

ANALISIS YURIDIS ASPEK HUKUM BENDA TIDAK BERGERAK SEBAGAI OBJEK JAMINAN FIDUSIA

Hendri. S, Rusniati

Universitas Muhammadiyah Palembang

hendrisyeh@gmail.com

Abstrak

Aspek hukum benda tidak bergerak sebagai obyek jaminan fidusia dapat dikategorikan menjadi 3 (tiga) periode yakni : a. masa sebelum UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan; b. masa setelah diberlakukannya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan : c. 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.

Kata Kunci : Aspek Hukum Benda Tidak Bergerak, Jaminan, Fidusia

Abstract

The legal aspects of immovable objects as objects of fiduciary guarantees can be categorized into 3 (three) periods, namely: a. the period before Law no. 4 of 1996 concerning Mortgage Rights; b. period after the enactment of Law no. 4 of 1996 concerning Mortgage Rights, and: c. period after Law no. 42 of 1999 concerning Fiduciary Guarantees. The provisions regarding immovable objects here are to accommodate credit needs for building owners without land rights where this building has a high economic value in accordance with the principle of horizontal separation.

Keywords: Legal Aspects of Immovable Property, Collateral, Fiduciary

A. Latar Belakang

Objek hukum adalah segala sesuatu yang berguna bagi subjek hukum dan yang dapat menjadi objek perhubungan hukum. Wujud dari objek hukum adalah benda. Benda adalah segala sesuatu yang dapat di-haki oleh orang atau dapat dikuasai dengan hak atau menjadi objek hak seseorang. Dapat juga dikatakan bahwa benda adalah segala barang dan hak yang dapat dimiliki oleh orang. Hukum benda adalah aturan hukum yang mengatur hubungan antara manusia sebagai subjek hukum dengan benda sebagai objek hukum. Definisi yang sama juga dikemukakan oleh H. S. Salim,¹ dalam kamus hukum.com, yaitu hukum benda adalah keseluruhan dari kaidah-

kaidah hukum yang mengatur hubungan-hubungan hukum antara subjek hukum dengan benda dan hak kebendaan

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

¹Arus Akbar Silondae dan Wirawan B. Ilyas, Pokok-Pokok Hukum Bisnis, Salemba Empat, Jakarta. 2011, hal. 11.

ini justru sangat dibutuhkan untuk keperluan hidup sehari-hari atau untuk keperluan menjalankan usaha.

Fidusia tidak diatur di dalam BW.² 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 semula.

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 hutang, kepercayaan debitur kepada kreditur bahwa hak miliknya akan kembali setelah hutang-hutangnya dilunasi.³

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* melain-

kan 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 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

²Peter Mahmud Marzuki, Menyongsong Berlakunya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, makalah

³*Ibid*

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*), bendadagangan, 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.

B. Permasalahan

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 men-

jadi 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.

Dari apa yang penulis jabarkan diatas, maka penulis akan mencoba untuk mencari jawaban mengenai analisis yuridis bagaimanakah aspek hukum benda tidak bergerak sebagai objek jaminan fidusia ?

C. Pembahasan

Istilah “jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautie*, yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditor, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap kreditornya.⁴ Dalam keputusan seminar seminar hukum jaminan, yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional bekerja sama dengan Fakultas Hukum Universitas Gajdah Mada dari tanggal 9 sampai 11 Oktober 1979 di Yogyakarta, mengartikan yang dinamakan “jaminan” adalah “menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum.⁵

Yang dimaksud dengan jaminan utang adalah pemberian keyakinan kepada pihak kreditor (pihak yang berpiutang) atas pembayarah utang-utang yang telah diberikan kepada debitur (pihak yang berutang), baik yang terjadi karena hukum, maupun yang terbit dari suatu perjanjian

⁴Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2008, hlm. 66.

⁵*Ibid*

yang bersifat *assessoir* (perjanjian ikutan) terhadap perjanjian pokoknya berupa perjanjian yang menerbitkan utang piutang, baik berupa jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan, dimana jika jaminan kebendaan, dilakukan dengan atau tanpa penyerahan kekuasaan dan menikmati hasil dari obyek jaminan tersebut, yang umumnya memberikan hak untuk dibayarkan utang terlebih dahulu kepada kreditor, dengan beberapa pengecualian, dimana pembayaran utangnya di ambil dari hasil penjualan barang-barang jaminan utang tersebut.⁶

Pada dasarnya sumber hukum jaminan dapat ditemukan dalam beberapa ketentuan yang ada di dalam dan di luar KUH Perdata. Sumber hukum jaminan yang terdapat di dalam KUH Perdata dan masih berlaku hanyalah ketentuan mengenai gadai (pand) dan hipotik. Ketentuan mengenai gadai diatur di dalam KUH Perdata dari pasal 1150 sampai 1161 KUH Perdata. Sedangkan ketentuan mengenai hipotik diatur dalam pasal 1162 sampai dengan pasal 1232 KUH Perdata. Namun demikian, ketentuan tentang hipotik atas tanah, kini sudah tidak berlaku lagi karena ketentuan tersebut adalah telah diganti dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Sedangkan ketentuan yang masih berlaku hanya ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan hipotik kapal laut yang beratnya 20m³ ke atas.⁷⁴ Sedangkan hukum jaminan yang diatur di luar ketentuan KUH Perdata diatur dalam berbagai ketentuan peraturan, seperti:⁷

1. KUH Dagang
Pasal yang terkait dengan jaminan adalah pasal 314 sampai dengan pasal 316 yang mengatur tentang hipotik kapal laut.
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Ketentuan jaminan

diatur dalam pasal 57 UUPA. Pasal 52 menyatakan bahwa:

“Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan Undang-Undang”

3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah
4. Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia
5. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1992 Tentang Pelayaran Pasal yang berkaitan dengan jaminan dalam Undang-Undang ini terdapat dalam pasal 49. Pasal ini menyatakan:
 - a. Kapal yang telah didaftar dapat dibebani hipotik.
 - b. Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah.
6. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Sistem Resi Gudang dan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2001 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Resi Gudang.

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 :

- a. benda yang tidak bergerak (“*on-roerend*”) pertama karena sifatnya,
- b. kedua karena tujuan pemakaiannya, dan
- c. ketiga karena memang demikian ditentukan oleh undang-undang.

⁶Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 53

⁷Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2008, hlm. 6.

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. 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:
 - Hak pakai hasil dan hak pakai atas benda-benda bergerak;
 - Hak atas bunga-bunga yang diperjanjikan;
 - Penagihan-penagihan atau piutang-piutang;
 - Saham-saham atau andil-andil dalam persekutuan dagang, dan lain-lain.

Untuk menjawab permasalahan yang penulis angkat, maka Aspek hukum benda tidak bergerak sebagai objek jaminan fidusia adalah :

1. *Sebelum keluarnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan :*

Apabila kita berbicara tentang objek jaminan fidusia, tidak bisa meninggalkan prinsip pembagian benda sebagai yang dianut oleh KUHPerdato. Sebagaimana kita ketahui, benda di dalam KUHPerdato antara lain dibagi dalam dua kelompok besar, yaitu benda bergerak dan benda tetap atau benda tidak bergerak (Pasal 504 KUHPerdato). Pembagian benda dalam dua kelompok seperti itu, mendapat penjabarannya lebih lanjut dalam hukum jaminan, yaitu untuk masing-masing kelompok benda oleh KUHPerdato diberikan lembaga jaminannya masing-masing. Untuk benda bergerak disediakan lembaga jaminan gadai (Pasal 1150 KUHPerdato dan selanjutnya), sedangkan untuk benda tetap disediakan lembaga jaminan hipotik (Pasal 1162 KUHPerdato 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 :⁸

- 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 ke-

nyataannya 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.⁹

- 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.

⁹Tan Kamelo. *Hukum Jaminan Fidusia, Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, PT Alumni, Bandung., 2004, hlm.122

⁸*Ibid*

Di dalam penjelasan pasal ini ditegaskan pemilikan rumah oleh bukan pemilik hak atas tanah dengan persetujuan tertulis pemilik hak atas tanah, 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 rumah.¹⁰

2. *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 creditverband 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 dipindah

tangkannya 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 akan ada 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

¹⁰Ibid, hlm. 124

nilai ekonomi untuk dilibatkan dalam transaksi bisnis.

3. *Setelah Keluarnya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia Pada mulanya objek jaminan fidusia hanyalah benda bergerak.*

Hal ini bisadimengerti, 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 Tanggungan¹¹

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 jamin-anitu, maka fidusia bisa menjadi jalan keluarnya.

Bahkan, dalam praktek perbankan dalam waktu belakangan ini, penjaminan secara fidusia rumah atau bangunan di atas tanah Hak Sewa, sudah biasa. Perkembangan demikian kiranya sangat memenuhi kebutuhan masyarakat dan perlindungan terhadap ekonomi lemah, dimana justru tidak mempunyai hak milik di atas tanah yang dapat dijaminakan melalui Hak Tanggungan dan hipotik, sedangkan barang jaminannya cukup berharga yaitu bangunan, maka jalan keluarnya ialah lewat fidusia

Syarat benda tidak bergerak khususnya bangunan yang dapat dijaminakan 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

¹¹J. Satrio. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, PT. Citra Aditya Bakti, 2007, hlm. 154-155

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 Standarisasi Prosedur Pendaftaran Fidusia, pada point (8) delapan sub (a) dan sub (b).

D. Kesimpulan

Aspek hukum benda tidak bergerak sebagai obyek jaminan fidusia dapat dikategorikan menjadi 3 (tiga) periode yakni :

- a. masa sebelum UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- b. masa setelah diberlakukannya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan :
- c. 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.

DAFTAR PUSTAKA

- Arus Akbar Silondae dan Wirawan B. Ilyas, *Pokok-Pokok Hukum Bisnis*, Salemba Empat, Jakarta. 2011.
- Asyhadie Zaeni , *Hukum Bisnis (Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia)*, Rajawali Pers PT. RajaGrafindo Persada, Edisi Revisi, Cet. 5. 2011.
- Badrulzaman Darus Mariam, *Bab-Bab Tentang Creditverband, Gadai dan Fiducia*, Cetakan ke IV Penerbit Alumni, Bandung. Tahun 1987.
- Bintang Sanusi dan Dahlan, *Pokok-Pokok Hukum Ekonomi dan Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- HS, Salim. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Cetakan Keenam, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

