untuk mendaftarkan Surat Ijin Tempat Berjualan supaya memberikan foto copy buku Hak Pakai Stand yang dilegalisir oleh Bank dan meminjamkan kartu stand yang asli.
- Demikian untuk dimaklumi dan bahan penyelesaian lebih lanjut.

An. Direksi Perusahaan Daerah Pasar Surya  
Kota Surabaya  
Direktur Adm. Keuangan & Pembinaan Pedagang



**Ors. H. MUNASIR**  
Penata Tk. I  
NIP. 010 057 904



**PEMERINTAH KOTA SURABAYA**  
**PERUSAHAAN DAERAH PASAR SURYA**

Jl. Manyar Kertoarjo V Telp. 5947331- 5947573  
**SURABAYA**

Surabaya, 06 - September - 2002

Nomor : 581 / 418 / 402.7.02/2002.  
 Lampiran :  
 Perihal : Persetujuan Rekomendasi  
 Bank. ....

Kepada : **SODIKIN KAMIL**  
 Yth. Sdr. ....  
 Nomor Stand II/IV/50-B Reg. 1009  
 Unit Pasar Kapasas Baru  
 Di -

SURABAYA

1. Menunjuk surat saudara perihal permohonan Kredit Bank Tanggal 30 Agustus 2002 maka dengan ini diberitahukan bahwa Direksi Perusahaan Daerah Pasar Surya Kota Surabaya menyetujui atas permohonan Saudara untuk mendapatkan Kredit kepada

Bank : G.N.B. CABANG KAPASAN  
 Kredit : Medal Kerja Permanent  
 Nilai Kredit : Rp. 35.000.000,-  
 ( TIGAPULUH LIMA JUTA RUPIAH )  
 Alasan Kredit : Untuk Menambah Medal Usaha

Dengan ketentuan sebagai berikut :

- Hak Pakai Stand Saudara menjadi agunan atas kredit yang akan saudara ajukan.
- Selama stand Saudara menjadi agunan kepada Bank maka Saudara wajib memenuhi segala ketentuan dan kewajiban kepada PD Pasar Surya Kota Surabaya.
- Apabila Saudara tidak memenuhi kewajiban dan ketentuan yang berlaku maka PD Pasar Surya secara sepihak berhak untuk mencabut Hak Pakai Stand Saudara.
- Jika dikemudian hari Saudara dinyatakan tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran sebagaimana mestinya oleh Bank bersangkutan maka Direksi Perusahaan Daerah Pasar Surya Kota Surabaya tidak keberatan jika Bank mengalihkan Hak Pakai Stand Saudara kepada Pihak ke tiga sesuai dengan ketentuan yang berlaku di PD. Pasar Surya Kota Surabaya.
- Bila dalam kenyataannya tersebut butir d diatas terjadi maka pihak ke tiga berkewajiban pula mengambil alih tanggung jawab atas segala segala kewajiban Saudara yang belum terpenuhi kepada PD Pasar Surya Kota Surabaya.
- Kepada Pihak ke tiga dimaksud diatas Direksi Perusahaan Daerah Pasar Surya dapat melanjutkan perjanjian sesuai dengan yang telah Saudara lakukan.

2. Demikian untuk perhatian dan dimaklumi.

An. Direksi Perusahaan Daerah Pasar Surya  
 Kota Surabaya  
 Direktur Adm. Keuangan/Pembinaan Pedagang



**TEMBUSAN :**  
 1. Sdr. Pimpinan BANK G.N.B.  
CABANG KAPASAN

Yang berlandaskan di bawah ini :

Nama : SODIKIN KAMIL  
Alamat : Jalan Hengalunon, 19, Surabaya  
Pekerjaan : swasta

Dengan ini menalakan :

\* bahwa kami selaku sesama hak paten di bidang hukum dan paten  
Republik Indonesia No. 22944, nomor seri 1975, tanggal 10 Desember 1975, dan lain-lain  
nomor 50 G, yang pada tanggal 10 Desember 1975, nomor seri 1975  
511.3/00209/H2/402.7.02.02/1979

\* bahwa kami telah menandatangani dan telah tercantum dalam buku  
CENTRATAMA HASTIAMI RAHMA berkedudukan di Surabaya, bersama-sama dengan  
nama SODIKIN KAMIL

\* bahwa bilamana terjadi gangguan terhadap hak paten yang kami  
berikan dan menyangkut firma atau perusahaan yang telah terdaftar  
Beritalan tersebut kepada PT. CENTRATAMA HASTIAMI RAHMA atau pihak  
lain yang diwakili oleh firma :

\* bahwa dengan diisikannya firma yang terdaftar tersebut akan  
selalu Dominan Pabrik :

\* bahwa kami bersedia untuk menerima semua modal, termasuk modal  
tersebut dan pengalihan dan barang-barang yang kami berikan kepada  
satu dan lain hal yang tidak dapat diuraikan di sini dan lain  
sebagaimana mestinya :

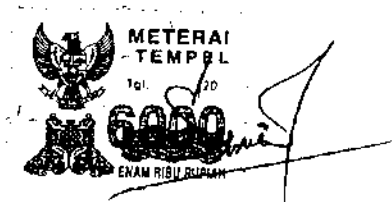
\* bahwa surat pernyataan ini tidak dapat dipertanggungjawabkan  
apapun yang sudah tertera di buku ini oleh kami :

Pengalihan surat pernyataan ini tidak dapat dipertanggungjawabkan  
tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun :

Surabaya,

Yang membuat pernyataan :  
Reajili Laminans

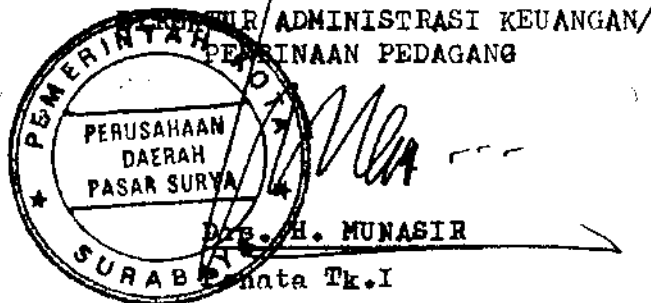
Reajili Laminans



SODIKIN KAMIL

SODIKIN KAMIL

Hendaklah / Zener ke dalam  
Perusahaan Daerah Pasar Surya



NIP. 010 057 904

**Fidusia**

Jaminan fidusia adalah jaminan kebendaan yang mengutamakan kedudukan penerima fidusia dibanding kreditor lainnya. Jaminan fidusia ini merupakan jaminan ikutan dari perjanjian pokok. Ketentuan mengenai fidusia ini diatur oleh UU No. 42 Tahun 1999. Objek jaminan fidusia adalah benda apapun yang dapat dimiliki dan dialihkan kepemilikannya, baik berwujud maupun tidak berwujud, terdaftar maupun tidak terdaftar, yang bergerak maupun tidak bergerak, sepanjang benda-benda tersebut tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan atau Hipotik. Bahkan piutang (receivables) juga dapat dijadikan objek jaminan fidusia. Dengan demikian nantinya lembaga jaminan fidusia ini akan digunakan sebagai sarana pengikatan piutang sebagai jaminan, guna menggantikan lembaga cession yang sering dipergunakan oleh pihak perbankan.

Jaminan fidusia tetap mengikuti benda yang menjadi objek jaminan fidusia dalam tangan siapapun benda tersebut berada, kecuali dalam hal objek jaminan fidusia yang dialihkan berupa benda persediaan (inventory). Pemberi fidusia dapat mengalihkan benda persediaan yang menjadi objek jaminan fidusia dengan cara dan prosedur yang lazim dilakukan dalam usaha perdagangan, kecuali apabila pemberi fidusia telah cidera janji. Atas pengalihan objek jaminan fidusia tersebut pemberi fidusia wajib menggantinya dengan objek yang setara, baik nilai maupun jenisnya. Ketentuan ini dapat dimengerti karena umumnya dalam praktek benda persediaan mempunyai dua fungsi, yaitu sebagai agunan dan sekaligus sebagai komoditi yang akan dipasarkan oleh pemberi fidusia (debitur).

Pembebanan objek jaminan fidusia harus dibuat dengan akta notaris atau dikenal juga dengan Akta Jaminan Fidusia. Benda yang dijaminan tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia di tempat kedudukan pemberi fidusia. Tujuan pendaftaran ini adalah untuk membenarkan kepastian hukum kepada para pihak, termasuk pihak ketiga, serta dalam rangka memenuhi asas publisitas sehingga jaminan fidusia memperoleh sifat sebagai hak kebendaan.

<http://www.hukumonline.com> - 19 Oktober 2004

