Volume 29, No. 2, Desember 2009 ISSN 0852 - 1883

JUSTITIA ET PAX

JURNAL ILMU HUKUM

- **Fungsionalisasi Hukum Pidana Terhadap Pelanggaran Pemilihan Umum Kepala Daerah (PEMILUKADA)**
  Anang Sya'roni
- **Pengaturan Perlindungan Lingkungan Hidup Dalam Persetujuan *The World Trade Organization (WTO)***
  Triyana Yohanes
- **Tinjauan Yuridis Terhadap Tindak Pidana "Melarikan Perempuan yang Belum Dewasa Tidak Dengan Kemauan Orang Tuanya/Walinya, Tetapi Dengan Kemauan Perempuan itu Sendiri, Dengan Melakukan Persetubuhan di Luar Nikah, Dilakukan secara Berturut-turut" (Studi Kasus di Wilayah Hukum PN Yogyakarta)**
  G. Aryadi
- **Operasionalisasi UU No. 23 Tahun 1992 Dalam Penanggulangan Tindak Pidana "Tanpa Keahlian dan Kewenangan Dengan Sengaja Melakukan Pekerjaan Kefarmasian" (Suatu Studi di Wilayah Hukum PN Sleman)**
  Anny Retnowati
- **Tinjauan Kriminologis Terhadap Aborsi yang Dilakukan di Kawasan Sub Urban DIY: Studi Kasus di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Bantul**
  Paulinus Soge
- **Peran Pemerintah Dalam Pelaksanaan Perlindungan Hukum Bagi Pekerja Waktu Tertentu**
  Iswantiningsih
- **Realisasi Tanggung Jawab PT. Kereta Api (PESERO) Atas Kerugian Pengguna Jasa Kereta Api Sebagai Akibat Perbuatan Melawan Hukum Dalam Penyelenggaraan Pengangkutan Penumpang dan Barang Pada Daerah Operasional VI Yogyakarta**
  Fx. Suhardana
- **Perwakilan Negara Pada Organisasi Internasional yang bersifat Universal**
  G. Sri Nurhartanto
- **Pemilu Presiden Tahun 2009: Analisis Terhadap Tingkat Partisipasi Masyarakat Dalam Menggunakan Hak Pilih dan Faktor Dominan yang Mempengaruhinya**
  Y. Hartono
- **Benda Tak Bergerak Sebagai Objek Jaminan Fidusia**
  Nikolaus Budi Arianto Wijaya

JEP	VOL. 29	NO. 2	HAL. 91 - 220	Yogyakarta Desember 2009	ISSN 0852 - 1883

Diterbitkan Oleh :

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

Daftar Isi

Halaman

- **Fungsionalisasi Hukum Pidana Terhadap Pelanggaran Pemilihan Umum Kepala Daerah (PEMILUKADA)**
  Oleh: Anang Sya'roni ..... 91 - 98
- **Pengaturan Perlindungan Lingkungan Hidup Dalam Persetujuan *The World Trade Organization (WTO)***
  Oleh: Triyana Yohanes ..... 99 - 110
- **Tinjauan Yuridis Terhadap Tindak Pidana "Melarikan Perempuan yang Belum Dewasa Tidak Dengan Kemauan Orang Tuanya/Walinya, Tetapi Dengan Kemauan Perempuan itu Sendiri, Dengan Melakukan Persetubuhan di Luar Nikah, Dilakukan secara Berturut-turut" (Studi Kasus di Wilayah Hukum PN Yogyakarta)**
  Oleh: G. Aryadi ..... 111 - 122
- **Operasionalisasi UU No. 23 Tahun 1992 Dalam Penanggulangan Tindak Pidana "Tanpa Keahlian dan Kewenangan Dengan Sengaja Melakukan Pekerjaan Kefarmasian" (Suatu Studi di Wilayah Hukum PN Sleman)**
  Oleh: Anny Retnowati ..... 123 - 134
- **Tinjauan Kriminologis Terhadap Aborsi yang Dilakukan di Kawasan Sub Urban DIY: Studi Kasus di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Bantul**
  Oleh: Paulinus Soge ..... 135 - 147
- **Peran Pemerintah Dalam Pelaksanaan Perlindungan Hukum Bagi Pekerja Waktu Tertentu**
  Oleh: Iswantiningsih ..... 148 - 160
- **Realisasi Tanggung Jawab PT. Kereta Api (PESERO) Atas Kerugian Pengguna Jasa Kereta Api Sebagai Akibat Perbuatan Melawan Hukum Dalam Penyelenggaraan Pengangkutan Penumpang dan Barang Pada Daerah Operasional VI Yogyakarta**
  Oleh: Fx. Suhardana ..... 161 - 180
- **Perwakilan Negara Pada Organisasi Internasional yang bersifat Universal**
  Oleh: G. Sri Nurhartanto ..... 181 - 193
- **Pemilu Presiden Tahun 2009: Analisis Terhadap Tingkat Partisipasi Masyarakat Dalam Menggunakan Hak Pilih dan Faktor Dominan yang Mempengaruhinya**
  Oleh: Y. Hartono ..... 194 - 203
- **Benda Tak Bergerak Sebagai Objek Jaminan Fidusia**
  Oleh: Nikolaus Budi Arianto Wijaya ..... 204 - 220

BENDA TAK BERGERAK SEBAGAI OBJEK JAMINAN FIDUSIA

Oleh : Nikolaus Budi Arianto Wijaya

Abstract

Jaminan Fidusia sebagai lembaga jaminan atau sering juga disebut sebagai hak jaminan lahir karena didasari oleh kepentingan para debitor yang tidak dapat terpenuhi manakala debitor menggadaikan barang-barang bergerak miliknya kepada kreditor.Berdasarkan Undang-Undang No 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, objek Jaminan Fidusia berupa benda bergerak dan benda tak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan dan Hipotik. Penelitian ini ingin membahsa benda-benda tak bergerak apa saja yang dapat menjadi objek Jaminan Fidusia. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif, metode pengumpulan data dengan cara studi pustaka yaitu mengumpulkan data sekunder.Data sekunder yang berhasil dikumpulkan dianalisis dengan menekankan metode deduktif sebagai pegangan utama yaitu metode berfikir untuk menarik kesimpula dari hal-hal yang bersifat umum, ke hal-hal yang bersifat khusus.

Hasil penelitian mendapatkan kesimpulan bahwa benda-banda tak bergerak yang dapat menjadi objek Jaminan Fidusia adalah benda tak bergerak yang berupa Segala sesuatu yang bersatu dengan tanah karena didirikan diatas tanah yaitu berupa bangunan yang didirikan diatas Hak Pakai atas tanah milik perseorangan, bangunan yang didirikan diatas tanah sewa dan bangunan yang didirikan diatas tanah pengelolaan.Saran dari penelitian ini adalah perlu pengaturan untuk mencegah adanya kekosongan hukum untuk pembebanan jaminan bagi benda-benda tak bergerak yang berupa tanah-tanah tidak bersertifikat seperti tanah Hak Pakai atas tanah milik perorangan, tanah sewa dan tanah pengelolaan yang dalam prakteknya bisa mempunyai nilai ekonomis tinggi tetapi tidak dapat menjadi objek jaminan baik Hak Tanggungan, Hipotik maupun Jaminan Fidusia.

Kata Kunci : Benda Tak Bergerak, Jaminan Fidusia

Lembaga jaminan merupakan instrumen penting dalam bisnis modern, keberadaan lembaga jaminan sangat mempunyai arti penting dalam menunjang lancarnya arus modal. pengusaha atau perusahaan dalam aktivitas bisnisnya akan sangat membutuhkan pinjaman dana dari lembaga perbankan untuk pengembangan bisnisnya. Seseorang yang tidak dapat membeli kendaraan bermotor secara tunai dapat membeli secara kredit melalui lembaga pembiayaan konsumen. Untuk dapat memfasilitasi berbagai kebutuhan tersebut maka ketersediaan dana merupakan syarat mutlak, tanpa

adanya dana yang tersedia maka kegiatan bisnis akan berkurang atau bahkan dapat berhenti. .

Berangkat dari hal tersebut maka arus dana akan selalu diusahakan untuk selalu tersedia dengan diikuti suatu upaya agar pengembalianya dapat berjalan dengan lancar. Salah satu cara adalah dengan mengikat debitor secara hukum dengan keharusan memasang jaminan baik berupa barang maupun hak-hak yang dimiliki oleh debitor. Dengan adanya jaminan, apabila peminjam mengalami kesulitan atau tidak dapat mengembalikan pinjamannya, kreditor dapat mengeksekusi jaminan tersebut untuk mendapatkan pengembalian dananya. Di sinilah terletak arti pentingnya lembaga jaminan[1] dalam kegiatan bisnis dan perekonomian.

Adanya lembaga jaminan bersumber dari Undang-Undang yaitu pasal 1131 KUH Perdata, yang mengatakan bahwa "segala kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan". Kemudian pasal 1132 mengatakan bahwa "kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutbutirn padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-

[1] Sebagai tambahan dan perbandingan akan arti pentingnya lembaga jaminan pada Negara-negara penganut Common Law System dikenal terminologi Secure Credit atau juga Secured Transaksi yaitu suatu transaksi atau kontrak berjaminan seperti pendapat berikut :
Menurut Gerald G.Thian :
A Secured transaction can be defined as an arrangement in which a party, either an individual or a busuness organization makes alon, or gives credit, to another party with the expectation that the loan will be repaid with approptiate interest and that, if the term of the loan transaction are not met, the secured part the party to whom the obligation is owed will be able to assert right in collateral. Collateral is something of value that the debtor has included in the transaction in order to secured debt.
Gerald G.Thain, A Basic Outline Of The Law Of Secured Transaction dalam Hukum Jaminan Indonesia, Proyek ELIPS, Jakarta, 1998, hal. 153
Menurut John D. Donnel, A. James Barnes dan Michael B. Metzger :
Secured Credir to minimize his or her credit risk, a creditor can contract for security. The creditor may require the debtor to convey to the creditor a security interest or lien on the debtor property. Suppose you borrow $ 1.000 from a credit union. It might require that you put up your car as security for the loan. The creditor might also ask that some other person agree to be liable if the debtor default,
John D. Donnell, A. James Barnes, Michael B. Metzger, Business Law, Homewood, Illinois, 1983, hal. 662

bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan". Adapun yang dimaksud dengan hak untuk didahulukan yaitu seperti apa yang diatur didalam pasal 1133 " Hak untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan hipotik.

Jaminan Fidusia sebagai lembaga jaminan atau sering juga disebut sebagai hak jaminan lahir karena didasari oleh kepentingan para debitor yang tidak dapat terpenuhi manakala debitor menggadaikan barang-barang bergerak miliknya kepada kreditor. Dengan gadai maka barang yang digadaikan harus dilepaskan dari penguasaan pemberi gadai, hal ini sesuai dengan syarat inbezitstteling yang diatur dalam Pasal 1152 KUH Perdata. Persyaratan yang ada dalam Pasal 1152 KUH Perdata ini dirasakan tidak praktis, terutama apabila barang yang akan dijaminkan berupa barang modal atau barang yang sangat diperlukan oleh debitor agar tetap berada dalam penguasaannya. Disisi kreditor dengan tetap dikuasainya objek fidusia oleh debitor maka debitor tidak perlu menyediakan tempat atau gudang untuk menyimpan barang yang dijaminkan layaknya gadai. Selain itu juga dengan tetap dikuasainya barang jaminan oleh debitor diharapkan debitor tetap dapat menjalankan usaha atau aktivitasnya nya dengan demikian piutang yang diberikan oleh kreditor dapat dijamin kembali pelunasannya.

Di Indonesia keberadaan Jaminan Fidusia diawali dengan adanya yurisprudensi[2] Hooggerechtshof tanggal 18 Agustus 1932, yang dikenal dengan "BPM-CLIGNET

[2] Yurisprudensi adalah hukum yang diciptakan oleh hakim, penciptaan itu dilakukan hakim melalui putusan yang dijatuhkan nya dalam menyelesaikan perkara tertentu.
Agar suatu putusan hakim dapat dibutirt dan dikualifikasikan sebagai yurisprudensi maka harus memenuhi persyaratan :
a.Putusan mengandung nilai terobosan.

Arrest[3]". Diterimanya yurisprudensi sebagai dasar hukum bagi berlakunya Jaminan Fidusia dikarenakan yurisprudensi itu sendiri merupakan sarana untuk mengisi kekosongan hukum dengan cara menemukan hukum (*rechtvinding*) dan keberadaan yurisprudensi sendiri diakui sebagai salah satu sumber hukum[4].

Yang dimaksud mengandung nilai-nilai terobosan adalah mengandung nilai-nilai terobosan atas ketentuan undang-undang atau hukum yang berlaku :
- bisa berupa penyimpangan dari putusan-putusan pengadilan sebelumnya
- putusan mengandung nilai-nilai penefsiran baru atas rumusan undang-undang yang berlaku
- putusan mengandung asas-asas baru : dari asas sebelumnya atau penemuan asas baru
- bisa pula berupa putusan conta legem

b.Putusan diikuti secara konstan.
Putusan yang bersangkutan diikuti secara konstan oleh putusan-putusan berikutnya :
- bisa dalam bentuk secara murni mengikutinya
- atau dipedomani dan diikuti case by case atau secara kasuistik
- maupun dipedomani yang dibarengi dengan modifikasi.

M. Yahya Harahap, *Beberapa Tinjauan Mengenai Sistem Peradilan Dan Penyelesaian Sengketa*, Bandung, P.T. Citya Aditya Bakti, 1997, hal. 450-451

[3] Pedro Clignett meminjam uang dari Bataafsche Petroeum Maatschappij (BPM) dengan jaminan hak milik atas sebuah mobil secara kepercayaan. Clignett tetap menguasai mobil itu atas dasar perjanjian pinjampakai yang akan berakhir jika Clignett lalai membayar utangnya dan mobil tersebut akan diambil oleh BPM.
Ternyata Clignett benar-benar lalai dalam arti tidak melunasi hutangnya pada waktu yang telah ditentukan. BPM menuntut penyerahan mobil dari Clignett tetapi Clignett menolaknya dengan dalih bahwa perjanjian yang dibuat itu tidak sah. Menurut Clignett jaminan yang ada adalah gadai,akan tetapi karena barang gadai dibiarkan tetap berada dalam kekuasaandebitur maka gadai tersebut tidak sah.
HGH Menolak alasan Clignett dengan argumentasi bahwa jaminan yang dibuat antara BPM dan Clignett bukanlah gadai,melainkan penyerahan hak milik secara kepercayaan atau fidusia seperti yang telah diakui oleh Hoge Raad dalam Bierbrouwerij Arrest. Sehingga akhirnya HGH menyatakan bahwa perjanjian penyerahan hak milik secara kepercayaan itu sah dan Cignett berkewajiban menyerahkan barang jaminan kepada BPM/ Keputusan ini merupakan tonggak dimulainya perkembangan fidusia di Indonedia.
Oey Hoey Tiong, hal. 44-45

[4] Pada hakekatnya yang dimaksudkan dengan sumber hukum adalah tempat kita dapat menemukan atau menggali hukumnya. Menurut Algra dikutip oleh Prof.Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. , mengemukakan bahwa sumber hukum terbagi atas :

a. Sumber hukum materiil ialah tempat dari mana materi hukuim itu diambil. Sumber hukum materiil ini merupakan factor yang membantu pembentukan bukum, misalnya : hubungan social, hubungan kekuatan politik, situasi social ekonomis, tradisi (pandangan keagamaan, kesusilaan), hasil penelitian ilmiah (kriminologi, lalu lintas); perkembangan internasional, keadaan geografis. Ini semua merupakan obyek studi penting bagi sosiologi hukum.
b. Sumber hukum formil merupakan tempat atau sumber hukum darimana suatu peraturan memperoleh kekuatan hukum. Ini berkaitan dengan bentuk atau cara menyebabkan peraturan hukum itu berlaku. Yang diakui sebagai sumber hukum formil ialah undang-undang, perjanjian antar negara, yurisprudensi dan kebiasaan.
   Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum, Liberty, Yogyakarta, 1991, hal. 64

Sebenarnya yurisprudensi tidak dikenal didalam sistem hukum[5] yang digunakan oleh Indonesia. Sebagai akibat dijajah oleh Belanda, maka Indonesia memakai sistem hukum yang dianut oleh belanda yaitu Sistem Hukum Eropa Benua atau Sistem Hukum Romawi-Jerman atau "*Civil Law System"*. Seperti diketahui ada dua system hukum yang berbeda, yaitu Sistem Hukum Eropa Benua/Sistem Hukum Romawi-Jerman atau lebih dikenal dengan istilah *Civil Law System* dan Sistem Hukum Inggris atau lebih dikenal *Common Law System.*[6]

Salah satu unsur penting yang membedakan antara *Common Law system* dan *Civil Law System* adalah perbedaan tentang konsep kaidah hukum. Dalam *Common Law*, kaidah ini berkembang melalui keputusan hakim. Hal ini berbeda sekali dengan *Civil Law* yang mengembbutirn kaidah hukum secara sistematis doctrinal dan berdasarkan perundang-undangan yang dibuat oleh badan legisklatif. Oleh karena itu kaidah-kaidah hukum *Common Law* kurang dirumuskan secara umum sebagaimana pada system *Civil*

---

[5] Sistem Hukum disini meliputi unsur-unsur :struktur, kategori dan konsep dimana perbedaan unsur-unsur tersebut mengakibatkan perbedaan dalam sistem hukum yang dipakai. (Satjipto Rahardo, op cit. hal. 235). Istilah Sistem Hukum ini berbeda pengertiannya dengan Sistem Hukum dalam arti mendekati hukum dari aspek sistematisasinya/tatanannya yaitu suatu metode pendekatan hukum yang melihat hukum itu bukanlah sekedar kumpulan atau penjumlahan peraturan yang masing-masing berdiri sendiri tetapi arti pentingnya suatu peraturan hukum ialah karena hubungannya yang sistematis dengan peraturan hukum yang lain. Untuk lebih jelasnya baca : Lili Rasjidi & I.B. Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, P.T. Remaja Rosdakarya Bandung, Bandung, 1993, hal. 12-dst, Baca juga Bernard Areif Sidharta, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hal. 148-155, dan Baca Pula Sudikno Mertokusumo, op cit. hal102-114

[6] Sudikno Mertokusumo membuat pembedaan dalam hubungannya dengan sistem peradilan, dimana ada dua sistem peradilan yaitu sistem Kontinental, termasuk sistem peradilan di Indonesia dan sistem Anglo-Saks. Di dalam sistem Kontinental, hakim tidak terikat pada putusan pengadilan yang pernah dijatuhkan mengenai perkara serupa. Didalam sistem ini hakim diikat oleh undang-undang, hakim berfikir secara deduktif dari undang-undang yang sifatnya umum ke peristiwa khusus.
Dalam sistem Anglo-Saks hakim terikat pada"precedent" atau putusan mengenai perkara yang serupa dengan yang akan diputus. Hakim harus berpedoman pada putusan-putusan pengadilan terdahulu apabila dihadapkan pada suatu peristiwa. Disini hakim berfikir secara induktif.
Asas keterikatan hakim pada "precedent" ini disebut "stare decisis et quieta non movere " yang lazimnya disingkat menjadi "stare decisis", atau disebut juga "the binding force of precedent".Hakim hanya terikat pada isi putusan pengadilan yang esensial yang disebut "ratio decidendi", yaitu yang dapat dianggap mempunyai sifat yang mementukan atau bagian yang "jurisdisch relevant"
Sudikno Mertokusumu, *op.cit*.hal. 95

Law dan dengan demikian kita akan menjumpai lebih banyak kaidah hukum yang mempunyai isi konkrit.[7]

Semakin maraknya penggunaan Jaminan Fidusia sebagai jaminan dalam berbagai kegiatan perekonomian maka semakin dirasakan bahwa pengaturan Jaminan Fidusia yang didasarkan pada yurisprudensi dirasakan kurang memberikan kepastian hukum.Sebagai jawaban atas perlunya pengaturan mengenai pendaftaran Jaminan Fidusia dalam suatu peraturan perundangan-undangan maka lahirlah Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, maka yang menjadi objek Jaminan Fidusia adalah benda bergerak yang terdiri dari benda dalam persediaan (*inventory*), benda dagangan, piutang, peralatan mesin dan kendaraan bermotor. Tetapi dengan berlakunya UU nomor 42 Tahun 1999, maka objek Jaminan Fidusia di bagi 2 macam, yaitu [8]:

1. benda bergerak baik yang berwujud maupun tidak berwujud dan
2. benda tak bergerak[9], khususnya bangunan yang tidak dibebani hak tanggungan.

Mengenai objek Jaminan Fidusia dapat terlihat pada pasal 1 butir 2 dan 4 Undang-Undang Jaminan Fidusia :

---

[7] Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, P.T.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 249

[8] Salim HS, Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia, P.T. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hal. 64

[9] Sebenarnya sebagai hak jaminan atas banda tak bergerak/tanah, Jaminan Fidusia sudah berlangsung sejak zaman Hindia Belanda, contohnya, terhadap hak-hak Grant Sultan di Sumatera Timur (Sumatera Utara). Tanah-tanah ini oleh undang-undang tidak ditunjuk sebagai objek hipotek, sehingga dapat dibebankan dengan Fidusia. Oleh karena itu jika dihubungkan dengan Putusan Mahkamah Agung di atas, dapat dikatakan bahwa sebelum berlakunya UU No 42/1999 (UUJF) objek Fidusia adalah benda bergerak dan benda tak bergerak. Benda tak bergerak yang menjadi objek Fidusia adalah tanah grant dan tanah belum bersertifikat.
Djaja S.Meliala, Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan, Nuansa Aulia, Bandung, 2008, hal. 61

Pasal 1 butir 2

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

Pasal 1 butir 4

Benda adalah segala sesuatu yang dapat dimiliki dan dialihkan, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud, yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar, yang bergerak maupun tak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan atau hipotek

Berdasarkan bunyi perumusan Pasal 1 butir 2 (dua) dan butir 4 (empat) tersebut, objek Jaminan Fidusia itu meliputi benda bergerak dan benda tak bergerak tertentu yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan atau Hipotek, dengan syarat bahwa kebendaan tersebut ”dapat dimiliki dan dialihkan”, sehingga dengan demikian objek Jaminan Fidusia meliputi[10] :

1. benda tersebut harus dapat dimiliki dan dialihkan secara hukum;
2. dapat atas benda berwujud
3. dapat atas benda tidak berwujud, termasuk piutang;
4. dapat atas benda yang terdaftar;
5. dapat atas benda yang tidak terdaftar;
6. benda bergerak;
7. benda tak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan
8. benda tak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan Hipotik

Berdasarkan pengaturan pada Pasal 1 butir 4 (empat) tersebut maka ada benda tak bergerak yang menjadi objek Jaminan Fidusia yaitu benda tak bergerak yang tidak dapat

[10] Rachmadi Usman, Hukum Jaminan Keperdataan, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal. 176-177

dibebani dengan Hak Tanggungan dan benda tak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan Hipotik karena memang pembebanan jaminan yang obyeknya berupa benda tak bergerak yaitu dengan cara Hak Tanggungan dan Hipotik.

Berdasarkan latar belakang ini maka penelitian ini ingin membahas mengenai :

Benda-benda tak bergerak apa saja yang dapat menjadi objek Jaminan Fidusia (dalam arti tidak dapat menjadi objek Hak Tanggungan dan tidak dapat menjadi objek Hipotik) ?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka[11]. Penelitian yuridis normatif ini dilakukan untuk menelaah sinkronisasi suatu peraturan perundang-undangan. Sinkronisasi peraturan perundang-undangan dapat ditelaah baik secara vertikal maupun secara horizontal. Penelitian ini melakukan sinkronisasi peraturan perundangan secara horizontal, yaitu diteliti adalah sejauh mana peraturan perundang-undangan yang mengatur berbagai bidang itu mempunyai hubungan fungsional secara konsisten[12].Metode pengumpulan data dengan cara studi pustaka yaitu mengumpulkan data sekunder[13] yang terkait dengan permasalahan yang diteliti.

Bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini meliputi bahan hukum primer yaitu bahan hukum primer yang mengikat.Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah peraturan perundangan yang berkaitan dengan ketenagakerjaan.Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer,

---

[11] Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif, Rajawali Pers, Jakarta, 1995, hal.13

[12] Amirudin & H.Zainal Asikin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, P.T. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hal. 129

[13] Data sekunder antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi,buku-buku,hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan,dan sebagainya
Ibid

misalnya rancangan peraturan perundang-undangan, hasil karya ilmiah para sarjana, dan hasil-hasil penelitian.Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya kamus hukum.

Pada penelitian yuridis normatif data sekunder yang berhasil dikumpulkan dianalisis[14] dengan menekankan metode deduktif sebagai pegangan utama dan metode induktif sebagai tata kerja penunjang[15]. Metode deduktif adalah metode berfikir untuk menarik kesimpula dari hal-hal yang bersifat umum, ke hal-hal yang bersifat khusus sedbutirn metode induktif yaitu metode berfikir untuk menarik kesimpulan dari hal-hal yang bersifat khusus ke hal-hal yang bersifat umum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hukum jaminan sebagai hak kebendaan yaitu suatu hak yang obyeknya terdiri dari benda adalah subsistem dari sistem hukum benda. Sistem hukum benda mengandung sejumlah asas yang perlu untuk diketahui agar dapat memahami sistem hukum benda tersebut, dan lebih jauh juga untuk dapat memahami sistem hukum jaminan sebagai sub sistemnya.

Untuk memahami tentang hak kebendaan maka kita harus memahami asas-asas (asas-asas hukum benda) yang mendasari hak kebendaan tersebut. Asas hukum adalah

[14] Menurut Soetandyo Wignjosoebroto dalam bukunya Koentjaraningrat, tahap analisa data adalah tahap yang penting dan menentukan. Pada tahap inilah data dikerjakan dan dimanfaatkan demikian rupa sampai berhasil menyimpulkan kebenaran-kebenaran yang dapat dipakai untuk menjawab persoalan-persoalan yang diajukan dealam penlitian.Disini imajinasi dan kreatifitas sipeneliti di uji betul.
Koentjaraningrat, Metode-Metode Penelitian Masyarakat, P.T.Gramedia Pustaka, Jakarta, 1997,hal. 269
[15] Amirudin & H.Zainal Asikin, Op.cit, hal. 166

kaidah-kaidah penilaian yang fundamental yang berperan sebagai basis (landasan) suatu sistem kaidah hukum. Gagasan tentang asas hukum sebagai kaidah penilaian fundamental dalam suatu siatem hukum didukung oleh seorang teoretisi hukum, yaitu Paul Scholten yang menguraikan(memberikan defenisi) asas hukum sebagai berikut :

"Pikiran-pikiran dasar, yang terdapat didalam dan di belakang sistem hukum masing-masing dirumuskan dalam aturan-aturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim, yang berkenaan dengannya ketentuan-ketentuan dan keputusan-keputusan individual dapat dipandang sebagai penjabarannya."[16]

Pendapat lain tentang asas hukum diberikan oleh Karl Larenz, beliau menjelaskan asas hukum sebagai berikut :

"Asas-asas hukum adalah gagasan yang membimbing dalam pengaturan hukum (yang mungkin ada atau yang sudah ada), yang dirinya sendiri bukan merupakan aturan yang dapat diterapkan, tetapi yang dapat diubah menjadi demikian"

Ron Jue memberikan pengertian asas hukum sebagai berikut :

"Asas-asas hukum adalah nilai-nilai yang melandasi kaidah-kaidah hukum. Asas itu menjelaskan dan melegitimasi kaidah hukum; di atasnya bertumpu muatan ideologis dari tatanan hukum. Karena itu, kaidah –kaidah hukum dapat dipandang sebagai operasionalisasi atau pengolahan lebih jauh dari asas-asas hukum."[17]

Asas hukum bukan peraturan hukum, namun tidak ada hukum yang bisa dipahami tanpa pengetahuan asas-asas hukum yang ada didalamnya. Asas hukum itu merupakan "jantungnya" peraturan hukum hal ini dikarenakan asas hukum merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum. Ini berarti, bahwa peraturan-peraturan hukum itu pada akhirnya bisa dikembalikan kepada asas-asas tersebut. Kecuali disebut landasan, asas hukum ini layak disebut sebagai alasan bagi lahirnya peraturan hukum,

[16] J.J.H. Bruggink, alih bahasa Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Hukum*, P.T. Citra Aditya Bakti, 1996, hal119-120

[17] Ibid. hal. 121

atau merupakan ratio legis[18] dari peraturan hukum. Asas hukum ini tidak akan habis kekuatannya dengan melahirkan suatu peraturan hukum, melainkan akan tetap saja ada dan akan melahirkan peraturan-peraturan selanjutnya. Oleh karena itu Paton menyebutnya sebagai suatu sarana yang membuat hukum itu hidup, tumbuh dan berkembang dan ia juga menunjukkan, bahwa dengan adanya asas hukum maka hukum itu bukan sekedar kumpulan dari peraturan-peraturan belaka, hal itu disebabkan oleh karena asas itu mengandung nilai-nilai dan tuntutan-tuntutan etis. Apabila anda membaca suatu peraturan hukum,mungkin kita tidak menemukan pertimbangan etis disitu. Tetapi asas hukum menunjukkan adanya tuntutan etis yang demikian itu, atau setidak-tidaknya kita bisa merasakan adanya petunjuk ke arah itu.[19]

Adapun asas-asas hukum benda yang melekat pada hak kebendaan adalah sebagai berikut :

1. Mengandung Asas Hak Kebendaan (*Zakelijk Right*)

   Suatu hak kebendaan (*zakelijk recht*) ialah suatu hak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda, yang dapat dipertahankan terhadap setiap orang.[20]

   Sifat hak kebendaan adalah sebagai berikut:

---

[18] Ratio legis adalah suatu usaha untuk mencari makna dari suatu peraturan dengan cara mengbutirt suatu peraturan hukum kepada tingkat yang lebih tinggi. Dari penarikan kepada tingkat yanglebih tinggi ini orang bisa menemukan pengertian yang lebih luas, lebih umum jbutiruannya dari yang semula. Sebagai contoh, suatu peraturan berbunyi :"Setiap perbuatan yang tidak benar menurut hukum, yang menimbulkan kerugian pada orang lain, menyebabkan orang yang melakukan perbuatan itu diharuskan membayar ganti rugi".Apabila dilakukan ratiol legis dari peraturan tersebut maka akan diperoleh pengertian : "Dengan adanya perbuatan yang tercela, disitu harus ada penggantian kerugian.Dengan melakukan ratio legis terhadap suatu peraturan, kita dapat menyusun suatu bangunan tatanan lebih lanjut yang konsisten dengan peraturan-peraturan yang telah ada sebelumnya.
Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, P.T. Citra Aditya Bakti, Bandung, Jakarta, 2000, hal 46-47

[19] Ibid. hal 45-47.

[20] Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, P.T. Intermasa, Jakarta, 1984, hal. 62

a. *Absolut*.

Artinya hak ini dapat dipertahankan pada setiap orang. Pemegang Hak kebendaan berhak menuntut setiap orang yang mengganggu haknya.

b. Droit De Suite

Artinya hak kebendaan mengikuti bendanya didalam siapapun dia berada. Didalam karakter ini terkandung asas hak yang tua didahulukan dari yang muda (*droit de preference*). Jika beberapa hak kebendaan diletakkan diatas suatu benda, maka kekuatan hak itu ditentukan oleh urutan waktu terjadinya hak tersebut.

c. Hak kebendaan memberikan wewenang yang kuat kepada pemiliknya, hak itu dapat dinikmati, dialihkan, dijaminkan, disewakan.

2. Asas Asesor

Artinya hak jaminan ini bukan merupakan hak yang berdiri sendiri (*zelfstandigrecht*), akan tetapi ada dan hapusya tergantung (*accessorium*) pada pejanjian pokoknya. Adapun ciri-cirinya :

a. Hak yang didahukan.

a. Hak jaminan merupakan hak yang didahulukan pemenuhannya dari piutang yang lain

b. Objeknya adalah benda yang tak bergerak, terdaftar atau tidak terdaftar

c. Asas asesi, yaitu perlekatan antara benda yang ada diatas tanah dengan tapak tanahnya

d. Asas pemisahan horizontal, yaitu dapat dipisahkannya benda yang ada diatas tanah dengan tanah yang merupakan tapaknya.

e. Terbuka, artinya ada publikasi sebagai pengumuman agar masyarakat mengetahui adanya beban yang diletakkan diatas suatu benda.

f. Mengandung spesifikasi/pertelaan dari benda tersebut

g. Mudah dieksekusi

h. Hak Jaminan yang objeknya perorangan merupakan sub sistem dari hukum perjanjian yang mengandung asas pribadi.

Pembagian Lembaga Jaminan

Pembagian lembaga/hak jaminan dapat dapat dilihat dari beberapa sudut pandang :

1. Dari sumbernya, dapat dibedakan menjadi :

a. Hak jaminan yang bersumber dari Undang-undang, yaitu hak jaminan yang adanya karena memang telah diatur oleh Undang-undang, dalam hal ini apa yang telah diatur didalam pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata. Hak jaminan ini juga sering disebut Jaminan Umum dimana kreditur-kreditur yang ada mempunyai kedudukan yang sama/konkuren dan lahirnya adalah secara "*by operation of the law*".

b. Hak jaminan yang berdasarkan perjanjian yaitu hak jaminan yang lahir karena memang diperjanjikan oleh para pihak sebagai jaminan untuk pelunasan hutang debitur dari perikatan yang telah dibuat, adapun macamnya :

1) Hipotik

2) Hak Tanggungan

3) Gadai

4) Fidusia

5) Penanggungan (jaminan pribadi)

2. Dari Obyeknya[21]

Hak jaminan berdasarkan obyeknya dapat dibedakan sebagai berikut :

a. Hak jaminan dengan obyek benda, dapat dibedakan lagi atas benda tak bergerak dan benda bergerak.

b. Hak jaminan dengan obyek benda tak bergerak adalah hipotik dan hak tanggungan.

[21] Mariam Darus Badrulzaman, *Kerbutir Hukum Jaminan Indonesia*, ELIPS, Jakarta, 1998, hal 2-3

c. Hak jaminan dengan benda bergerak, yaitu fidusia dan gadai.

d.Hak jaminan dengan obyek perorangan yaitu jaminan pribadi (*personal guaranty*) dan jaminan perusahaan (*corporate guaranty*).

Dilihat dari jenis hukum jaminan ini terjadi pembaharuan khususnya mengenai objek hak jaminan. Sebagai akibat dari dipergunakannya asas pemisahan horizontal dalam Undang-undang Pokok Agraria No 5 tahun 1960, maka tanah dan bangunan diatasnya tidak lagi menganut asas perlekatan akan tetapi dapat dipisahkan. Jadi bisa untuk menjaminkan hak milik atas tanah tanpa bangunan atau benda-benda lain yang berada diatasnya. Perkembangan lain yaitu lahirnya Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mencabut ketentuan-ketentuan mengenai hipotik atas tanah didalam buku II KUH Perdata. Perkembangan juga tampak pada pengaturan mengenai fidusia dengan diaturnya fidusia didalam UU No. 16 tahun 1985 tentang rumah susun, didalam UU No. 4/1992 tentang Perumahan dan pemukiman, didalam UU no 7 tahun 1992 tentang Perbankan yang sekarang telah diganti dengan UU no 10 tahun 1998 dan puncaknya perkembangan dari fidusia dengan dikeluarkannya Undang-Undang No 42 tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.

Benda tak bergerak Sebagai Objek Jaminan Fidusia

Pada prinsipnya Jaminan Fidusia objeknya adalah benda bergerak karena memang sejarah lahirnya juga sebagai terobosan atas adanya persyaratan penyerahan barang pada gadai.Pergeseran terjadi dengan keluarnya Undang-Undang Jaminan Fidusia dimana dimungkinkan benda tak bergerak menjadi objek Jaminan Fidusia. Pada Pasal 1 butir 4 Undang-Undang Jaminan Fidusiasia dinyatakan bahwa , benda tak bergerak yang

menjadi objek Jaminan Fidusia yaitu benda tak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan dan benda tak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan Hipotik.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 butir 4 Undang-Undang Jaminan Fidusia maka untuk pembahasan mengenai benda tak bergerak sebagai objek Jaminan Fidusia harus diawali dengan pembahasan terlebih dahulu mengenai benda pengertian benda tak bergerak, benda tak bergerak apa saja sebagai objek Hak Tanggungan dan benda tak bergerak apa saja sebagai objek Hipotik.

1. Benda tak bergerak Sebagai Objek Hak Tanggungan

Di dalam pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agararia (UUPA), sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah,yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga Hipotik dan Credietverband[22]. Hak Tanggungan sebagai manifestasi dari ketentuan yang ada didalam Pasal 51 UU No 5 Tahun 1960 di atas baru lahir tiga puluh enam tahun kemudian melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.Dalamkurun waktu tiga puluh enam tahun tersebut, berdasarkan ketentuan peralihan yang ada didalam Pasal 57 UUPA, masih diberlakukan ketentuan hipotik sebagaimana dimaksud dalam Buku II KUH Perdata dan ketentuan Credietverband dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana

[22] Credietverband adalah lembaga jaminan yang diatur dalam Koninklijk Besluit 1908 No. 50,S. 1908 : 542 jo S. 1937 : 190. Objek hak jaminan ini adalah hak milik tanah menurut Hukum Adat sehingga dinamakan juga hipotik Bumiputra (inlandsch hypotheek). Didalam ketentuan peralihan UUPA ditentukan bahwa selama UU mngenai hak tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hipotik dalam KUH Perdata dan Credietverband dalam S. 1908 N0. 542.
Ibid, hal.13

yang telah dirubah dengan Staatsblad 1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam atau berdasarkan UUPA.

Pengertian dari Hak Tanggungan ada di dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT. Adapun yang dimaksudkan dengan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut[23] atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor yang lain.

Berdasarkan defenisi Hak Tanggungan diatas maka objek Hak Tanggungan tidak melulu hak atas tanah, melainkan juga dapat meliputi benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang merupakan satu-kesatuan dengan tanahnya. Diatas tanah dimungkinkan terdapat bangunan, tanaman atau hasil karya lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya. Dengan kata lain pembebanan Hak Tanggungan pada tanah, dapat pula meliputi benda-benda lain yang berada di atas tanah yang bersangkutan.Sebaliknya pula pembebanan Hak Tanggungan atas hak atas tanah tidak bearti meliputi pula benda-benda lainnya yang berada diatas tanah yang bersangkutan[24].

Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi 4 syarat, yaitu :

---

[23] Ini sesuai dengan asas pemisahan horizontal yang dikenal didalam hukum adat yang merupakan asas yang diadopsi oleh Hukum Tanah Nasional.Di dalam asas pemisahan horizontal, benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan.
Penjelasan Umum UU No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

[24] Rachmadi Usman, Op.cit, hal. 370

1) Dapat dinilai dengan uang.

2) Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum

3) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan

4) Memerlukan penunjukkan oleh undang-undang.

Persyaratan bagi obyek Hak Tanggungan ini tersirat dan tersurat dalam UUHT[25].Adapun obyek dari Hak Tanggungan adalah Hak atas tanah berupa :

1) Hak Milik;

2) Hak Guna Usaha;

3) Hak Guna Bangunan.[26]

Selain hak-hak atas tanah diatas, Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.[27]Pada dasarnya UUHT hanya menerima hak-hak atas tanah yang sudah didaftarkan (untuk memenuhi syarat publisitas) dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan (untuk memudahkan pelaksanaan pembayaran utang yang dijamin pelunasannya) sebagai objek dari Hak Tanggungan, maksudnya tidak

---

[25]Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, FH UNDIP, Semarang, 1998, hal 66

[26] Pasal 4 ayat (1) UUHT. Penjelasan Pasal 4 ayat (1) ini menerbutirn bahwa yang dimaksud dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan hak Guna bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Hak Guna Bangunan meliputi Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara, di atas tanah Hak Pengelolaan, maupun di atas tanah Hak Milik.
Adapun di dalam UU No 5 tahun 1960 :
1.Hak Milik (Pasal 20 ayat 1) adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 (Pasal 6 mengatur bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi social).
2.Hak Guna Usaha (Pasal 28 ayat 1) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jbutir waktu sebagaimana tersebut dalampasal 29 (paling lama 25 tahun dapat juga paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun), guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.
3.Hak Guna Bangunan (Pasal 35 ayat 1) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan janka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan jbutir waktu paling lama 20 tahun (Pasal 35 ayat 2).

[27] Pasal 4 ayat (2) UUHT.

semua hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA dapat dijadikan objek dari Hak Tanggungan. Apalagi dalam UUPA terdapat pula hak-hak atas tanah yang merupakan hak perseorangan (personal right) dan bukan merupakan hak kebendaan (real right), dimana peralihannya harus diketahui atau perlu mendapat ijin dari pejabat yang berwenang, sehinggga tidak dimungkinkan untuk dijadikan sebagai jaminan hutang yang dapat dibebani Hak Tanggungan[28].

Adapun Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu :

1) Tahap pemberian Hak Tanggungan , pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, sebelumnya didahului oleh janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu.

2)Tahap pendaftaran pemberian Hak Tanggungan pada kantor Pertanahan., yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan. Kantor Pertanahan yang menerima pendaftaran akan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadiobyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Dengan telah selesainya proses pembebanan Hak Tanggungan maka sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahanmenerbitkan sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan ini memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Adanya irah-irah

[28] Rachmadi Usman, Op.cit, hal. 370

ini membuat sertifikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial, sehingga apabila debitor cidera janji (wanprestasi), dapat untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap,melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

2. Benda tak bergerak Sebagai Objek Hipotik

Hipotik berasal dari kata Hypotheca dari bahasa Latin dan hypotheek dari bahasa Belanda, yang mempunyai arti "Pembebanan". Pasal 1162 KUH Perdata mendefinisikan hipotik sebagai suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan.

Hipotik mengandung sifat hak kebendaan, karena hipotik merupakan sub sistem dari hukum benda. Untuk mencari sifat hipotik, harus dicari di dalam sifat hukum benda.[29]

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1164 KUH Perdata, pada dasarnya objek hipotek itu kebendaan tak bergerak (kebendaan tetap), baik kebendaan tetap karena sifatnya, peruntukannya dan undang-undang, termasuk pelbagai hak kebendaan atas tanah. Ketentuan dalam Pasal 1164 KUH Perdata menyebutkan benda-benda yang dapat dibebani dengan hipotek hanyalah :

1. benda-benda tak bergerak yang dapat dipindahtangankan, beserta segala perlengkapannya, sekedar yang terakhir ini dianggap benda tak bergerak;

[29] Purwahid Patrik dan Kashadi, Op.cit, hal 13-14

2. hak memungut hasil atas benda-benda tak bergerak diatas beserta perlengkapannya;
3. hak opstal (hak numpang karang) dan hak erfpacht (hak usaha);
4. bunga tanah, baik yang harus dibayar dengan uang maupun yang harus dibayar dengan hasil tanah dalam wujudnya;
5. bunga sepersepuluh
6. pasar-pasar yang diakui oleh pemerintah, beserta hak-hak istimewa yang melekat padanya.[30]

Berlakunya Undang-undang Pokok Agaria (UUPA) dan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), maka hak-hak atas tanah, sebagaimana yang diatur di dalam Undang-undang Pokok Agraria, yaitu Hak Milik (Pasal 25 UUPA), Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA), dan Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA) hanya dapat debebani dengan Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud di dalam Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996.

Dengan dicabutnya hak atas tanah sebagai objek hipotik maka yang dapat menjadi objek Hipotik hanyalah benda tak bergerak selain tanah yaitu :

1) Kapal yang telah didaftar[31]

Adapun syarat-syarat bagi pendaftaran suatu kapal yaitu :

a) Kapal dengan ukuran isi kotor sekurang-kurangnya 20 m3 atau yang dinilai sama dengan itu;[32] dan

---

[30] Rachmadi Usman, Op.cit, hal 257-258

[31] Pasal 49 ayat (1) Undang-Undang No. 21 tahun 1992 *Tentang Pelayaran*

[32] Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD) membedakan kapal laut dalam dua golongan, yaitu kapal laut sebagai kebendaan yang bergerak dan kapal laut sebagai kebendaan yang tak

b) Dimiliki oleh warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.[33]

Pembebanan Hipotik atas kapal dilakukan dengan pembuatan Akta Hipotik Kapal di hadapan Pegawai Pegawai Pendaftaran dan Pencatat Balik Nama Kapal-kapal di Kantor Syahbanda dan tanda kebangsaan Indonesia[34]

Tanda pendaftaran Indonesia dapat diberikan kepada pesawat udara sipil yang tidak didaftarkan di negara lain dan memenuhi salah satu ketentuan sebagai berikut :

a) Dimiliki oleh warga negara Indonesia atau dimiliki oleh badan hukum Indonesia.
b) Dimiliki oleh warga negara asing atau badan hokum asing dan dioperasikan oleh warga negara Indonesia atau badan hokum Indonesia untuk jbutir waktu pemakaiannya minimal dua tahun secara terus-menerus berdasarkan suatu perjanjian sewa beli, sewa guna usaha atau bentuk perjanjian lainnya.
c) Dimiliki oleh instansi pemerintah.
d) Dimiliki oleh lembaga tertentu yang diijinkan oleh pemerintah.[35]

Untuk tanda kebangsaan Indonesia hanya diberikan kepada pesawat terbang dan helicopter yang telah mempunyai tanda pendaftaran Indonesia.

---

bergerak. Pasal 314 KUHD menentukan bahwa kapal laut-kapal laut yang memiliki ukuran sekurang-kurangnya dua puluh meter kubik (20 m3) isi kotor dapat didaftarkan di Syahbandar Direktorat Jemdral Perhubungan Laut Departemen Perhubungan, dan yang dengan pendaftaran tersebut memiliki kebangsaan sebagai Kapal Indonesia. Terhadap kapal-kapaldemikian yang terdaftar di Syahbandar, KUHD selanjutnya memberlakukannya sebagai kebendaan yang tak bergerak, dan oleh sebab itu pula penjaminan yang dapat diletakkan diatasnya-pun hanya dalam bentuk hipotik. Sedbutirn bagi kapal-kapal yang tidak terdaftar dianggap sebagai kebendaan yang bergerak.
Gunawan Widjaja & Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, PT Raja GrafindoPersada, Jakarta, 2000, hal. 90

[33] Pasal 46 UU No 21 tahun 1192 *Tentang Pelayaran*
[34] Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang No. 15 tahun 1992 *Tentang Penerbangan*
[35] Pasal 9 Undang-Undang No 15 tahun 1992 *Tentang Penerbangan*

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 158 Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008, kapal yang dapat didaftar di Indonesia meliputi[36] :

a. kapal yang telah diukur dan mendapat Surat Ukur;
b. kapal dengan tonase kotor sekurang-kurangnya GT 7 (tujuh Gross Tonnage) atau yang dinilai sama dengan itu;
c. kapal yang dimiliki oleh warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; dan
d. kapal yang dimiliki badan hukum Indonesia yang merupakan usaha patungan yang mayoritas sahamnya dimiliki oleh warga negara Indonesia.

Benda tak bergerak Sebagai Objek Jaminan Fidusia

a. Hakikat Jaminan Fidusia

Defenisi mengenai fidusia didalam Undang-undang nomor 42 tahun 1999 terdapat didalam Pasal 1 butir 1 yang berbunyi :

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

Sedbutirn pengertian Jaminan Fidusia diatur didalam butir 2-nya :

"Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia,

[36] Rachmadi Usman, Op.cit, hal. 293

sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya."

Berdasarkan defenisi diatas dapat kita katakan bahwa dalam Jaminan Fidusia terjadi pengalihak hak kepemilikan. Pengalihan itu terjadi atas dasar kepercayaan dengan janji benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik benda. Pengalihan hak kepemilikan tersebut dilakukan dengan cara *constitutum possesorium*(*verklaring van bouderschap*)[37].Ini berarti pengalihan hak kepemilikan atas suatu benda dengan melanjutkan penguasaan atas benda tersebut dimaksud untuk kepentingan Penerima Fidusia. Bentuk pengalihan seperti ini sebenarnya sudah dikenal luas sejak abad pertengahan di Perancis.[38]

Permasalahannya adalah apakah peralihan kepemilikan secara *constitutum possesorium* ini sama seperti pengalihan hak milik sebagaimana yang diatur didalam Pasal 584 jo. Pasal 612 ayat 1 KUH Perdata ?

Pasal 584 KUH Perdata menyatakan bahwa :

"*hak milik atas sesuatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pendakuan (pemilikan), karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan-pewarisan, baik menurut Undang-undang, maupun menurut surat wasiat, dan karena penunjukkan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu."*

---

[37] Selain Constitutum Possesorium ada satu figur hukum lagi dimana terjadi peralihan hak milik tanpa ada penyerahan nyata seperti yang dipersyaratkan di dalam Pasal 612 ayat (1) K.U.H. Perdata yaitu apa yang dikenal dengan ***Traditio Brevu Menu*** (Penyerahan dengan Tangan Pendek), misalnya : A meminjam buku Pada B kemudian ternyata B membutuhkan uang, untuk itu B menjual buku tersebut pada A, maka terjadi penerimaan hai tanpa pemindahan benda karena pemilik baru telah memegang benda itu sebelumnya.

[38] Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani, *op cit.* hal 129

Sedbutirn bunyi pasal 612 ayat (1) adalah sebagai berikut :

"*Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh, dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan, dalam mana kebendaan itu berada"*. Dalam Jaminan Fidusia pengalihan hak kepemilikan dimaksudkan semata-mata sebagai jaminan bagi pelunasan hutang, bukan untuk seterusnya dimiliki oleh Penerima Fidusia. Ini merupakan inti dari pengertian Jaminan Fidusia yang dimaksud Pasal 1 butir 2. Bahkan sesuai dengan pasal 33 Undang-undang Jaminan Fidusia setiap janji yang memberikan kewenangan kepada Penerima Fidusia untuk memiliki Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia apabila debitor cidera janji, akan batal demi hukum.

b. Objek Jaminan Fidusia

Mengenai objek Jaminan Fidusia diatur didalam Pasal (1) ayat (4), Pasal 9, Pasal 10 dan Pasal 20 Undang-Undang tentang Jaminan Fidusia No. 42 tahun1999. Adapun benda-benda yang dapat menjadi objek Jaminan Fidusia adalah sebagai berikut :

1) Benda tersebut harus dapat dilmiliki dan dialihkan secara hukum.
2) Dapat atas benda berwujud
3) Dapat juga atas benda tidak berwujud, termasuk piutang.
4) Benda bergerak.
5) Benda tak bergerak yang tidak dapat diikat dengan hak tanggungan.
6) Benda tak bergerak yang tidak dapat diikatkan dengan hipotik
7) Baik atas benda yang sudah ada maupun terhadap benda yang akan diperoleh kemudian. Dalam hal benda yang akan diperoleh kemudian, tidak diperlukan suatu akta pembebanan fidusia tersendiri.

8) Dapat atas satu satuan jenis benda.

9) Dapat juga atas lebih dari satu jenis atau satuan benda

10) Termasuk hasil dari benda yang telah menjadi objek fidusia.

11) Termasuk juga hasil klaim asuransi dari benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia.

12) Benda persediaan (inventory, stock perdagangan) dapat juga menjadi objek Jaminan Fidusia.[39]

c. Benda Tak Bergerak Sebagai Objek Jaminan Fidusia

Mengenai benda tak bergerak sebagai objek Jaminan Fidusia dapat terlihat pada pasal 1 butir 2 dan 4 Undang-Undang Jaminan Fidusia :

Pasal 1 butir 2

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

Pasal 1 butir 4

Benda adalah segala sesuatu yang dapat dimiliki dan dialihkan, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud, yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar, yang bergerak maupun tak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan atau hipotek

Berdasarkan pengaturan dalam Pasal 1 butir 2 dan butir 4 Undang-Undang Jaminan Fidusia maka benda tak bergerak yang dapat menjadi objek Jaminan Fidusia adalah benda tak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat diikat dengan hak tanggungan dan benda tak bergerak yang tidak dapat diikatkan dengan hipotik.

[39] Munir Fuady, Jaminan Fidusia, P.T.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal 23

Pembahasan sebelumnya sudah memaparkan benda tak bergerak yang dapat menjadi objek Hak Tanggungan dan benda tak bergerak yang dapat menjadi objek Hipotik untuk itu maka benda tak bergerak lainnya dapat dibebani atau menjadi objek Jaminan Fidusia.

Benda tak bergerak adalah benda-benda yang karena sifatnya, tujuannya atau penetapan undang-undang dinyatakan sebagai benda tak bergerak. Benda tak bergerak diatur dalam pasal 506,507 dan 508 KUH Perdata. Adapun tiga golongan benda tak bergerak yaitu :

1. Benda yang menurut ”sifatnya” tak bergerak yaitu tanah, segala sesuatu yang bersatu dengan tanah karena tumbuh dan segala sesuatu yang bersatu dengan tanah karena didirikan diatas tanah;
2. Benda yang menurut ”tujuan pemakaiannya” supaya bersatu dengan benda tak bergerak seperti mesin-mesin pabrik;
3. Benda yang menurut ”penetapan undang-undang” sebagai benda tak bergerak seperti kapal-kapal yang berukuran 20 meter kubik keatas.[40]

Berdasarkan pembedaan benda tak bergerak diatas maka jaminan yang dapat dibebankan masing-masing adalah :

1. Benda yang menurut ”sifatnya” tak bergerak yaitu :
   a. Tanah

      Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan yang dapat sebagai objek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindah

[40] Titik Triwulan Tutik, Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional, Kencana, Jakarta, 2008, hal. 146-147

tangankan[41].Tidak semua Hak Pakai Atas tanah Negara dapat menjadi objek Hak Tanggungan yaitu Hak Pakai atas tanah Negara, yang walaupun wajib didaftar, tetapi karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan, seperti Hak Pakai atas nama Pemerintah, Hak Pakai atas nama Badan Keagamaan dan Sosial, dan Hak Pakai atas nama Perwakilan Negara Asing, yang berlakunya tidak ditentukan jbutir waktunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, bukan merupakan obyek Hak Tanggungan.

Demikian pula Hak Pakai atas tanah Hak Milik[42] tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena tidak memenuhi syarat didaftarkan dan dapat diperalihkan. Tetapi mengingat perkembangan kebutuhan masyarakat dan pembangunan di kemudian hari dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dibuka kemungkinannya untuk di kemudian hari bahwa Hak Pakai diatas tanah Hak Milik dapat dijadikan

---

[41] Hak Pakai dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, karena pada waktu itu tidak termasuk hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan karenanya tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan jaminan utang. Dalam perkembangannya Hak Pakai pun harus didaftarkan, yaitu Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara. Sebagian dari Hak Pakai yang didaftar itu, menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan, yaitu yang diberikan kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata. Dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Hak Pakai yang dimaksudkan itu dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia. Dalam Undang-Undang ini Hak Pakai tersebut ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan. Sehubungan dengan itu, maka untuk selanjutnya, Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria. Pernyataan bahwa Hak Pakai tersebut dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan merupakan penyesuaian ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dengan perkembangan Hak Pakai itu sendiri serta kebutuhan masyarakat. Selain mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang tidak kurang pentingnya adalah, bahwa dengan ditunjuknya Hak Pakai tersebut sebagai obyek Hak Tanggungan, bagi para pemegang haknya, yang sebagian terbesar terdiri atas golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan untuk mempunyai tanah dengan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, menjadi terbuka kemungkinannya untuk memperoleh kredit yang diperlukannya, dengan menggunakan tanah yang dipunyainya sebagai jaminan.

Penjelasan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

[42] Hak Pakai atas tanah hak milik terjadi berdasarkan perjanjian antara pemilik dan yang diberi hak pakai. Hak Pakai ini tidak wajib didaftar di KPT, dan karena itu tentu saja tidak ada sertifikatnya.Dalam praktik hak pakai atas tanah hak milik jarang terjadi, yang banyak terjadi adalah sewa menyewa tanah.
Titik Triwulan Tutik, Op.cit, hal.171

jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, jika telah dipenuhi persyaratannya yaitu dapat didaftarkan dan dapat diperalihkan.

Selain hak atas tanah ada hak-hak yang berhubungan dengan tanah tetapi bukan merupakan hak atas tanah yaitu Hak Sewa dan Hak Pengelolaan. Hak sewa menurut UUPA adalah hak untuk maksud mendirikan bangunan[43], jadi tidak untuk pertanian, peternakan dan perikanan. Untuk maksud terakhir ini yang digunakan adalah perjanjian bagi hasil.Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya[44]. Sehingga hak pengelolaan adalah bukan hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 UUPA

Berdasarkan pengertian Jaminan Fidusia pada Pasal 1 butir 2 Undang-Undang Jaminan Fidusia yang memberikan pintu masuk dan pembatasan bagi benda tak bergerak khususnya bangunan untuk dapat menjadi objek Jaminan Fidusia maka Hak Pakai atas tanah Negara yang berupa Hak Pakai atas nama Pemerintah, Hak Pakai atas nama Badan Keagamaan dan Sosial, dan Hak Pakai atas nama Perwakilan Negara Asing, yang berlakunya tidak ditentukan jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu,

---

[43] Yang boleh memberikan hak sewa adalah pemilik hak atas tanah. Pemegang hak guna bangunan atas hak guna usaha tidak berwenang menyewakan haknya itu. Negara yang tidak mempunyai hak milik atas tanah juga tidak dapat menyewakan tanah
Ibid

[44] Menurut Rusmadi Murad Negara memberikan hak pengelolaan yang didalamnya termasuk memberikan kewenangan untuk :
1) Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
2) Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
3) Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak atas tanah lainnya;
4) Menerima uang kompensasi sebagai realisasi dari penyerahan penggunaan kepada pihak ketiga.
Ibid, hal 172-173

bukan merupakan obyek Hak Tanggungan tidak otomatis dapat menjadi objek Jaminan Fidusia karena apabila tidak dapat diperalihkan maka tidak mempunyai arti penting untuk perlindungan kreditur yaitu objek jaminan dapat dieksekusi apabila debitur wanprestasi.

Demikian pula Hak Pakai atas tanah Hak Milik[45] tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena tidak memenuhi syarat didaftarkan dan dapat diperalihkan. Begitu juga dengan Hak Sewa dan Hak Pengelolaan yang bukan merupakan hak atas tanah berdasarkan Undang-undang Agraria tetapi merupkan benda tak bergerak dan wujudnya adalah pemanfaatan hak atas tanah tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan tidak otomatis dapat dibebani dengan Jaminan Fidusia apabila tidak dapat dipindahtangankan sehingga tidak mempunyai arti penting sebagai objek jaminan, karena tujuan akhir dari adanya jaminan adalah dapat dieksekusi sehingga syarat dapat dipindahtangankan mutlak diperlukan.

Tidak otomatis dapat menjadi objek Jaminan Fidusia dimaknai bahwa secara inteprestasi otentik[46] pada penjelasan umum Undang-Undang Jaminan Fidusia bahwa benda-benda tak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan dapat menjadi objek Jaminan Fidusia artinya bahwa apa saja benda-benda tak bergerak yang berhubungan dengan tanah dan tidak dapat menjadi objek Hak Tanggungan maka dapat dijaminkan dengan Jaminan Fidusia dan ini

---

[45] Hak Pakai atas tanah hak milik terjadi berdasarkan perjanjian antara pemilik dan yang diberi hak pakai. Hak Pakai ini tidak wajib didaftar di KPT, dan karena itu tentu saja tidak ada sertifikatnya.Dalam praktik hak pakai atas tanah hak milik jarang terjadi, yang banyak terjadi adalah sewa menyewa tanah.
Ib id, hal.171

[46] Interprestasi Otentik adalah interprestasi yang dibuat oleh pembuat undang-undang dalam bentuk penjelasan resmi. Jika suatu undang-undang membuat penjelasan seperti ini, maka tidak diperkenankan lagi untuk melakukan penafsiran lain sehingga menimbulkan pengertian yang berbeda.
Rahmad Baro, Teori Hukum, Lephaer Unkhair – Intan Cendekia, Jakarta, 2005, 230-231

apabila dimaknai secara *Sentensial Legis*[47] dapat diartikan untuk mencegah adanya kekosongan hukum..

Pembatasan pada pengertian Jaminan Fidusia seperti diatur dalam Pasal 1 butir 2 menyebutkan salah satu objeknya adalah benda tak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan dan Hipotik, mengkhusus bangunan tidak membatasi bahwa benda tak bergerak yang tidak bangunan dalam arti hak atas tanah tidak dapat menjadi objek Jaminan Fidusia. Tetapai apabila dilihat berdasarkan interprestasi sistematis[48] dengan coba mendekatkannya dengan Undang-Undang Hak Tanggungan dimana adanya tujuan unifikasi hukum bahwa semua pembebanan yang berhubungan dengan hak atas tanah diatur dengan Hak Tanggungan maka akan lebih tepat bahwa Jaminan Fidusia hanya sebatas bangunan yang ada diatas hak atas tanah yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tangungan.

b. Segala sesuatu yang bersatu dengan tanah karena tumbuh

Segala sesuatu yang bersatu dengan tanah karena tumbuh adalah tanaman. Pada penjelasan umum angka 6 (enam) Undang-Undang Hak Tanggungan diatur bahwa pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa

[47] Undang-undang selalu mempunyai dua makna yaitu *Litura Legis* dan *Sentenlial Legis*. *Litura Legis* yaitu makna yang secara tegas tercantum dalam undang-undang itu, dan *Sentensial Legis* yaitu makna yang tersirat, bahkan tersembunyi, yang merupakan maksud sesungguhnya dari pembuat undang-undang yang masih harus ditemukan.
Ibid, hal 222

[48] Interprestasi Sistematis dilakukan dengan cara melihat perundang-undangan sebagai suatu sistem, tidak berdiri sendiri, tidak parsial, hukum adalah sebuah sistem , sehingga menafsirkannya pun harus dalam kerbutir hubungannya dengan keseluruhan unsur pembentuk sistem.
Ibid hal. 230

bangunan, tanaman, dan hasil karya, yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Sebagaimana diketahui Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan horizontal. Sehubungan dengan itu, maka dalam kaitannya dengan bangunan, tanaman, dan hasil karya tersebut, Hukum Tanah Nasional menggunakan juga asas pemisahan horizontal. Dalam asas pemisahan horizontal, benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur bahwa Hak Tanggungan Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

c. Segala sesuatu yang bersatu dengan tanah karena didirikan diatas tanah

Segala sesuatu yang bersatu dengan tanah karena didirikan diatas tanah adalah bangunan dan hasil karya seperti patung, monumen dan lain sebagainya. Bangunan atau hasil karya yang terletak diatas hak atas tanah yang dapat menjadi dibebani Hak Tanggungan maka segala sesuatu yang ada diatasnya dapat juga diikutkan untuk dibebani Hak Tanggungan.

Segala sesuatu yang bersatu dengan tanah karena didirikan diatas tanah tetapi tidak didirikan diatas hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tangungan seperti bangunan yang berdiri diatas Hak Pakai atas tanah milik perseorangan,didirikan diatas tanah sewa, didirikan diatas tanah pengelolaan[49] atau dapat dikatakan tanah yang tidak bersertifikat maka berdasarkan ketentuan Pasal 1 butir 2 (dua) dan 4 (empat) dapat dibebani dengan Jaminan Fidusia.

Pembebanan bangunan yang berdiri diatas Hak Pakai atas tanah milik perseorangan, didirikan diatas tanah sewa dan didirikan diatas tanah pengelolaan[50] bergantung kepada kreditur yang bersangkutan dalam melihat nilai ekonomi dari bangunan tersebut dan kepastian hukum jangka waktu penguasaannya sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada kreditur apabila debitur wanprstasi dalam arti dapat dieksekusi untuk pelunasan hutang debitur.

---

[50] Praktek pengikatan Jaminan Fidusia terhadap bangunan yang didirikan diatas tanah pengelolaan dapat dilihat pada skripsi Yoshepine Hotma Vera Agunan Dalam Perjanjian Kredit Yang Di Ikat Dengan Akta Jaminan Fidusia Terhadap Bangunan Yang Didirikan Diatas Tanah Otorita Batam, USU, 2009

Pengaturan lain mengenai Jaminan Fidusia terdapat pada Pasal 15 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, yang menentukan bahwa rumah-rumah yang dibangun di atas tanah yang dimiliki oleh pihak lain dapat dibebani dengan Jaminan Fidusia. Selain itu, Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun mengatur mengenai hak milik atas satuan rumah susun yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Jaminan Fidusia, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah negara.Dengan keluarnya Undang-Undang Hak Tanggungan maka hak milk atas rumah susun yang didirikan diatas hak pakai atas tanah negara yang terdaftar dan dapat dipindahtangankan dapat dibebani Hak Tanggungan.

2. Benda yang menurut ”tujuan pemakaiannya” supaya bersatu dengan benda tak bergerak seperti mesin-mesin pabrik

Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur bahwa Hak Tanggungan Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Mesin-mesin tidak disebutkan secara limitatif didalam ketentuan Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) ini tetapi dengan melihat kenyataan bahwa mesin-mesin tersebut merupakan satu kesatuan dengan hak atas tanah maka apabila

menggunakan Interprestasi Ekstensif[51] dapat dibebani Hak Tanggungan apabila dinyatakan secara tegas didalam Akta Pemberian Hak Tanngungannya.

Apabila mesin-mesin tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas mesin-mesin tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

3. Benda yang menurut ”penetapan undang-undang” sebagai benda tak bergerak seperti kapal-kapal yang berukuran 20 meter kubik keatas

Berdasarkan pembahasan sebelumnya bahwa benda tak bergerak menurut penetapan undang-undang seperti kapal yang berukuran 20 meter kubuk keatas dan pesawat terbang termasuk helikopter yang berkebangsaan Indonesia dan didaftarkan di Indonesia dibebani jaminan dengan hipotik.

Kesimpulan

Benda tak bergerak yang dapat menjadi objek Jaminan Fidusia adalah benda tak bergerak yang berupa Segala sesuatu yang bersatu dengan tanah karena didirikan diatas tanah yaitu berupa bangunan yang didirikan diatas Hak Pakai atas tanah milik perseorangan,

[51] Interprestasi Ekstensif adalah metode Interprestasi yang dilakukan dengan cara melampaui batas-batas yang diperoleh melalui interprestasi gramatikal. Misalnya kata’menjual’ dalam pasal 1576 KUH Perdata, ditafsirkan secara luas sehingga meliputi juga’semua jenis peralihan hak’ataupun pengasingan
Rachmad Baro, Op.cit, hal. 233

bangunan yang didirikan diatas tanah sewa dan bangunan yang didirikan diatas tanah pengelolaan.

Saran

Perlu pengaturan untuk mencegah adanya kekosongan hukum untuk pembebanan jaminan bagi benda-benda tak bergerak yang berupa tanah-tanah tidak bersertifikat seperti tanah Hak Pakai atas tanah milik perorangan, tanah sewa dan tanah pengelolaan yang dalam prakteknya bisa mempunyai nilai ekonomis tinggi tetapi tidak dapat menjadi objek jaminan baik Hak Tanggungan, Hipotik dan Jaminan Fidusia.

Daftar Pustaka

Amirudin & H.Zainal Asikin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, P.T. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004

Bernard Areif Sidharta, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2000

Djaja S.Meliala, Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan, Nuansa Aulia, Bandung, 2008

Gerald G.Thain, A Basic Outline Of The Law Of Secured Transaction dalam Hukum Jaminan Indonesia, Proyek ELIPS, Jakarta, 1998

Gunawan Widjaja & Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, PT Raja GrafindoPersada, Jakarta, 2000

John D. Donnell, A. James Barnes, Michael B. Metzger, Business Law, Homewood, Illinois, 1983

Koentjaraningrat, Metode-Metode Penelitian Masyarakat, P.T.Gramedia Pustaka, Jakarta, 1997

Lili Rasjidi & I.B. Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, P.T. Remaja Rosdakarya Bandung, Bandung, 1993

M. Yahya Harahap, *Beberapa Tinjauan Mengenai Sistem Peradilan Dan Penyelesaian Sengketa*, Bandung, P.T. Citya Aditya Bakti, 1997

Munir Fuady, Jaminan Fidusia, P.T.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000,

Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, FH UNDIP, Semarang, 1998

Rachmadi Usman, Hukum Jaminan Keperdataan, Sinar Grafika, Jakarta, 2008

Rachmad Baro, Teori Hukum, Lephair Unkhair, Jakarta, 2005

Salim HS, Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia, P.T. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005

Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, P.T.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000

Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif, Rajawali Pers, Jakarta, 1995

Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum, Liberty, Yogyakarta, 1991

Titik Triwulan Tutik, Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional, Kencana, Jakarta, 2008

Yoshepine Hotma Vera, Skripsi , Agunan Dalam Perjanjian Kredit Yang Di Ikat Dengan Akta Jaminan Fidusia Terhadap Bangunan Yang Didirikan Diatas Tanah Otorita Batam, USU, 2009