
Aspek Hukum Benda Tidak Bergerak Sebagai Obyek Jaminan Fidusia

Celina Tri Siwi K
Universitas Katolik Widya Karya
Celin_fh@widyakarya.ac.id

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mencari dan menganalisis aspek hukum harta sebagai objek fidusia jaminan. Studi ini adalah hukum normatif dengan menggunakan empat (4) pendekatan: pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, pendekatan analisis dan kasus pendekatan. Pengumpulan dan pengolahan bahan hukum primer dan sekunder bahan hukum berkaitan dengan fidusia. Selain itu, dikenal pasti dengan aturan hukum yang langsung berhubungan dengan perumusan masalah-masalah penelitian, dari identifikasi, sistematisasi bahan-bahan dilakukan penelitian telah dikumpulkan. Analisis deskriptif kemudian dilakukan dengan penjelasan yang koheren.

Hasil studi ini menjelaskan bahwa berkaitan dengan aspek-aspek hukum objek tidak bergerak seperti fidusia objek dapat dikategorikan ke dalam 3 (tiga) periode, yaitu periode sebelum hukum 4 1996 pada hipotek, periode setelah diberlakukannya undang-undang No. 4 tahun 1996 pada hipotek, dan periode setelah undang-undang No. 42 tahun 1999 tentang fidusia. Ketentuan mengenai objek tak bergerak di sini adalah untuk mengakomodasi kredit kebutuhan untuk membangun pemilik tanpa hak tanah dimana bangunan ini memiliki nilai ekonomis yang tinggi sesuai dengan prinsip horisontal pemisahan.

Kata Kunci: aspek hukum, harta, fidusia

Abstract

This study aims to find and analyze legal aspects immovable as a fiduciary guarantee object. This study is a normative law by using four (4) approach: statutory approach, conceptual approach, an analytical approach and case approach. Collection and processing of legal materials both primary and secondary legal materials relating to the fiduciary. Furthermore, identified with the rule of law that is directly related to the formulation of research problems, from identification, systematization conducted research material has been collected. Descriptive analysis was then performed with a coherent explanation.

The results of this study explained that with regard to the legal aspects of the object is not moving as fiduciary object can be categorized into 3 (three) period, namely a period before Law 4 of 1996 on Mortgage, the period after the enactment of Law No. 4 of 1996 on Mortgage, and the period after the Law No. 42 of 1999 on Fiduciary. The provisions concerning immovable object here is to accommodate the credit needs for building owners without rights on land where the building has a high economic value in accordance with the principle of horizontal separation.

Keywords : legal aspects, immovable, fiduciary

1. PENDAHULUAN

Lembaga jaminan fidusia pertama kali timbul atas dasar kebutuhan masyarakat akan kredit dengan jaminan benda-benda bergerak, namun masih memerlukan benda-benda itu untuk dipakai sehari-hari dalam menjalankan usaha atau untuk keperluan bekerja sehari-hari. Jika ditempuh dengan

menggunakan lembaga jaminan gadai dalam memperoleh kredit, maka akan terbentur dengan adanya syarat *inbezitstelling*. *Inbezitstelling* adalah syarat mutlak yang harus dipenuhi dalam gadai yang mensyaratkan bahwa baranggadai harus dibawa keluar dari kekuasaan si pemberi gadai. Memenuhi syarat

inbezitstelling dari gadai ini adakalanya dirasakan berat oleh si pemberi gadai, karena benda-benda jaminan ini justru sangat dibutuhkan untuk keperluan hidup sehari-hari atau untuk keperluan menjalankan usaha.

Fidusia tidak diatur di dalam BW. Konstruksi hukum ini timbul dari putusan Mahkamah Agung Belanda tahun 1929. Berdasarkan putusan itu fidusia hanya berlaku bagi benda bergerak. Pada prinsipnya, apabila suatu barang dijamin dengan fidusia berarti kepemilikan atas barang tersebut beralih kepada kreditur tetapi penguasaan barang itu tetap pada debitur. Bahkan barang itu masih berada di tangan debitur. Penguasaan semacam itu didasarkan atas perjanjian pinjam pakai. Apabila utang telah dibayar oleh debitur, barang yang dijamin harus dialihkan kepada pemilik semula¹.

Subekti berpendapat jaminan dalam fidusia itu sendiri mengambil wujud "penyerahan hak milik secara kepercayaan" (*fides*) atau lazim disebut *Fiduciaire Eigendoms Overdracht*. Faktor kepercayaan dalam "penyerahan hak milik secara kepercayaan" ditujukan kepada kepercayaan yang diberikan secara bertimbal balik oleh satu pihak kepada yang lain, bahwa apa yang "ke luar ditampakkan sebagai pemindahan milik", sebenarnya (ke dalam, intern) hanya sebagai suatu "jaminan" saja untuk suatu utang, kepercayaan debitur kepada kreditur bahwa hak miliknya akan kembali setelah utang-hutangnya dilunasi².

Oleh karena itu, kepada lembaga jaminan fidusia dapat diberikan suatu pengertian sebagai suatu cara pengoperan hak milik dari pemiliknya (debitur) berdasarkan adanya suatu perjanjian

pokok (perjanjian utang piutang) kepada kreditur, akan tetapi yang diserahkan hanya haknya saja secara *juridische levering* dan hanya dimiliki oleh kreditur secara kepercayaan saja (sebagai jaminan hutang) sedangkan barangnya tetap dikuasai oleh debitur, tetapi bukan lagi sebagai *eigenaar* maupun *bezitter* melainkan hanya sebagai detentor untuk dan atas nama kreditur *eigenaar*.

Untuk mengadakan jaminan fidusia penyerahan dilakukan secara *constitutum possessorium*, yang merupakan suatu bentuk penyerahan tetapi barang yang diserahkan dibiarkan tetap berada dalam penguasaan pihak yang menyerahkan, jadi yang diserahkan hanya hak miliknya saja. Penyerahan demikian tidak dikenal dalam KUHPerdara, akan tetapi penyerahan secara *constitutum possessorium* itu tetap dapat dilakukan secara sah karena pada dasarnya para pihak bebas memperjanjikan apa yang mereka kehendaki.

Di dalam praktek perkreditan sebelum diundangkannya Undang-Undang No. 42 Tahun 1999, penyerahan hak milik secara fidusia telah berkembang sedemikian rupa sehingga tidak hanya meliputi barang bergerak berupa inventaris perusahaan, barang perniagaan, hasil pertanian, akan tetapi juga barang-barang rumah tangga, barang tetap seperti tanah yang belum terdaftar, bangunan di atas tanah hak sewa atau hak pakai dan sebagainya. Tanah yang belum memenuhi persyaratan administratif sebagai hak atas barang (*real right*) dapat dijamin secara fidusia.

Pada tahun 1985 terjadi perkembangan baru, yaitu fidusia diatur di dalam Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, yang menentukan bahwa fidusia dapat dibebankan pada rumah susun yang didirikan di atas tanah hak

1. Peter Mahmud Marzuki, Menyongsong Berlakunya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, makalah
2. Subekti, Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996

pakai atas tanah milik negara (Pasal 12 ayat 1b) dan pada Pasal 13 ditentukan bahwa hak milik atas satuan rumah susun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia, jika tanahnya berstatus tanah hak pakai atas tanah negara. Dalam Pasal 15 UU No. 16 Tahun 1985 ditentukan bahwa "pemberian fidusia dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kota madya untuk dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan.

Pada penjelasan Pasal 12 UU No. 16 Tahun 1985 disebutkan bahwa mengenai penggunaan fidusia sesuai dengan tujuan diciptakannya lembaga tersebut adalah untuk mengisi kekosongan dalam ketentuan hukum. Fidusia juga diatur dalam Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman, seperti ditentukan dalam Pasal 15 bahwa pembebanan fidusia atas rumah dilakukan dengan akta autentik yang dibuat akta notaris sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian juga halnya dalam penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang menentukan bahwa tanah girik dapat diletakkan sebagai jaminan bank. Bentuk jaminan yang dapat digunakan untuk tanah girik adalah fidusia.

Kemudian dalam perkembangannya dengan adanya UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia dimaksudkan untuk menampung kebutuhan masyarakat akan peraturan jaminan fidusia sebagai salah satu sarana untuk membantu kegiatan usaha dan untuk memberikan kepatian hukum kepada para pihak yang berkepentingan.

Pada awalnya, benda yang dijaminan atau yang menjadi objek jaminan fidusia terbatas pada kekayaan benda bergerak yang berwujud yang terdiri dari benda dalam persediaan (*inventory*), benda

dagangan, piutang, peralatan mesin dan kendaraan bermotor. Akan tetapi dalam perkembangannya, dengan dikeluarkannya Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 Tentang jaminan fidusia, maka benda yang menjadi objek jaminan fidusia termasuk juga kekayaan benda bergerak tidak berwujud, maupun benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Bagaimanakah aspek hukum benda tidak bergerak sebagai objek jaminan fidusia

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan 4 (empat) pendekatan yakni pendekatan undang-undang (*statutory approach*), pendekatan konsep (*conceptual approach*), pendekatan analitis (*analytical approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pengumpulan dan pengolahan bahan hukum baik bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan fidusia. Selanjutnya, diidentifikasi dengan aturan hukum yang secara langsung terkait dengan rumusan masalah penelitian, dari identifikasi, kemudian dilakukan sistematisasi bahan penelitian yang telah dikumpulkan yang terakhir dilakukan analisis deskriptif dengan penjelasan secara runtut.

2. PEMBAHASAN

Kajian tentang benda tidak bergerak sebagai objek jaminan

Berdasarkan Pasal 504 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPer"), benda dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak. Mengenai benda tidak bergerak, diatur dalam Pasal 506 – Pasal 508 KUHPer. Sedangkan untuk benda bergerak, diatur dalam Pasal 509 – Pasal 518 KUHPer.

Subekti³, dalam bukunya yang berjudul *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, suatu benda dapat tergolong dalam golongan benda yang tidak bergerak ("*onroerend*") pertama karena sifatnya, kedua karena tujuan pemakaiannya, dan ketiga karena memang demikian ditentukan oleh undang-undang. Lebih lanjut, Subekti menjelaskan bahwa adapun benda yang tidak bergerak karena sifatnya ialah tanah, termasuk segala sesuatu yang secara langsung atau tidak langsung, karena perbuatan alam atau perbuatan manusia, digabungkan secara erat menjadi satu dengan tanah itu. Jadi, misalnya sebidang pekarangan, beserta dengan apa yang terdapat di dalam tanah itu dan segala apa yang dibangun di situ secara tetap (rumah) dan yang ditanam di situ (pohon), terhitung buah-buahan di pohon yang belum diambil.

Tidak bergerak karena tujuan pemakaiannya, ialah segala apa yang meskipun tidak secara sungguh-sungguh digabungkan dengan tanah atau bangunan, dimaksudkan untuk mengikuti tanah atau bangunan itu untuk waktu yang agak lama, yaitu misalnya mesin-mesin dalam suatu pabrik. Selanjutnya, ialah tidak bergerak karena memang demikian ditentukan oleh undang-undang, segala hak atau penagihan yang mengenai suatu benda yang tidak bergerak.

Pada sisi lain masih menurut Subekti, suatu benda dihitung termasuk golongan benda yang bergerak karena sifatnya atau karena ditentukan oleh undang-undang. Suatu benda yang bergerak karena sifatnya ialah benda yang tidak tergabung dengan tanah atau dimaksudkan untuk mengikuti tanah atau bangunan, jadi misalnya barang perabot rumah tangga. Tergolong benda yang bergerak karena penetapan undang-undang ialah misalnya *vruchtgebruik* dari

suatu benda yang bergerak, *lijffrenten*, surat-surat sero dari suatu perseroan perdagangan, surat-surat obligasi negara, dan sebagainya.

Menurut Frieda Husni Hasbullah⁴ mengatakan bahwa untuk kebendaan tidak bergerak dapat dibagi dalam tiga golongan:

- 1) Benda tidak bergerak karena sifatnya (Pasal 506 KUHPer) misalnya tanah dan segala sesuatu yang melekat atau didirikan di atasnya, atau pohon-pohon dan tanaman-tanaman yang akarnya menancap dalam tanah atau buah-buahan di pohon yang belum dipetik, demikian juga barang-barang tambang.
- 2) Benda tidak bergerak karena peruntukannya atau tujuan pemakaiannya (Pasal 507 KUHPer) misalnya pabrik dan barang-barang yang dihasilkannya, penggilingan-penggilingan, dan sebagainya. Juga perumahan beserta benda-benda yang dilekatkan pada papan atau dinding seperti cermin, lukisan, perhiasan, dan lain-lain; kemudian yang berkaitan dengan kepemilikan tanah seperti rabuk, madu di pohon dan ikan dalam kolam, dan sebagainya; serta bahan bangunan yang berasal dari reruntuhan gedung yang akan dipakai lagi untuk membangun gedung tersebut, dan lain-lain.
- 3) Benda tidak bergerak karena ketentuan undang-undang misalnya, hak pakai hasil, dan hak pakai atas kebendaan tidak bergerak, hak pengabdian tanah, hak numpang karang, hak usaha, dan lain-lain (Pasal 508 KUHPer). Di samping itu, menurut ketentuan Pasal 314 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, kapal-kapal berukuran berat kotor 20 m³ ke atas dapat dibukukan dalam suatu register kapal sehingga termasuk kategori benda-benda tidak bergerak.

1. Subekti, 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Intermedia, hal. 61-62

2. Frieda Husni Hasbullah, 2005. *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan.*, nd-Hil-Co, 2005, hlm. 43-44

Lebih lanjut, Frieda Husni⁵ Hasbullah menerangkan bahwa untuk kebendaan bergerak dapat dibagi dalam dua golongan:

- (1) Benda bergerak karena sifatnya yaitu benda-benda yang dapat berpindah atau dapat dipindahkan misalnya ayam, kambing, buku, pensil, meja, kursi, dan lain-lain (Pasal 509 KUHPer). Termasuk juga sebagai benda bergerak ialah kapal-kapal, perahu-perahu, gilingan-gilingan dan tempat-tempat pemandian yang dipasang di perahu dan sebagainya (Pasal 510 KUHPer).
- (2) Benda bergerak karena ketentuan undang-undang (Pasal 511 KUHPer) misalnya:
 - a) Hak pakai hasil dan hak pakai atas benda-benda bergerak;
 - b) Hak atas bunga-bunga yang diperjanjikan;
 - c) Penagihan-penagihan atau piutang-piutang;
 - d) Saham-saham atau andil-andil dalam persekutuan dagang, dan lain-lain.

Manfaat pembedaan benda bergerak dan benda bergerak akan terlihat dalam hal cara penyerahan benda tersebut, cara meletakkan jaminan di atas benda tersebut, dan beberapa hal lainnya.

Menurut Frieda Husni Hasbullah⁶, sebagaimana kami sarikan, pentingnya pembedaan tersebut berkaitan dengan empat hal yaitu penguasaan, penyerahan, daluwarsa, dan pembebanan. Keempat hal yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Kedudukan berkuasa (*bezit*)
Bezit atas benda bergerak berlaku sebagai titel yang sempurna (Pasal 1977 KUHPer). Tidak demikian halnya bagi mereka yang menguasai benda tidak bergerak, karena seseorang yang menguasai benda tidak bergerak belum

tentu adalah pemilik benda tersebut.

- 2) Penyerahan (*levering*)

Menurut Pasal 612 KUHPer, penyerahan benda bergerak dapat dilakukan dengan penyerahan nyata (*feitelijke levering*). Dengan sendirinya penyerahan nyata tersebut adalah sekaligus penyerahan yuridis (*juridische levering*). Sedangkan menurut Pasal 616 KUHPer, penyerahan benda tidak bergerak dilakukan melalui pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620 KUHPer antara lain membukukannya dalam register. Dengan berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA"), maka pendaftaran hak atas tanah dan peralihan haknya menurut ketentuan Pasal 19 UUPA dan peraturan pelaksanaannya.

- 3) Pembebanan (*bezwaring*)

Pembebanan terhadap benda bergerak berdasarkan Pasal 1150 KUHPer harus dilakukan dengan gadai, sedangkan pembebanan terhadap benda tidak bergerak menurut Pasal 1162 KUHPer harus dilakukan dengan hipotik. Sejak berlakunya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah hanya dapat dibebankan dengan Hak Tanggungan. Sedangkan untuk benda-benda bergerak juga dapat dijamin dengan lembaga fidusia menurut Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

4. Daluwarsa (*verjaring*)

Terhadap benda bergerak, tidak dikenal

5. Ibid, hlm 44-45

6. Ibid, hlm. 45-48

daluwarsa sebab menurut Pasal 1977 ayat (1) KUHPer, bezit atas benda bergerak adalah sama dengan *eigendom*; karena itu sejak seseorang menguasai suatu benda bergerak, pada saat itu atau detik itu juga ia dianggap sebagai pemiliknya. Terhadap benda tidak bergerak dikenal daluwarsa karena menurut Pasal 610 KUHPer, hak milik atas sesuatu kebendaan diperoleh karena daluwarsa

Aspek hukum benda tidak bergerak sebagai objek jaminan fidusia

Sebelum keluarnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

a. Menurut Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun

Apabila kita berbicara tentang objek jaminan fidusia, tidak bisa meninggalkan prinsip pembagian benda sebagai yang dianut oleh KUHPerduta. Sebagaimana kita ketahui, benda di dalam KUHPerduta antara lain dibagi dalam dua kelompok besar, yaitu benda bergerak dan benda tetap atau benda tidak bergerak (Pasal 504 KUHPerduta). Pembagian benda dalam dua kelompok seperti itu, mendapat penjabarannya lebih lanjut dalam hukum jaminan, yaitu untuk masing-masing kelompok benda oleh KUHPerduta diberikan lembaga jaminannya masing-masing. Untuk benda bergerak disediakan lembaga jaminan gadai (Pasal 1150 KUHPerduta dan selanjutnya), sedangkan untuk benda tetap disediakan lembaga jaminan hipotik (Pasal 1162 KUHPerduta dan selanjutnya).

Di Indonesia perkembangan jaminan fidusia cukup menggembirakan para pemakainya karena pada mulanya diatur dalam yurisprudensi kemudian mendapat pengakuan dalam Undang-Undang No 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, ditegaskan bahwa objek jaminan fidusia

juga meliputi benda tidak bergerak. Pasal 12 ayat (1) undang-undang ini menyebutkan bahwa rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan atau kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan jaminan hutang dengan:

- a. Dibebani hipotik, jika tanahnya tanah hak milik atau hak guna bangunan;
- b. Dibebani fidusia, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah Negara.

Di dalam Pasal 13 ditegaskan juga hak milik atas satuan rumah susun dapat dijadikan jaminan hutang dengan :

- a) Dibebani hipotik, jika tanahnya hak milik atau hak guna bangunan;
- b) Dibebani fidusia, jika tanahnya hak pakai atas tanah Negara.

Pengaturan lembaga fidusia dalam Undang-Undang Rumah Susun tersebut masih bersifat sumir, tetapi cukup memberikan kepastian hukum khususnya tentang pengertian dan objek jaminan fidusia. Dalam Undang-Undang Rumah Susun, fidusia diartikan sebagai hak jaminan yang berupa penyerahan hak atas benda berdasarkan kepercayaan yang disepakati sebagai jaminan bagi pelunasan kredit, sesuai Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Rumah Susun.

Dalam rumusan ini belum terlihat karakter kebendaan dari lembaga fidusia misalnya kedudukan kreditur fidusia terhadap kreditur lainnya (kreditur preferen). Selain itu tidak dijelaskan sifat penyerahan yang menjadi ciri khas dari fidusia yakni benda yang dialihkan tetap berada pada pemberi fidusia. Demikian pula tidak disebutkan tentang apa yang dialihkan kepada kreditur fidusia karena hal ini juga merupakan unsur penting dari fidusia itu yakni kepemilikan yang berupa hak bukan bendanya.

Mengenai benda apa yang diserahkan juga tidak disebutkan secara jelas, tetapi dapat dipahami bahwa yang dimaksudkan adalah rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun yang didirikan di atas

tanah hak pakai atas tanah milik Negara. Penggunaan fidusia terhadap hak pakai atas tanah negara adalah untuk menampung kebutuhan masyarakat, mengingat fidusia merupakan lembaga hukum yang hidup dan dalam kenyataannya diperlukan oleh masyarakat. Dengan undang-undang ini maka fidusia dikukuhkan menjadi hukum positif, yang awalnya walaupun tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan lembaga fidusia dibenarkan dan dikukuhkan oleh yurisprudensi. Oleh karena itu, fungsinya tidak lain adalah untuk mengisi kekosongan hukum, ini sesuai dengan Penjelasan Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun.

a. Pengaturan fidusia dalam Undang-Undang Rumah Susun merupakan perkembangan yang revolusioner dalam hukum jaminan antara lain untuk mengantisipasi kebutuhan pembangunan sehingga fidusia yang mulanya hanya dapat dibebankan terhadap benda bergerak, sekarang dengan Undang-Undang Rumah Susun tidak lagi terbatas terhadap benda bergerak tetapi juga meliputi benda tidak bergerak⁷.

b. Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman

Pengakuan fidusia dalam undang-undang dinyatakan juga dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman. Dalam Undang-Undang ini dikatakan bahwa pemilikan rumah dapat dijadikan jaminan utang, sesuai dengan Pasal 15 ayat (1). Lebih lanjut ayat (2) huruf (a) menegaskan bahwa, pembebanan fidusia atas rumah dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh notaris sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Di dalam penjelasan pasal ini ditegaskan

pemilikan rumah olehbukan pemilik hak atas tanah dengan persetujuan tertulis pemilik hak atas tana, dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani fidusia.

Dalam Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman Nomor 4 Tahun 1992 ini jelas bahwa jaminan fidusia adalah hak jaminan yang diperuntukkan kepada benda bukan tanah. Jadi, yang menjadi objek jaminan fidusia adalah rumahnya bukan hak atas tanahnya. Dalam undang-undang ini tidak dijelaskan bagaimana status hak atas tanah. Hal ini menunjukkan bahwa Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman mengadopsi prinsip horizontal, prinsip ini membuka pengecualian terhadap pembebanan rumah⁸.

Setelah Keluarnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Setelah keluarnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah khususnya Pasal 29, hipotik dan credietverband sebagai lembaga jaminan tidak dikenal lagi. Selanjutnya diganti dengan Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah. Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UUHT disebutkan bahwa, benda-benda yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah (a) Hak Milik, (b) Hak Guna Usaha, (c) Hak Guna Bangunan. Sementara itu di dalam ayat (2) ditegaskan bahwa Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Dalam ayat (4) disebutkan bahwa Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau aka

7. Tan Kamelo. *Hukum Jaminan Fidusia, Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, PT Alumni, Bandung,, 2004, hlm.122

8. Ibid, hlm. 124

nada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Dengan demikian sesuai dengan Pasal 4 ayat (1), ayat (2) dan ayat (4) UUHT, maka bangunan yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak pakai atas tanah Negara, yang wajib didaftar dan dapat dialihkan, bisa dibebani dengan Hak Tanggungan.

Setelah berlakunya UUHT, maka ketentuan hak jaminan yang diatur dalam Undang-Undang Rumah Susun dinyatakan tidak berlaku lagi, seperti yang disebutkan dalam Pasal 27 undang-undang ini. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun yang didirikan di atas tanah Hak pakai atas tanah Negara, jadi bukan lagi merupakan objek jaminan fidusia.

Sebaliknya UUHT tidak bermaksud untuk mengubah ketentuan hak jaminan dalam undang-undang perumahan dan pemukiman. Dalam hal tertentu objek Hak Tanggungan dapat juga meliputi bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah. UUHT bertitik tolak dari hak atas tanah, sedangkan Undang-Undang Perumahan dan Permukiman menekankan hak jaminan atas rumah/bangunan. Jadi, landasan berpikirnya berbeda. Rumah memiliki arti yuridis tersendiri dan mempunyai nilai ekonomi untuk dilibatkan dalam transaksi bisnis⁹.

Setelah Keluarnya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia

Pada mulanya objek jaminan fidusia hanyalah benda bergerak. Hal ini bisa

dimengerti, sebab jaminan fidusia merupakan penerobosan terhadap jaminan gadai, khususnya tentang adanya keharusan benda objek gadai berada di tangan penerima gadai. Dalam perkembangannya untuk memenuhi kebutuhan lalu lintas ekonomi maka lembaga ini diperluas, yakni juga meliputi benda tetap yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan. Hal ini setelah berlakunya Undang-Undang Jaminan Fidusia, khususnya Pasal 1 ayat (4) menegaskan bahwa yang dimaksud 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 yang tak bergerak yang tidak dapat dibebani hak tanggungan atau hipotik.

Ruang lingkup jaminan fidusia menurut Undang-Undang Jaminan Fidusia lebih luas dari sebelum adanya undang-undang ini yaitu sekarang selain benda-benda bergerak, fidusia juga berlaku untuk bangunan-bangunan yang tidak bisa dijaminakan melalui Hak Tanggungan¹⁰.

Sebagaimana telah diuraikan diatas, di dalam jaminan fidusia objek atau benda yang dapat dibebani jaminan fidusia adalah benda yang dapat dimiliki dan dialihkan, dengan ketentuan untuk benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan menurut UUHT. Yang dimaksud dengan itu antara lain adalah bangunan yang berdiri di atas tanah milik orang lain, misalnya adalah bangunan-bangunan yang berdiri di atas Hak Sewa yang diberikan dari Hak Milik, bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan bahkan bangunan di atas tanah Hak Adat. Karena gadai, hipotik, dan hak tanggungan tidak bisa menampung kebutuhan jaminanitu, maka fidusia bisa menjadi jalan keluarnya. Bahkan, dalam praktek

9. Ibid, hlm. 125

10. J. Satrio. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, PT. Citra Aditya Bakti, 2007, hlm. 154-155

perbankan dalam waktu belakangan ini, penjaminan secara fidusia rumah atau bangunan di atas tanah Hak Sewa, sudah biasa¹¹.

Perkembangan demikian kiranya sangat memenuhi kebutuhan masyarakat dan perlindungan terhadap ekonomi lemah, dimana justru tidak mempunyai hak milik di atas tanah yang dapat dijamin melalui Hak Tanggungan dan hipotik, sedangkan barang jaminannya cukup berharga yaitu bangunan, maka jalan keluarnya ialah lewat fidusia¹².

Syarat benda tidak bergerak khususnya bangunan yang dapat dijamin melalui jaminan fidusia, yaitu:

- a) Pemilik rumah atau bangunan dengan pemilik hak atas tanah, adalah orang yang berbeda. Dengan kata lain pemilikan rumah oleh bukan pemilik hak atas tanah;
- b) Ada bukti kepemilikan bangunan yang terpisah dengan kepemilikan tanah;
- c) Ada izin dari pemilik tanah;
- d) Ada klausul perjanjian atau kesepakatan;
- e) Untuk bangunan yang didirikan di atas tanah Hak Pengelolaan, harus ada pernyataan dari penerima fidusia bahwa jika status tanah ditingkatkan dari Hak Pengelolaan menjadi Hak Milik dan Hak Guna Usaha ataupun Hak Guna Bangunan, maka Jaminan Fidusia harus dicabut. Ini sesuai dengan Surat Edaran Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor C.HT.01.10-22 tertanggal 15 Maret 2005 tentang Standardisasi Prosedur Pendaftaran Fidusia, pada point (8) delapan sub (a) dan sub (b).

Ketentuan mengenai benda tidak bergerak di sini lebih untuk mengakomodasi akan kebutuhan kredit bagi pemilik bangunan tanpa memiliki hak atas tanah dimana bangunan tersebut

mempunyai nilai ekonomis tinggi sesuai dengan asas pemisahan horizontal sehingga orang mempunyai hak milik atas tanaman, bangunan dan rumah terlepas dari tanahnya.

Dengan demikian bangunan dapat dipindahtanggankan terlepas dari tanahnya. Demikian juga dapat menjaminkan bangunan itu terlepas dari tanah dimana bangunan itu berdiri terpisah dari tanahnya¹³. Secara normatif dan ekonomis, bangunan di atas tanah orang lain dapat dibebani dengan jaminan hutang. Karena Hak Tanggungan tidak dimungkinkan untuk itu, dicari jalan keluarnya melalui jaminan fidusia. Dengan keluarnya Undang-Undang Jaminan Fidusia menambah kepastian hukum bahwa pihak pemberi kredit tidak perlu ragu lagi untuk mengikat bangunan terlepas dari hak atas tanahnya dengan jaminan fidusia. Perkembangan hukum jaminan fidusia tersebut menunjukkan bahwa pembentuk undang-undang cukup merespon realitas bisnis dan memperhatikan prinsip hukum tanah yang dianut dalam UUPA.

3. SIMPULAN

Aspek hukum benda tidak bergerak sebagai obyek jaminan fidusia dapat dikategorikan menjadi 3 (tiga) periode yakni masa sebelum UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, masa setelah diberlakukannya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan masa setelah UU No. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. Ketentuan mengenai objek tidak bergerak di sini adalah untuk mengakomodasi kebutuhan kredit untuk pemilik bangunan tanpa hak atas tanah di mana bangunan ini memiliki nilai ekonomi yang tinggi sesuai dengan prinsip pemisahan horizontal.

Berdasarkan hasil penelitian, maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

13. Ibid

- a. Pemerintah perlu melakukan peninjauan Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia sehingga dapat diperbaharui atau direvisi dengan penambahan ketentuan-ketentuan yang belum diatur atau dibuat peraturan pelaksana yang mengatur.
- b. Masyarakat perlu diberdayakan untuk memahami hukum secara utuh khususnya di bidang hukum jaminan fidusia.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terimakasih kepada Mitra Bestari atas masukan-masukan yang telah diberikan untuk perbaikan substansi artikel saya ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Frieda Husni Hasbullah, 2005. *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan.*, nd-Hil-Co.
- J. Satrio. 2007. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, PT. Citra Aditya Bakti.
- Sri Soedewi Maschun Sofwan. 1980. *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta.
- Subekti. 1996. *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996
- Subekti, 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Intermasa.
- Tan Kamelo. 2004. *Hukum Jaminan Fidusia, Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, PT Alumni, Bandung,.
- Peter Mahmud Marzuki. *Menyongsong Berlakunya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia*.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- Kitab Undang-Undang Hukum Dagang
- Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- Undang Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia
- Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun