

**PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR PENERIMA FIDUSIA
DENGAN OBYEK BANGUNAN DIATAS TANAH HAK PAKAI
PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NO. 42 TAHUN 1999 TENTANG FIDUSIA**

Leliya dan Hariman Dianofita

Program Studi Akhwal As Syakhshiyah Fakultas Syari'ah dan Ekonomi Islam

IAIN Syekh Nurjati Cirebon

e-mail : Leliya12@yahoo.co.id

Abstrak

Dampak peristiwa ekonomi pada era reformasi adalah daya beli masyarakat yang semakin menurun dikarenakan naiknya harga kebutuhan pokok. Dunia usaha juga mengalami dampak buruknya, terkait dengan hal tersebut pemerintah mengupayakan agar para pelaku bisnis tetap dapat menjalankan usahanya dengan menyediakan dana pinjaman. Salah satu syarat untuk memperoleh pinjaman tersebut adalah harus memiliki jaminan, menurut pasal 1 ayat (4) Undang-Undang No. 42 tahun 1999 tentang Fidusia, benda tidak berupa bangunan diatas tanah hak sewa dapat dijadikan obyek fidusia. Termasuk didalamnya adalah bangunan diatas tanah hak pakai dapat dijadikan obyek fidusia berdasar pasal 12 ayat (1b) Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 Tentang rumah susun. Sehingga dipertanyakan tentang perlindungan hukum terhadap kreditur penerima fidusia jika debitur wanprestasi. Dan dapat diketahui bahwa berdasarkan pasal 12 ayat (1) dan pasal 13 Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun dan Pasal 15 ayat (2a) Undang-Undang No.4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman bangunan diatas tanah hak pakai dapat dijadikan obyek jaminan fidusia . Bangunan yang dapat dijadikan obyek jaminan fidusia adalah rumah susun yang dalam proses pembangunan. Rumah susun ini diterima sebagai obyek jaminan fidusia tanpa menjaminkan tanahnya. , karena rumah susun tersebut memiliki sertifikat tersendiri. Apabila debitur wanprestasi berdasar pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Fidusia kreditur penerima Fidusia memiliki hak untuk menjual benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dengan cara parate eksekusi.

Kata kunci: *perlindungan hukum, hak pakai, fidusia*

Abstract

The impact of economic events in the reform era is that people's purchasing power has declined due to rising prices of basic necessities. The corporate world is also experiencing these negative impacts, related to the government to strive for the business person can still run their business by providing loan funds. One of the conditions for obtaining such loans is need to have a guarantee, according to article 1, paragraph (4) of Law No. 42 of 1999 on Fiduciary, the object is not the form of the building above ground lease rights can be the object of a fiduciary. Included are building on land use rights can be the object of a fiduciary under Article 12 paragraph (1b) of Law No. 16 Year 1985 About the flats. So the question of legal protection against creditors of the fiduciary recipient if the debtor defaults. And it is known that pursuant to Article 12 paragraph (1) and article 13 of Law No. 16 1985 On Flats and Article 15 (2a) of Act 4 of 1992 on Housing and Residential buildings on the land use rights can be the object of fiduciary. The building that can be the object of fiduciary are flats in the development process. This apartment is accepted as an object of fiduciary without land offers. , Because the apartment has its own certificate. If the debtor defaults under Article 15 paragraph (2) of Law Fiduciary Fiduciary receiver creditor has the right to sell the objects that become the object of fiduciary manner of execution parate.

Keywords: *legal protection, right to use, fiduciary*

Pendahuluan

Peningkatan dan perbaikan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang Undang Dasar 1945.

Sejak negara kita memasuki era reformasi situasi ekonomi berdampak luas ada dunia bisnis. Salah satu hal yang sangat menarik perhatian yaitu terjadinya kenaikan harga barang-barang kebutuhan pokok pada waktu terakhir ini. Kenaikan harga barang-barang kebutuhan pokok tersebut sangat dirasakan oleh setiap orang yang bergerak dibidang dunia usaha. Daya beli masyarakat semakin menurun, walaupun kebutuhan akan barang dan jasa meningkat. Dunia bisnis terancam gulung tikar, apabila usahanya tidak ditunjang dengan penambahan modal.

Dalam rangka mempertahankan usahanya setiap orang yang bergerak didunia usaha, berlomba-lomba untuk melakukan upaya perolehan dana yang diberikan oleh pemerintah. Agar dunia usaha tidak terancam gulung tikar, perlu ditunjang dengan fasilitas yang tersedia. Salah satu fasilitas yang tersedia dan diberikan oleh pemerintah dibidang keuangan yaitu adanya pemberian kredit yang dapat disalurkan kepada dunia usaha melalui lembaga keuangan.

Sumber keuangan yang diperlukan oleh masyarakat dunia usaha ini dapat diperoleh melalui pinjaman dari lembaga perbankan maupun lembaga keuangan lainnya yang memberikan pelayanan pinjaman. Lembaga Keuangan ini dapat membantu perolehan pinjaman tersebut untuk pihak yang membutuhkannya dengan cara mengadakan perjanjian kredit dimana lembaga ini bertindak sebagai kreditur. Perjanjian kredit ini dapat dilakukan dengan berbagai persyaratan. Persyaratan perjanjian kredit ini (biasanya telah ditentukan oleh Bank) dimaksudkan bagi pengamanan kredit yang akan diberikan agar pihak kreditur tidak dirugikan seandainya

dikemudian hari debitur tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengembalikan kredit. Salah satu upaya pengamanan bagi Bank yaitu dengan mensyaratkan adanya jaminan. Jaminan ini merupakan hal yang penting dalam perjanjian kredit, karena dengan adanya jaminan maka seandainya debitur tidak melaksanakan kewajibannya, kreditur dapat dengan mudah untuk memperoleh pelunasan dari penjualan jaminan yang ada.

Betapa pentingnya dana perkreditan tersebut dalam dunia usaha maka sudah semestinya jika pemberi maupun penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan yang kuat yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Salah satu lembaga jaminan yang telah dikenal yaitu jaminan fidusia.

Dalam Pasal 1 Undang - Undang Fidusia disebutkan: Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang kepemilikannya dialihkan tersebut, tetap dalam penguasaan pemilik benda. Sedangkan yang dimaksud dengan jaminan fidusia adalah : “Hak jaminan atas dasar benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan, yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditur lainnya”.

Kalau kita perhatikan pasal 1 sub 2 Undang- Undang Fidusia, maka disana ada disebut tentang benda bergerak dan: “..... benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan”.

Pada mulanya menurut KUHPerdota yang menganut asas *accessie* bangunan termasuk dalam kelompok benda tidak bergerak, dengan berlakunya Undang -Undang Nomor 42 Tahun 1999 telah dapat menjadi obyek lembaga jaminan fidusia.

Menurut Sri Soedewi Mashchoen Sofwan¹: Tujuan jaminan yang bersifat kebendaan bermaksud memberikan hak verhaal (hak untuk meminta pemenuhan piutangnya) kepada kreditur, terhadap hasil penjualan benda-benda tertentu dari debitur untuk pemenuhan piutangnya. Ciri khas hak kebendaan yaitu:

1. Dapat dipertahankan (dimintakan pemenuhan) terhadap siapapun juga, yaitu terhadap mereka yang memperoleh hak baik berdasarkan atas hak yang umum / khusus, juga terhadap para kreditur dan pihak lawannya.
2. Hak tersebut selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*) / *zaaksevolg* dalam arti bahwa yang mengikuti bendanya tidak hanya haknya tapi juga kewenangan untuk menjual bendanya dan hak eksekusi.

Menurut Pasal 15 Undang - Undang Fidusia. Penerima Fidusia berhak melakukan eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dan menurut Pasal 30 Undang Undang Fidusia, bila debitur tidak melaksanakan kewajiban untuk melunasi hutang kepada kreditur maka ia wajib menyerahkan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia kepada kreditur (Penerima Fidusia). Dengan demikian, kreditur penerima fidusia dapat melakukan eksekusi dengan cara menjual benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dengan cara parate eksekusi, yaitu dengan cara menjual tanpa penetapan pengadilan (Pasal 15 Ayat (2) Undang Undang Fidusia).

Menurut J. Satrio: “Eksekusi benda jaminan adalah pelaksanaan hak kreditur pemegang hak jaminan terhadap obyek jaminan apabila terjadi perbuatan ingkar janji

oleh debitur dengan cara penjualan benda obyek jaminan untuk melunasi piutangnya”.²

Permasalahan akan timbul bila seandainya pada suatu saat debitur / Pemberi Fidusia tidak melunasi hutangnya sesuai dengan yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit. Timbulnya permasalahan ini karena berdasarkan pasal 15 Undang Undang Fidusia, bahwa kreditur berhak melakukan eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

Permasalahan yang timbul yaitu bila debitur cidera janji atau wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan fidusia dimana obyek jaminan fidusia berupa bangunan yang berada di atas tanah hak pakai, dapatkah kreditur melakukan eksekusi terhadap obyek jaminan fidusia berupa bangunan yang berada di atas tanah hak pakai? Hal ini sangat perlu diketahui agar Jaminn Fidusia tidak akan membawa akibat yang merugikan para pihak dan tetap memberi perlindungan terhadap pihak kreditur yang beritikad baik. Disamping itu diharapkan pula kedudukan masing-masing pihak dalam perjanjian kredit dengan jaminan fidusia, menjadi jelas dan akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak terutama bagi Penerima Fidusia.

Identifikasi Masalah

Pertama, apakah bangunan diatas tanah hak pakai dapat dijadikan obyek fudisia? *Kedua* bagaimanakah bentuk perlidungan hukum bagi kreditur penerima fidusia dengan obyek bangunan diatas tanah hak pakai apabila debitur wanprestasi?

Kerangka Penelitian

Dalam Pasal 1 Undang Undang Fidusia disebutkan:

Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang kepemilikannya

¹ Sri Soedewi Mascjhoen Sofwan. *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, BPHN, Liberty Yogyakarta, Edisi Pertama, 1980, hal. 47.

² J. Satrio. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hal. 68.

dialihkan tersebut, tetap dalam penguasaan pemilik benda”

Sedangkan yang dimaksud dengan jaminan fidusia adalah : “Hak jaminan atas dasar benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda bergerak dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan, yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditur lainnya”.

Asas-Asas Fidusia

- a. Perjanjian jaminan fidusia merupakan perjanjian *accessoir*.
Pasal 4 Undang Undng Fidusia menyatakan sebagai berikut :
“Jaminan Fidusia merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi ara pihak untuk memenuhi prestasi”.
- b. Hak kreditur mengikuti bendanya (*asas droit de suite*).
Menurut Pasal 20 Undang Undang Fidusia hak atas jaminan yang dimiliki oleh Penerima Fidusia tetap mengikuti bendanya (*asas droit de suite*). Artinya hak atas benda jaminan fidusia mengikuti bendanya, dimanapun benda jaminan itu berada. *Asas droit de suite* yang artinya hak Penerima Fidusia yang timbul dari Perjanjian Pembebanan fidusia dapat dipertahankan terhadap setiap orang
- c. Kewajiban Penerima Fidusia untuk mendaftarkan obyek jaminan fidusia (Pasal 11 Ayat 1 Undang Undang Fidusia)
- d. Asas Publisitas Pasal 18 Undang Undang Fidusia.
- e. Penerima Fidusia memiliki hak yang didahulukan.

Pasal 27 Ayat 1 dan 2 Undang Undang Fidusia disebutkan sebagai berikut :
Ayat (1) “Penerima fidusia memiliki hak yang didahulukan terhadap kreditur lainnya”. Ayat (2) “hak preferensi adalah hak penerima

fidusia untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi benda yang menjadi obyek jaminan fidusia”.

Penjelasan Pasal 27 Ayat (1) menyebutkan: “Hak yang didahulukan dihitung sejak tanggal pendaftaran benda yang menjadi Jaminan Fidusia pada Kantor Pendaftaran Fidusia”.

Ayat (3) “Hak yang didahulukan dari penerima fidusia tidak hapus karena adanya kapilitan dan atau likuidasi Pemberi Fidusia”.

Hak Preferensi ini merupakan salah satu ciri dari khas hak kebendaan, seperti pendapat Djuhaendah Hasan sebagai berikut:

“.....maupun fidusia juga mengandung hak kebendaan karena ada benda tertentu yang diikat dan didaftar, dan memberikan kedudukan preferen kepada kreditur pemegangnya”.³

Obyek Fidusia

Menurut Pasal 1 Ayat (4), benda yang dapat difidusiakan yaitu:

- a) Benda tersebut harus dapat dimiliki dan dialihkan secara hukum.
- b) Dapat atas benda berwujud, termasuk piutang.
- c) Dapat juga atas benda tidak terwujud
- d) Benda bergerak.
- e) Benda tidak bergerak yang tidak dapat diikat dengan hak tanggungan (bangunan di atas tanah hak sewa).
- f) Benda yang sudah ada maupun benda yang akan diperoleh kemudian hari.
- g) Dapat atas satuan atau jenis benda.
- h) Dapat juga atas lebih dari satu jenis atau satuan benda.
- i) Termasuk hasil benda yang telah menjadi obyek fidusia.
- j) Termasuk juga hasil klaim asuransi dari benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.
- k) Benda yang ada dalam persediaan.

³ Djuhaendah Hasan. *Lembaga Jaminan KEbendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat PAda Tanah Dalam Konsepsi Peneraan Asa PEmisahan Horisontal*, P.T Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hal. 218.

Kalau kita perhatikan pasal 1 dan 2 Undang Undang Fidusia, maka disana ada disebut tentang benda bergerak dan :

“.....benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan”.

Pada mulanya menurut KUHPerduta menganut asas *accessie* bangunan terasuk dalam kelompok benda tidak bergerak, dengan berlakunya Undang Undang Nomor 42 Tahun 1999 telah dapat menjadi obyek lembaga jaminan fidusia. Sedangkan dalam pasal 1 sub 4 Undang Undang Fidusia tidak ditegaskan tentang “benda tidak bergerak” sebagai obyek jaminan fidusia.

Tentang para pihak

Subyek hukum dalam perjanjian Jaminan Fidusia yaitu Pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia. Pemberi Fidusia adalah orang perseorangan atau korporasi pemilik benda obyek fidusia. Sedangkan Penerima Fidusia adalah orang perseorangan atau korporasi yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan Jaminan Fidusia (Pasal 1 Ayat 5 dan Ayat 6).

Tentang eksekusi jaminan fidusia

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan⁴: Tujuan jaminan yang bersifat kebendaan bermaksud memberikan hak verhaal (hak untuk meminta pemenuhan piutangnya) kepada kreditur, terhadap hasil penjualan benda-benda tertentu dari debitur untuk pemenuhan piutangnya. Ciri khas hak kebendaan yaitu:

1. Dapat dipertahankan (dimintakan pemenuhan) terhadap siapapun juga, yaitu terhadap mereka yang memperoleh hak baik berdasarkan atas hak yang umum / khusus, juga terhadap para kreditur dan pihak lawannya.

2. Hak tersebut selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*) / *zaaksgesvolg* dalam arti bahwa yang mengikuti bendanya tidak hanya haknya tapi juga kewenangan untuk menjual bendanya dan hak eksekusi.

Menurut Pasal 15 Undang Undang fidusia. Penerima Fidusia berhak melakukan eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dan menurut Pasal 30 Undang Undang Fidusia, bila debitur tidak melaksanakan kewajiban untuk melunasi hutang kepada kreditur maka ia wajib menyerahkan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia kepada kreditur (Penerima Fidusia). Hal ini berarti bila benda jaminan berada pada Pihak ketiga, maka Pihak ketiga harus menyerahkan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia kepada Penerima fidusia untuk dieksekusi.

Tentang Perjanjian Kredit

Istilah perjanjian kredit berasal dari bahas Inggris, yaitu *contract credit*. Dalam hukum Inggris, perjanjian kredit Bank termasuk *loan of money*⁵. Istilah perjanjian kredit ditemukan dalam instruksi pemerintah dan erbagai surat edaran antara lain:

1. Intruksi Presidium Kabinet Nomor 15/EKA/10/96, yang berisi instruksi kepada Bank bahwa dalam memberikan kredit bentuk apapun, bank-bank wajib menggunakan “akad perjanjian kredit”.
2. Surat Edaran Bank Indonesia Unit 1 Nomor 2/539/UPK/Pemb/1996; dan
3. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 2/643/Pemb/1996 tentang Pedoman Kebijaksanaan di Bidang Perbankan.

Dalam ketentuan itu tidak ditemukan pengertian perjanjian kredit. Namun dalam pasal 1 angka 3 Rancangan Undang Undang tentang Perkreditan

⁴ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, BPHN, Liberty Yogyakarta, Edisi Pertama, 1980, hal. 47.

⁵ Sutan Remy Sjahdeini. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta, Institut Bankir Indonesia, 1993, hal. 157.

Perbankan, telah ditentukan pengertian perjanjian kredit. Perjanjian kredit adalah : “persetujuan dan atau kesepakatan yang dibuat bersama antara kreditur dan debitur atas sejumlah kredit dengan kondisi yang telah diperjanjikan, hal mana pihak debitur wajib untuk mengembalikan kredit yang telah diterima dalam jangka waktu tertentu disertai bunga dan biaya-biaya yang disepakati.

Unsur-unsur yang terdapat di dalam perjanjian kredit adalah:

1. Adanya persetujuan dan/atau kesepakatan;
2. Dibuat bersama anatar kreditur dan debitur;
3. Adanya kewajiban debitur.

Kewajiban debitur adalah :

1. Mengembalikan kredit yang telah diterimanya;
2. Membayar bunga dan biaya-biaya lainnya

Menurut pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa Perjanjian adalah sah jika :

1. Dibuat berdasarkan kata sepakat dari para pihak, tanpa adanya paksaan, kekhilafan ataupun penipuan;
2. Dibuat oleh mereka yang cakap untuk bertindak dalam hukum;
3. Memiliki obyek perjanjian yang jelas;
4. Didasarkan pada klausula yang halal.

Setiap perjanjian telah memenuhi syarat yang telah ditentukan dalam pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata tersebut, maka perjanjian yang telah dibuat berlaku sebagai undang undang bagi para pihak. Perjanjian itu mengikat artinya para pihak wajib melaksanakannya.

Pengertian Hak Pakai

Tentang pengertian hak pakai diatur dalam pasal 41 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria, yang menyebutkan bahwa:

Pasal 41 ayat (1):

“Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan

pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini”.

Pasal 42 ayat (2) Hak Pakai dapat diberikan :

a. Selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu.

b. Dengan cuma-cuma dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

Pasal 42 ayat (3) Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Subyek hak pakai

Diatur dalam pasal 42 UUPA, yang dapat mempunyai hak pakai adalah:

- a. Warganegara Indonesia;
- b. Orang-orang yang berkedudukan di Indonesia;
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pasal 43 ayat (1) UUPA Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara, maka Hak Pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.

Pasal 43 ayat (2) UUPA Hak Pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal ini dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Hak Pakai dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996

a. Hak pakai harus didaftarkan di kantor pertanahan setempat seperti diatur dalam pasal 43;

b. Hak pakai tersebut tertentu dalam masanya yaitu sekarang 25 tahun dengan kemungkinan perpanjangan 20 tahun dan dijamin pembaharuannya kembali atas tanah negara dan 2 (dua) tahun sebelum

berakhirnya hak tersebut sudah dapat diajukan per 2 (dua) tahun sebelum perpanjangan/pembaharuan hak (pasal 46) dan akan dicatat pada buku tanahnya.

- c. Hak pakai yang berasal dari hak pengelolaan tergantung dari yang memegang hak pengelolaan tersebut, perpanjangan/pembaharuannya.
- d. Hak pakai yang berasal dari hak milik, dibatasi 25 tahun tetapi tidak dapat diperpanjang dan tidak dapat diperbaharui dengan suatu akta PPAT antara pemegang hak milik dengan yang bersangkutan.
- e. Dimungkinkan adanya pemberian hak pakai beserta perpanjangan dan pembaharuan sekaligus (pasal 47) dengan pembayaran uang pemasukan sekaligus pada waktu pengajuan permohonan hak pakai tersebut.
- f. Dituangkannya peralihan hak tersebut dengan akta PPAT, khusus untuk hak pakai berasal dari perjanjian dengan pemegang hak milik harus seizin pemegang hak milik.
- g. Hak pakai yang berasal dari tanah negara dan dari hak pengelolaan dapat diikat dengan hak tanggungan.
- h. Hak pakai ini harus didaftarkan di Kantor Pertanahan

Obyek Fidusia berupa bangunan diatas tanah hak pakai

Sesuai dengan pasal 1 ayat (4e), yang isinya menyatakan bahwa benda tidak bergerak yang tidak dapat diikat dengan hak tanggungan, dapat difidusiakan. Isi pasal tersebut dapat dimengerti, karena dalam Pasal 4 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yang dapat dijadikan obyek hak tanggungan hanyalah berupa hak asasi tanah dan atau beserta bangunan yang berada di atasnya. Sedangkan bangunan diatas tanah hak pakai tidak dapat dijadikan obyek hak tanggungan. Karenanya, maka berdasarkan pasal 1 Ayat (4e) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Fidusia, bangunan diatas tanah hak pakai dapat dijadikan obyek fidusia.

Bila ditinjau lebih lanjut, dapat dikatakan bahwa Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, menganut asas perlekatan yang dianut juga oleh KUHPerdara, hal mana terlihat dalam perumusan pasal 500, 506 dan 507 KUHPerdara. Berdasarkan asas ini, maka benda-benda yang melekat pada benda pokok, secara yuridis harus dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari benda pokoknya. Maknanya, asas asesi yaitu benda-benda yang melekat pada benda pokok, secara yuridis harus dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari benda pokoknya. Bangunan diatas sebidang tanah, dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari tanah tersebut. Apabila seseorang akan membeli sebidang tanah di mana diatas tanah itu berdiri sebuah bangunan maka penjualan tanah tersebut dengan sendirinya harus mencakup bangunannya pula. Jadi dengan demikian dalam asas pelekatan vertical atau asesi vertical dapat diartikan bahwa pemilikan atas tanah berarti juga memiliki bangunan atau rumah dan segala sesuatu yang melekat pada tanah itu demikian pula berarti memiliki segala sesuatu yang ada di dalam tanah (asas asesi vertical, atau *natreking*).

Sedangkan Undang- Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Fidusia, tidak menganut asas perlekatan seperti tersebut dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan KUHPerdara. Undang- Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Fidusia menganut asas pemisahan antara hak atas tanah dan bangunan diatasnya, artinya benda-benda yang melekat pada benda pokok, secara yuridis harus dianggap sebagai bagian yang terpisahkan dari benda pokoknya. Bangunan diatas sebidang tanah, dianggap sebagai bagian yang terpisahkan dari tanah tersebut. Apabila seseorang akan membeli sebidang tanah di mana diatas tanah itu berdiri sebuah bangunan maka penjualan tanah tersebut tidak dengan sendirinya mencakup bangunannya. Jadi dengan demikian dalam

asas pemisahan diartikan bahwa pemilikan atas tanah tidak berarti memiliki bangunan atau rumah dan segala sesuatu yang melekat pada tanah itu. Demikian pula seseorang pemilik bangunan dapat membebani bangunan miliknya, tanpa membebani tanah di mana bangunan tersebut berdiri.

Beberapa ketentuan lain yang memungkinkan Bangunan diatas Tanah Hak Pakai menjadi Obyek Jaminan Fidusia yaitu:

- a. Dalam pasal 12 Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, kemungkinan bangunan diatas tanah hak pakai dapat dijadikan obyek jaminan fidusia mengatakan:

Pasal 12 ayat 1 Rumah Susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri aserta benda-benda lainnya yang merupakan atau kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan jaminan hutang dengan:

- 1) Dibebani hipotik, jika tanahnya hak milik atau hak guna bangunan.
- 2) Dibebani fidusia, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah negara.

Pasal 12 ayat (2) hipotik atau fiducia dapat juga dibebankan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) beserta rumah susun yang akan dibangun sebagai jaminan pelunasan kredit yang dimaksud untuk membiayai pelaksanaan pembangunan rumah susun yang telah direncanakan di atas tanah yang bersangkutan dan yang pemberian kreditnya dilakukan bertahap sesuai dengan pelaksanaan pembangunan-pembangunan rumah susun tersebut.

- b. Dalam pasal 13 Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun yang menyatakan sebagai berikut:

Dengan tidak mengurangi ketentuan pasal 12, Hak Milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 ayat (3) dapat dijadikan jaminan hutang dengan:

- 1) Dibebani hipotik, jika tanahnya hak milik atau hak guna bangunan.

- 2) Dibebani fidusia, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah negara.

- c. Pasal 15 ayat (2) a Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman menyebutkan sebagai berikut: "Pembebanan fidusia atas rumah dilakukan dengan akta otentik sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Mengenai kemungkinan bangunan diatas tanah hak pakai dapat dijadikan obyek jaminan fidusia, Sri Soedewi Mascjhoen Sofwan memberikan pendapatnya "fidusia hendaknya dapat diadakan atas rumah/ bangunan diatas tanah-tanah hak sewa, hak pakai, hak pengelolaan dan demi kepastian hukum mengenai fidusia atas rumah diatas tanah orang lain hendaknya dicatat pada sertifikat tanahnya, demikian juga peralihan haknya dicatat pada Kantor Pertanahan".

Pada saat telah diberlakukannya Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 tanggal 31 Desember 1985. Dalam pasal 12 ayat (1b) dinyatakan bahwa hak pakai dapat dibebani dengan fidusia jika tanahnya hak pakai atas tanah negara dan pada pasal 15 disebutkan bahwa fidusia itu harus dilakukan dihadapan PPAT dan wajib didaftarkan di Kantor Agraria Tingkat II (sekarang Kantor Pertanahan Tingkat II), dengan suatu formulir baku yang akan diterbitkan. (Peraturan K.BPN 2/1989 jo Peraturan K.BPN 4/1989).

Hak Pakai keperdataan yang berasal dari suatu Surat Keputusan pemerintah, baik atas tanah yang langsung dikuasai oleh negara dapat dilihat dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 maupun karena ketentuan PMDN Nomor 1 Tahun 1977, dapat dialihkan selama jangka waktunya masih ada.

Sesuai dengan Keputusan Menteri Agraria Nomor SK VI/5/Ka tanggal 22 Januari 1962 tentang pendaftaran Hak Penguasaan dan Hak Pakai dan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 dan PMDN Nomor 1 Tahun 1966 tentang, Hak Pakai keperdataan ini diharuskan untuk didaftarkan.

Bentuk Perlindungan Hukum Kreditur Penerima Fidusia Jika Debitur Wanprestasi

Di dalam suatu perikatan apabila debitur karena kesalahannya tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka dikatakan bahwa debitur itu “wanprestasi” atau “ingkar janji”

Wujud wanprestasi dalam perjanjian kredit, yaitu:

- a. Apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya untuk melunasi pembayaran sesuai dengan yang telah diperjanjikan.
- b. Apabila debitur melaksanakan kewajibannya tetapi tidak seperti apa yang telah diperjanjikan.

Dalam perjanjian kredit dengan jaminan fidusia, bila debitur / pemberi fidusia melakukan wanprestasi telah diatur dalam pasal 15 dan pasal 30 Undang -Undang Nomor 42 Tahun 1999, tentang eksekusi jaminan fidusia.

Ada beberapa pasal dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 yang perlu dicermati, sebelum membahas tentang hak kreditur penerima fidusia, yaitu tentang bentuk jaminan fidusia dimana menurut pasal 5 ayat (1) Undang- Undang Fidusia menyebutkan sebagai berikut:

“Pembebanan Benda dengan jaminan fidusia dibuat dengan akta notaris dalam Bahasa Indonesia dan merupakan akta jaminan fidusia”

Walaupun dalam Pasal 5 ayat (1) Undang- Undang fidusia tidak secara tegas mewajibkan dibuatnya perjanjian pembebanan fidusia dalam bentuk tertentu (akta notaris), namun bila dihubungkan dengan Pasal 12 Undang- Undang Fidusia yang mengatur tentang pendaftaran, maka perjanjian pembebanan fidusia wajib dibuat dalam bentuk akta notaris (Akta Jaminan Fidusia).

Perjanjian pembebanan fidusia yang dituangkan dalam bentuk Akta Notaris merupakan alat bukti yang menunjukkan

adanya hak-hak pemberi fidusia dan penerima fidusia.

Setelah dibuat Akta Jaminan Fidusia, maka langkah selanjutnya adalah melakukan pendaftaran fidusia di Kantor Pendaftaran Fidusia yang merupakan kewajiban yang tercantum dalam Pasal 11 Ayat (1) Undang- Undang Fidusia. Pendaftaran ini disertai dengan berbagai lampiran seperti yang terdapat dalam pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Fidusia. Bila berbagai persyaratan terpenuhi (lampiran sudah lengkap), selanjutnya Kantor Pendaftaran Fidusia mencatat Jaminan Fidusia dalam Buku Daftar Fidusia. Jaminan fidusia lahir pada saat dicatatnya jaminan fidusia dalam buku daftar fidusia. Setelah itu Kantor Pendaftaran Fidusia menerbitkan Sertifikat Jaminan Fidusia yang merupakan kutipan dari Buku Daftar Fidusia yang kemudian diserahkan kepada penerima fidusia. Sertifikat jaminan fidusia merupakan alat bukti telah dilakukannya pendaftaran fidusia di Kantor Pendaftaran Fidusia. Sertifikat jaminan fidusia mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Bila sertifikat jaminan fidusia mempunyai kekuatan eksekutorial maka penerima fidusia berhak untuk mengajukan eksekusi tanpa melalui gugatan. Maksudnya yaitu penerima fidusia dapat melakukan eksekusi dengan cara menjual benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dengan cara *parete* eksekusi, yaitu dengan cara menjual tanpa penetapan pengadilan. Makna ini tercantum dalam Pasal 15 ayat (2) Undang Undang Fidusia menyebutkan bahwa:

“Penjualan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia atas kekuasaan penerima fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan.

Penjelasan Pasal 27 Undang Undang Fidusia menyatakan:

“Hak yang didahulukan dihitung sejak tanggal pendaftaran benda yang menjadi jaminan fidusia pada Kantor Pendaftaran Fidusia”.

Menurut pasal 14 ayat (3) “Jaminan fidusia lahir pada tanggal yang sama dengan tanggal dicatatnya jaminan fidusia dalam Buku Daftar Fidusia”.

Selain itu perlindungan terhadap kreditur pada saat debitur melakukan wanprestasi dapat ditafsirkan dari asas umum dalam hukum jaminan yaitu asas *Asas Droit de suite*. Dalam Undang- Undang Nomor 42 Tahun 1999 *Asas Droit de suite* tercantum dalam pasal 20 arti asas tersebut adalah hak kreditur penerima fidusia timbul dari perjanjian pembebanan fidusia dapat dipertahankan terhadap setiap orang, juga terhadap pemilik hak atas tanah ataupun bangunan yang dijadikan jaminan tersebut sedang disewakan oleh debitur kepada orang lain, yang kesemuanya tidak pernah terikat dengan perjanjian pembebanan bangunan yang terletak diatas tanahnya. Asas ini penting artinya terutama dalam hal kreditur akan melaksanakan eksekusi atas benda jaminan yang berwujud bangunan diatas tanah hak orang lain, maka pemegang hak atas tanah dimana bangunan itu berdiri tidak dapat menghalangi kreditur untuk menjual bangunan yang dijadikan jaminan tersebut.

Dengan demikian walaupun menurut pasal 15 Undang Undang Fidusia. Penerima fidusia berhak melakukan eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek jaminan fidusia, akan tetapi apabila pembebanan fidusia tidak dilakukan dalam bentuk akta notaris dan didaftarkan, maka penerima fidusia tidak dapat melakukan penjualan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia atas kekuasaan penerima fidusia sendiri, melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan. Karena pembebanan dalam bentuk akta notaris, merupakan alat bukti yang menunjukkan adanya hak-hak pemberi fidusia dan penerima fidusia.

Bila ketentuan tentang bentuk perjanjian pembebanan fidusia dan pendaftarannya telah dipenuhi, maka kreditur mempunyai hak untuk melaksanakan eksekusi

apabila debitur atau pemberi fidusia melakukan wanprestasi. Sebaliknya bila bentuk perjanjian pembebanan fidusia dan pendaftarannya tidak dipenuhi, maka kreditur tidak mempunyai hak untuk melaksanakan eksekusi apabila debitur atau pemberi fidusia melakukan wanprestasi.

Disamping hak untuk melakukan eksekusi terhadap obyek jaminan fidusia, sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1239 KUHPerdata, kreditur dapat juga memperoleh ganti rugi dan luas ganti rugi tersebut diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata menyebutkan sebagai berikut:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan barulah mulai diwajibkan, apabila yang berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

Pasal 1240 KUHPerdata “Dalam pada itu si berpiutang adalah hak menuntut akan penghapusan segala sesuatu yang telah dibuat berlawanan dengan perikatan dan bolehlah ia minta supaya dikuaskan oleh Hakim untuk menyuruh menghapuskan segala sesuatu yang telah dibuat tadi atas biaya si berutang, dengan tidak mengurangi hak menuntut penggantian biaya, rugi dan bunga jika ada alasan untuk ini”.

perjanjian kredit dengan jaminan bangunan diatas hak pakai belum memberikan prospek yang cerah, karena hak pakai dapat hapus dan apabila debitur wanprestasi, eksekusi atas bangunan diatas hak pakai tidak semudah melakukan eksekusi apabila bangunan tersebut berada diatas tanah hak milik. Karena penjualan bangunan termasuk juga bangunan diatasnya.

Kesimpulan

1. Bangunan di atas tanah hak pakai, dapat dijadikan obyek jaminan fidusia. Beberapa ketentuan yang mengatur tentang hal ini yaitu pasal 12 ayat (1), pasal 13 Undang

Undang Nomor 1 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun dn Pasal 15 Ayat (2a) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman. Namun dalam pelaksanaannya tidak semua bangunan di atas tanah hak pakai dapat diterima sebagai obyek fidusia. Bangunan yang dapat dijadikan obyek jaminan fidusia adalah rumah susun yang dalam proses pembangunan. Rumah susun ini diterima sebagai obyek jaminan fidusia tanpa menjaminkan tanahnya. Hal ini disebabkan karena Rumah Susun tersebut memiliki sertifikat tersendiri.

2. Undang Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Fidusia telah memberikan kedudukan yang kuat kepada Penerima Fidusia, karena ia memiliki hak preferensi yaitu hak atas pelunasan hutang Pemberi Fidusia yang dijamin dengan Jaminan Fidusia didahulukan pemenuhannya dari kreditur yang lainnya, asalkan perjanjian pembebanan fidusia harus melalui fase pendaftaran. Kreditur tidak dapat melaksanakan hak-haknya apabila perjanjian pembebanan fidusia tidak didaftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusia. Apabila debitur tidak melaksanakan ewajibannya untuk melunasi hutang sesuai dengan yang telah diperjanjikan atau apabila debitur melaksanakan kewajibannya tetapi tidak seperti apa yang telah diperjanjikan, maka berdasarkan Pasal 15 Ayat (2) Undang Undang Fidusia : kreditur penerima fidusia memiliki hak untuk menjual benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dengan cara parate eksekusi, yaitu dengan cara menjual tanpa penetapan pengadilan. Selain itu penerima fidusia berhak menerima penyerahan obyek jaminan yang berupa bangunan di atas tanah hak pakai, apabila pada saat debitur wanprestasi obyek jaminan ada pada pihak ketiga. Penerima fidusia dilarang untuk mendaku benda yang menjadi obyek jaminan fidusia apabila

debitur cidera janji. Bila Penerima Fidusia mendaku benda yang menjadi obyek jaminan fidusia, maka menurut Pasal 32 Undang Undang Fidusia, janji tersebut batal demi hukum. Artinya janji tersebut dianggap tidak pernah ada.

Saran

1. Sebaiknya lembaga perkreditan perbankan dapat menerima bangunan ataupun rumah tinggal di atas tanah-tanah hak sewa, hak pakai, hak pengelolaan sebagai obyek fidusia, karena akan sangat berguna bagi pembangunan di kota-kota di Indonesia, karena di daerah perkotaan tanah semakin menyempit sedangkan penduduk semakin bertambah.
2. Sebaiknya dilakukan adanya penelaahan yang lebih mendalam tentang dimungkinkannya pembebanan bangunan diatas hak pakai atas tanah. Bila pembebanan bangunan dapat dilakukan tanpa membebani tanahnya telah menjadi suatu kepastian (dituangkan dalam bentuk Undang Undang), maka demikian pula dalam prakteknya pihak bank sebagai kreditur tidak perlu ragu untuk memberikan kredit dengan jaminan fidusia yang obyeknya berupa bangunan diatas tanah hak pakai.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A.P.Parlindungan. 1993, *Kumentar Atas Undang Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung.
- Budi Harsono. 2005, *Hukum Agraria Indonesia Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta.
- Rahmadi Usman. 1999, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Jambatan, Jakarta.
- Sjahdeini ,Sutan Remy. 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta.

- J. Satrio. 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku ke 2*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sri Soedewi Mascjhoen Sofwan. 1974, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta.
- _____. 1980, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, BPHN, Liberty, Yogyakarta.
- _____. 1981, *Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta.
- Subekti. 1981, *Hukum Perjanjian*, Pembimbing Masa, Jakarta.
- _____. 1986, *Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung.
- Sjahdeini St. Remy, 1999, *Hak Tanggungan*, Alumni, Bandung.

Perundang-Undangan :

- Undang Undang No. 42 Tahun 1999 Tentang Fidusia.
- Soebekti dan R. Tjirosudibijo. 1996, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*, radnya Paramita, Jakarta.
- Undang Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.