

## EKSEKUSI KENDARAAN BERMOTOR SEBAGAI JAMINAN FIDUSIA YANG BERADA PADA PIHAK KETIGA

Nur Adi Kumaladewi

Email: [nur.adি.кумаладеви@gmail.com](mailto:nur.adि.кумаладеви@gmail.com)

Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret

### *Abstract*

*One form of insurance agency that has been used in Indonesia since the Dutch colonial era was a fiduciary institution as a form of security that is born of jurisprudence into a groove in the concrete law legislation that the extension has been confirmed in Law Number. 42 of 1999 on Fiduciary. One credit guarantees on movable is a motor vehicle. Fiduciary agencies provide convenience to the Giver Fiduciary to continue to use despite its motor vehicle becomes the object of fiduciary assurance. But sometimes Giver Fiduciary often abuse the trust given by the Holder Fiduciary by selling items such fiduciary collateral object to a third party without the knowledge of the fiduciary holder. In principle Giver Fiduciary should not dispose of the object fiduciary considering the Law Fiduciary still think there is transfer of the right to object to the Receiver object fiduciary fiduciary. Fiduciary holders entitled to take the object fiduciary if the fiduciary Recipient does not fulfill its obligations despite been given a letter of reprimand in accordance with the provisions of the Act Fiduciary.*

**Keywords:** Execution, Fiduciary, Credit

### **Abstrak**

Salah satu bentuk lembaga jaminan yang telah digunakan di Indonesia sejak zaman penjajahan Belanda adalah lembaga jaminan fidusia sebagai suatu bentuk jaminan yang lahir dari yurisprudensi menjadi alur hukum yang konkret dalam perundang-undangan yang ekstensinya telah dikukuhkan dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Salah satu jaminan kredit atas benda bergerak adalah kendaraan bermotor. Lembaga Jaminan Fidusia memberikan kemudahan kepada Pemberi Fidusia untuk tetap dapat menggunakan kendaraan bermotor yang dimilikinya walaupun menjadi objek jaminan fidusia. Namun terkadang Pemberi Fidusia sering menyalahgunakan kepercayaan yang diberikan oleh Pemegang Fidusia dengan menjual benda objek jaminan fidusia tersebut kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan dari Pemegang Fidusia. Pada prinsipnya Pemberi Fidusia tidak boleh mengalihkan benda objek jaminan fidusia mengingat Undang-Undang Jaminan Fidusia masih menganggap ada pengalihan hak atas benda objek jaminan fidusia kepada Penerima Fidusia. Pemegang Fidusia berhak mengambil objek jaminan fidusia jika Penerima Fidusia tidak memenuhi kewajibannya walaupun telah diberi surat teguran sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Jaminan Fidusia.

**Kata Kunci:** Eksekusi, Fidusia, Kredit

### **A. Pendahuluan**

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara dan meneruskan pembangunan yang berkesinambungan, maka para pelaku pembangunan baik pemerintah maupun masyarakat, perseorangan maupun badan hukum memerlukan dana yang besar.

Semakin berkembangnya dunia usaha di era globalisasi ini dengan sendirinya diikuti dengan

meningkatnya kebutuhan modal bagi para pelaku usaha untuk memperluas dan meningkatkan roda perusahaan. Kebutuhan modal para pelaku usaha disini dapat diperoleh melalui kegiatan pinjam-meminjam atau pemberian kredit yang tidak saja dapat dilakukan oleh bank pemerintah atau swasta, tetapi pada prinsipnya dapat dilakukan oleh siapapun yang mempunyai kemampuan untuk itu, melalui perjanjian hutang piutang antara kreditor (pemberi pinjaman) di satu pihak dengan debitör (penerima pinjaman) di lain pihak.

Pemberian fasilitas kredit atau pinjaman uang oleh kreditor kepada debitör juga mengandung risiko,

yaitu tidak dikembalikannya pinjaman tersebut oleh debitör kepada kreditör sesuai dengan yang telah diperjanjian.

Untuk mengantisipasi risiko tersebut atau setidak-tidaknya untuk mengurangi risiko agar kreditör tidak mengalami kerugian terhadap uang yang telah dipinjamkan kepada debitör, maka diperlukan adanya jaminan atas benda-benda bergerak dan benda-benda tidak bergerak guna memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan dalam hal ini kreditör.

Salah satu bentuk lembaga jaminan yang telah digunakan di Indonesia sejak zaman penjajahan Belanda adalah lembaga jaminan fidusia sebagai suatu bentuk jaminan yang lahir dari yurisprudensi menjadi alur hukum yang konkret dalam perundang-undangan yang ekstensinya telah dikukuhkan dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Salah satu jaminan kredit atas benda bergerak adalah kendaraan bermotor. Yang dimaksud dengan kendaraan bermotor disini adalah mobil dengan berbagai jenis, tipe dan merek (Hasanudin Rahman, 1998:177). Hal ini sesuai dengan definisi yang diberikan oleh Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan Raya, yang menyebutkan bahwa kendaraan bermotor adalah setiap kendaraan yang digerakkan oleh peralatan teknik yang berada diatas atau pada kendaraan itu.

Apabila kendaraan (mobil) diajukan sebagai jaminan kredit, maka yang pertama harus dilihat dan diketahui oleh Bank adalah jenis kendaraan tersebut, termasuk mobil penumpang atau angkutan umum, mobil niaga, truk, atau kendaraan pribadi.

Hal ini perlu diketahui karena terdapat beberapa jenis kendaraan yang diharuskan memiliki izin-izin khusus atas pengoperasiannya, misalnya : mobil penumpang atau bus atau angkutan umum diperlukan suatu izin trayek, atau mobil truk dan mobil niaga lainnya diperlukan “kir” kendaraan yang kesemuanya dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.

Untuk kepentingan pengikatan jaminan fidusia kendaraan bermotor, maka yang harus diminta oleh Bank atau kreditör adalah Buku Pemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB), 3 lembar blanko yang ditandangani oleh nama yang tertera di BPKB, Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), Surat Nikah.

Selain hal-hal tersebut, yang perlu diperhatikan oleh Bank atau kreditör dalam menerima kendaraan sebagai jaminan adalah (Hasanudin Rahman, 1998:178) :

1. Kepemilikan

Kepemilikan kendaraan bermotor yang akan diterima sebagai jaminan harus jelas, yaitu dengan melihat nama yang tertera pada BPKB kendaraan tersebut. Atau apabila telah diperjualbelikan tetapi belum dibalik nama, maka dapat dilihat pada kwitansi pembeliannya. Apabila pemiliknya adalah perusahaan, maka perlu diketahui siapa yang berhak bertindak mewakili perusahaan tersebut sebagai penjamin kredit.

2. Keadaan fisik

Apabila Bank atau kreditör akan mengetahui benar tidaknya keadaan fisik suatu kendaraan yang akan dijadikan jaminan kredit, maka Bank harus melihat langsung kondisi kendaraan tersebut, bahkan harus disesuaikan benar dengan nomor-nomor kepemilikannya, baik nomor mesin, nomor rangka dan yang lainnya. Pentingnya memperhatikan keadaan fisik ini adalah selain untuk penilaian harga juga untuk penyesuaian dengan surat-surat yang dimilikinya.

Lembaga Jaminan Fidusia memberi kemudahan kepada Pemberi Fidusia untuk tetap dapat menguasai kendaraan bermotor yang dijaminkan untuk melakukan kegiatan usaha. Jaminan Fidusia memberikan hak kepada pihak Pemberi Fidusia untuk tetap menguasai kendaraan bermotor yang menjadi obyek Jaminan Fidusia berdasarkan kepercayaan, karena sistem pendaftaran yang diatur dalam Undang-Undang dapat memberikan jaminan kepada pihak Penerima Fidusia dan pihak yang mempunyai kepentingan terhadap benda kendaraan bermotor tersebut.

Fungsi dari benda jaminan dilihat dari kepentingan kreditör pada hakekatnya adalah untuk menjamin kepastian pengembalian hutang debitör apabila debitör wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjian. Kreditör memberikan pinjaman kepada debitör berupa uang atau yang dapat dinilai dengan uang maka apabila debitör wanprestasi, kreditör berhak mengeksekusi kendaraan bermotor yang menjadi jaminan kredit tersebut.

Namun demikian dalam kenyataannya sering ditemukan keadaan yang jauh berbeda dengan

keadaan yang seharusnya, diantaranya adalah pada saat kreditor memandang perlu untuk melakukan eksekusi terhadap benda objek Jaminan Fidusia, kendaraan bermotor tersebut sudah tidak ada lagi ditempat yang semula diketahui oleh kreditor dan tidak diketahui lagi keberadaannya, bahkan sering kali debitornya sendiri juga sudah tidak diketahui lagi keberadaannya.

Hal ini berbeda dengan musnahnya benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 Undang-Undang Jaminan Fidusia yaitu bahwa bendanya musnah dan tidak ada lagi (terbakar atau karena sebab lain). Sedangkan dalam hal ini, kendaraan bermotor yang menjadi jaminan tersebut masih tetapi kreditor tidak tahu lagi dimana keberadaannya. Apabila kendaraan bermotor tersebut tidak ada karena telah dijual debitor kepada pihak ketiga, maka oleh Undang-Undang Jaminan Fidusia ditentukan bahwa uang hasil penjualan kendaraan bermotor tersebut menjadi objek Jaminan Fidusia.

Menurut hukum Indonesia yang berlaku sekarang, berlakunya fidusia bagi pihak ketiga tidak ditentukan oleh pendaftaran perjanjian fidusia dan terhadap benda-benda yang dijaminkan secara fidusia tersebut. Akibatnya adalah bahwa kreditor menjadi tidak terlindungi dari kemungkinan debitor curang atau beritikad tidak baik, yaitu tanpa sepengertahan kreditor mengalihkan benda-benda yang telah dijaminkan tersebut kepada pihak ketiga.

Dengan demikian tidak ada keharusan bagi pembeli untuk mengecek apakah benda-benda yang dialihkan oleh seseorang tersebut adalah bukan miliknya. Terlebih lagi tidak ada keharusan bagi pihak ketiga untuk mempersoalkan benda-benda tersebut merupakan benda jaminan atas suatu hutang.

Pada sertifikat fidusia terdapat irah-irah “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, dalam hal ini apabila seorang debitor cidera janji, maka kreditor dapat memohon eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Proses eksekusi disini mempunyai 3 tahapan, yaitu :

#### 1. Tahap Peneguran

Pada tahap ini debitor yang melakukan wanprestasi diperintahkan untuk memenuhi kewajiban membayar hutangnya dalam jangka waktu 8 (delapan) hari setelah diberi teguran.

#### 2. Tahap Sita Eksekusi

Dalam waktu 8 (delapan) hari setelah peneguran debitor tidak juga memenuhi

kewajibannya, maka kreditor sebagai pemegang Jaminan Fidusia memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang untuk melakukan sita eksekusi.

#### 3. Tahap Pelelangan

Setelah dilakukan sita eksekusi terhadap obyek fidusia dan debitor tetap tidak membayar hutangnya, maka atas permohonan pemohon eksekusi (kreditor pemegang sertifikat fidusia), pengadilan yang berwenang melakukan pelelangan objek jaminan fidusia. Setelah pelelangan dilakukan, maka hasil penjualan lelang tersebut akan dikurangi biaya lelang dan biaya-biaya lain, kemudian diserahkan kepada kreditor pemohon eksekusi. Apabila ada sisa akan diserahkan kembali kepada debitor.

Berdasarkan ketentuan mengenai peraturan pelaksanaan eksekusi benda jaminan fidusia dengan praktek yang ada dalam masyarakat seperti yang dikemukakan diatas, maka penulis tertarik untuk membahas mengenai Eksekusi Kendaraan Bermotor Sebagai Jaminan Fidusia Yang Berada Pada Pihak Ketiga.

### C. Jaminan Fidusia

Istilah jaminan berasal dari kata *Jamin* yang berarti *tanggung*, sehingga jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan (Oey Hoey Tiong, 1984:14). Adanya jaminan seperti yang telah disebutkan diatas memang diperlukan oleh pihak kreditor karena di dalam suatu perikatan antara kreditor dan debitor, pihak kreditor mempunyai suatu kepentingan bahwa debitor memenuhi kewajibannya dalam perikatan tersebut.

Adapun menurut Hartono Hadi Soeprapto yang dimaksud dengan jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan (Hartono Hadi Soeprapto, 1984 : 50).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan Pasal 1 sub 24, agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitor kepada Bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Selanjutnya berdasarkan Pasal 1 sub 11, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan

atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan. Sedangkan didalam Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan :

“Pinjam meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”

Kondisi ekonomi yang diperhatikan oleh kreditor disini tidak hanya kondisi ekonomi pada sektor usaha calon nasabah/debtor tetapi juga kondisi ekonomi secara umum dimana perusahaan calon nasabah/debtor itu berada, misalnya keadaan perdagangan serta persaingan di lingkungan usaha calon nasabah/debtor. Dalam dunia perbankan masalah jaminan ini sangat penting, karena lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit.

Jaminan yang baik menurut R. Subekti adalah sebagai berikut :

1. Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukannya.
2. Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pemberi kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya.
3. Yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit dalam arti bahwa benda jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila diperlukan dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutang si penerima kredit (R Subekti, 1991 : 29).

Berdasarkan hal tersebut maka jaminan secara hukum mempunyai fungsi untuk menjamin hutang karena jaminan merupakan sarana perlindungan bagi kreditor yaitu kepastian akan pelunasan hutang debitor atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitor (Djuhaerah Hasan,2000:1). Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa jaminan adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh debitor dan atau pihak ketiga kepada kreditor untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan, dengan kata lain jaminan berfungsi untuk kepentingan kreditor guna menjamin dananya melalui suatu perikatan yang bersifat *accesoir* dari perjanjian pokok (perjanjian kredit atau pembiayaan) oleh debitor dengan kreditor (Mariam Darus Badrulzaman, 2000:3).

Secara garis besar, pranata jaminan adalah sebagai berikut :

1. Cara terjadinya :

- a. Yang lahir karena undang-undang:

Jaminan yang lahir karena undang-undang merupakan jaminan yang keberadaannya ditunjuk undang-undang tanpa adanya perjanjian para pihak, seperti yang diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa segala kebendaan milik debitor, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, akan menjadi tanggungan untuk segala perikatannya. Dengan demikian berarti bahwa seluruh benda debitor menjadi jaminan bagi kreditor. Dalam hal debitor tidak dapat memenuhi kewajiban hutangnya kepada kreditor, maka kebendaan milik debitor tersebut akan dijual kepada umum dan hasil penjualan benda tersebut dibagi antara para kreditor, seimbang dengan besarnya piutang masing-masing (Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

- b. Yang lahir karena diperjanjikan :

Selain jaminan yang ditunjuk oleh undang-undang, sebagai bahan dari asas konsensualitas dalam hukum perjanjian, undang-undang memungkinkan para pihak untuk melakukan perjanjian penjaminan yang ditujukan untuk menjamin pelunasan atau pelaksanaan kewajiban debitor kepada kreditor. Perjanjian penjaminan ini merupakan perjanjian *accesoir* yang melekat pada perjanjian dasar atau perjanjian pokok yang menerbitkan hutang piutang diantara debitor dengan kreditor. Contohnya adalah hipotik, hak tanggungan, fidusia, gadai, perjanjian penanggungan (*borghocht*), perjanjian garansi, perhutangan tanggung menanggung (tanggung renteng) dan lain-lain.

- c. Obyeknya :

- 1) Yang berobjek benda bergerak :
- 2) Yang berobjek benda tidak bergerak atau benda tetap
- 3) Yang berobjek benda berupa tanah.

- d. Sifatnya :

- 1) Bersifat umum :

Menurut sifatnya ada jaminan yang bersifat umum, yaitu jaminan yang diberikan untuk kepentingan

semua kreditor dan menyangkut semua harta debitor.

2) Bersifat khusus :

Jaminan yang bersifat khusus adalah jaminan dalam bentuk penunjukan atau penyerahan benda tertentu secara khusus, sebagai jaminan atas pelunasan kewajiban atau hutang debitor kepada kreditor tertentu, yang hanya berlaku untuk kreditor tertentu tersebut baik secara kebendaan maupun perorangan. Timbulnya jaminan khusus ini karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara debitor dan kreditor.

3) Bersifat kebendaan :

Jaminan yang bersifat kebendaan yaitu adanya benda tertentu yang dijadikan jaminan (*zakelijk*). Ilmu hukum tidak membatasi kebendaan yang dapat dijadikan jaminan, hanya saja kebendaan yang dijamin tersebut haruslah merupakan milik dari pihak yang memberikan jaminan kebendaan tersebut.

Jaminan yang bersifat kebendaan dilembagakan dalam bentuk hipotik, hak tanggungan, fidusia dan gadai. Jaminan kebendaan ini wajib memenuhi asas pencatatan dan publisitas agar dapat melahirkan hak mutlak atas kebendaan yang dijamin tersebut. Ciri-cirinya adalah :

- a) Berhubungan langsung atas kebendaan tertentu
- b) Dapat dipertahankan terhadap siapapun
- c) Selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*)
- d) Dapat dialihkan
- e) Memberikan hak mendahului (*droit de preference*) kepada kreditor pemegang hak jaminan kebendaan tersebut atas penjualan kebendaan yang dijamin apabila debitor melakukan wanprestasi atas kewajibannya terhadap kreditor.

Pada jaminan yang bersifat kebendaan, penjaminan diletakkan

atas suatu kebendaan tertentu, yang jika debitor wanprestasi (ingkar janji), melalui prosedur dan jalur hukum yang berlaku dapat dipergunakan sebagai sarana pembayaran guna melunasi hutang debitor.

Dalam jaminan kebendaan, kreditor berhak didahulukan pemenuhan piutangnya terhadap pembagian hasil eksekusi benda tertentu milik debitor yang dijamin. Kreditor pemegang hak jaminan kebendaan tersebut juga berhak atas pemenuhan terhadap benda lainnya dari kreditor, bersama-sama dengan kreditor yang lain (*konkuren*). Hal ini dapat terjadi jika pemenuhan piutang kreditor dari hasil penjualan atau eksekusi terhadap benda jaminan tersebut belum mencukupi untuk pelunasan hutangnya.

4) Bersifat perorangan

Jaminan perorangan (*personlijk*) adalah adanya orang tertentu yang sanggup membayar atau memenuhi prestasi jika debitor wanprestasi. Jaminan perorangan ini tunduk pada ketentuan hukum perjanjian yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pada penjaminan yang bersifat perorangan, tuntutan guna memenuhi pelunasan hutang yang dijamin hanya dapat dilakukan secara pribadi oleh kreditor sebagai pemilik piutang dengan penjamin (ahli waris beserta mereka yang memperoleh hak dan kewajiban dari kedua pihak tersebut), dan tidak dapat dipergunakan untuk merugikan pihak lainnya dengan alasan apapun juga. Terhadap diri orang perorangan atau pihak lain yang memberikan jaminan perorangan ini akan kembali berlaku ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, selain aturan dasar mengenai perjanjian penjaminan yang disepakati dan disetujui oleh kreditor dan penjamin.

Kewenangan menguasai benda jaminan:

1. Menguasai benda jaminan.

Contoh untuk jaminan yang menguasai bendanya adalah gadai dan hak retensi. Bagi kreditor, penguasaan benda ini akan lebih aman, terutama untuk benda bergerak yang mudah dipindah-tangankan dan berubah nilainya.

2. Tanpa menguasai benda jaminan

Contoh untuk jaminan yang tidak menguasai bendanya adalah hipotik dan *creditverband*. Hal ini menguntungkan debitör karena tetap dapat memanfaatkan benda jaminan tersebut.

Fidusia berasal dari kata “*fides*” yang berarti “kepercayaan”. Memang hubungan hukum antara debitör pemberi fidusia dengan kreditor penerima fidusia adalah hubungan hukum yang berdasarkan atas kepercayaan. Pemberi fidusia percaya bahwa kreditor penerima fidusia akan mengembalikan hak milik mereka setelah melunasi hutang-hutangnya, kreditor juga percaya bahwa pemberi fidusia tidak akan menyalahgunakan benda jaminan yang berada dalam kekuasaannya dan bersedia memelihara benda tersebut selaku bapak rumah yang baik.

Definisi yang lazim dipergunakan sebelum diundangkannya Undang-Undang Jaminan Fidusia adalah *Fiduciare Eigendom Overdracht* yang diterjemahkan sebagai penyerahan hak milik atas dasar kepercayaan, yang disingkat FEO. Yang dimaksud adalah penyerahan hak milik dari benda yang difidusiakan hanya terbatas pada kepercayaan saja yaitu hanya sebagai jaminan hutang.

Menurut Subekti (1982:76), *fiduciare* adalah :

“Suatu kepercayaan yang diberikan secara bertimbang balik oleh suatu pihak kepada pihak yang lain, bahwa apa yang keluar ditampakkan sebagai pemindahan milik, sebenarnya (kedalam atau intern) hanyalah suatu jaminan saja untuk suatu hutang.”

Sedangkan dalam pasal 1 Undang-Undang Jaminan Fidusia disebutkan bahwa fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang kepemilikannya tersebut dalam penguasaan pemilik benda Jaminan fidusia merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi.

## D. Pelaksanaan Eksekusi Kendaraan Bermotor sebagai Jaminan Fidusia

Bagi pihak debitör bentuk jaminan yang baik adalah bentuk jaminan yang tidak akan melumpuhkan kegiatan usahanya sehari-hari, sedangkan bagi kreditor jaminan yang baik adalah jaminan yang dapat memberikan rasa aman dan kepastian hukum, bahwa kredit yang diberikan dapat diperoleh kembali tepat pada waktunya. Salah satu lembaga jaminan yang dikenal dalam sistem hukum jaminan di Indonesia adalah lembaga jaminan fidusia.<sup>1</sup>

Demi kepentingan kreditor yang mengadakan perutangan, Undang-Undang memberikan jaminan yang tertuju terhadap semua kreditor dan mengenai semua harta debitör. Adanya jaminan bagi debitör tersebut adalah demi keamanan modal dan kepastian hukum bagi pemberi modal, disinilah pentingnya lembaga jaminan. Terbentuknya lembaga fidusia yang tumbuh dalam praktik karena ada kebutuhan akan suatu lembaga jaminan kebendaan bagi benda bergerak berupa benda modal usaha dengan tidak perlu melakukan penyerahan benda jaminannya dan cukup hanya menyerahkan hak miliknya secara kepercayaan.<sup>2</sup>

Eksekusi Kendaraan Bermotor sebagai jaminan fidusia yang berada pada pihak ketiga yaitu :

### 1. Pendaftaran Fidusia

Subyek Jaminan Fidusia dalam Undang-Undang Jaminan Fidusia adalah pemberi dan penerima fidusia. Pemberi fidusia adalah orang perseorangan atau korporasi pemilik benda yang menjadi obyek jaminan fidusia, sedangkan penerima fidusia adalah orang perseorangan atau korporasi yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan jaminan fidusia.

Benda yang menjadi obyek jaminan fidusia adalah benda yang dapat dimiliki dan dialihkan hak kepemilikannya, baik benda berwujud maupun tidak berwujud, terdaftar maupun tidak terdaftar, bergerak maupun tidak bergerak, yang tidak dapat dibebani hak tanggungan atau hipotik.

1 Sri Ahyani. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Melalui Perjanjian Jaminan Fidusia. Jurnal Wawasan Hukum, Vol. 24 No. 01 Februari 2011

2 Winda Pebrianti. Tinjauan Hukum atas Eksekusi Obyek Jaminan Fidusia Melalui Parate Eksekusi Apabila Obyek Jaminan Beralih kepada Pihak Ketiga atau Musnah. Supremasi Hukum, Vol. 21, Nomor 1, Januari 2012 ISSN 1693-766X

Apabila kita perhatikan pengertian benda yang dapat menjadi obyek jaminan fidusia tersebut, maka yang dimaksud dengan benda adalah termasuk juga piutang (*receiveables*). Khusus mengenai hasil dari benda yang menjadi obyek jaminan fidusia, dalam pasal 10 Undang Undang Jaminan Fidusia mengatur bahwa jaminan fidusia meliputi hasil tersebut dan juga klaim asuransi kecuali diperjanjikan lain.

Jaminan fidusia meliputi hasil dari benda yang menjadi obyek jaminan fidusia. Yang dimaksud dengan dari benda yang menjadi obyek jaminan fidusia adalah segala sesuatu yang diperoleh dari benda yang dibebani jaminan fidusia. Uraian mengenai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia harus jelas dalam akta jaminan fidusia, baik identifikasi benda tersebut maupun penjelasan surat bukti kepemilikannya. Benda inventaris yang selalu berubah-ubah dan atau tidak tetap harus dijelaskan jenis bendanya, merek bendanya dan kwalitasnya. Jaminan fidusia dapat diberikan terhadap lebih dari satu benda termasuk piutang, baik yang telah ada pada saat jaminan diberikan maupun yang diperoleh kemudian. Pembebanan jaminan atas benda atau piutang yang diperoleh kemudian tidak perlu dilakukan dengan perjanjian jaminan tersendiri.

Pembebanan Benda dengan Jaminan Fidusia dibuat dengan akta notaris dalam Bahasa Indonesia dan merupakan Akta Jaminan Fidusia. Alasan undang-undang menetapkan dengan akta Notaris adalah :

- a. Akta Notaris adalah akta otentik sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna;
- b. Objek Jaminan Fidusia pada umumnya adalah benda bergerak;
- c. Undang-Undang melarang adanya Fidusia ulang.

Dalam Akta Jaminan Fidusia selain dicantumkan hari dan tanggal, juga dicantumkan waktu (jam) pembuatan akta tersebut. Akta Jaminan Fidusia yang dimaksud sekurang-kurangnya memuat :

- a. Identitas Pihak Pemberi dan Penerima Fidusia

Identitas meliputi nama lengkap, agama, tempat tinggal, atau tempat kedudukan, tempat dan tanggal lahir, jenia kelamin, status perkawinan dan pekerjaan.

- b. Data perjanjian pokok yang dijamin Fidusia

Yang dimaksud dengan "data perjanjian pokok" adalah mengenai macam

perjanjian dan utang yang dijamin dengan fidusia.

- c. Uraian mengenai benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia

Uraian mengenai benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia, cukup dengan mengidentifikasi benda tersebut, dan dijelaskan mengenai surat bukti kepemilikan. Dalam hal benda menjadi objek Jaminan Fidusia merupakan benda dalam persediaan (*inventory*) yang selalu berubah-ubah dan atau tidak tetap, seperti stok bahan baku, barang jadi, atau portfolio perusahaan efek, maka dalam Akta Jaminan Fidusia dicantumkan uraian mengenai jenis, merek, kualitas dari benda tersebut.

- 1) Nilai penjaminan.
- 2) Nilai benda yang dijadikan objek Jaminan Fidusia.

## 2. Pendaftaran Jaminan Fidusia

Tujuan pendaftaran Fidusia adalah melahirkan Jaminan Fidusia bagi Penerima Fidusia, memberi kepastian kepada kreditor lain mengenai benda yang telah dibebani Jaminan Fidusia dan memberikan hak yang didahulukan terhadap kreditor dan untuk memenuhi asas publisitas karena kantor pendaftaran terbuka untuk umum.

Benda yang dapat dibebani dengan Jaminan Fidusia wajib didaftarkan termasuk juga benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia yang berada di luar wilayah negara Republik Indonesia.

Pendaftaran benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia dilaksanakan di tempat kedudukan pemberi Fidusia, dan pendaftarannya mencakup benda, baik yang berada di dalam maupun di luar wilayah negara Republik Indonesia untuk memenuhi asas publisitas, sekaligus merupakan jaminan kepastian terhadap kreditor lainnya mengenai benda yang telah dibebani Jaminan Fidusia. Pendaftaran Fidusia dilakukan pada Kantor Pendaftaran Fidusia. Kantor Pendaftaran Fidusia merupakan bagian dalam Lingkungan Departemen Kehakiman dan bukan institusi yang mandiri atau unit pelaksana teknis. Permohonan Pendaftaran Fidusia dilakukan oleh Penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya dengan melampirkan Pernyataan Pendaftaran Jaminan Fidusia.

Pernyataan Pendaftaran Jaminan Fidusia meliputi :

- a. Identitas pihak Pemberi dan Penerima Fidusia;
- b. Tanggal, nomor akta Jaminan Fidusia, nama dan tempat kedudukan notaris yang membuat akta Jaminan Fidusia;
- c. Data perjanjian pokok yang dijamin Fidusia;
- d. Uraian mengenai benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia;
- e. Nilai penjaminan;
- f. Nilai benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia.

Kemudian Kantor Pendaftaran Fidusia mencatat Jaminan Fidusia dalam Buku Daftar Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran. Ketentuan ini dimaksudkan agar Kantor Pendaftaran Fidusia tidak melakukan penilaian terhadap kebenaran yang dicantumkan dalam pernyataan Pendaftaran Jaminan Fidusia, akan tetapi hanya melakukan pengecekan data.

Setelah pendaftaran Fidusia dilakukan, Kantor Pendaftaran Fidusia menerbitkan dan menyerahkan kepada Penerima Fidusia Sertifikat Jaminan Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan pendaftaran Jaminan Fidusia. Sertifikat Jaminan Fidusia yang merupakan salinan dari Buku Daftar Fidusia memuat catatan tentang hal-hal yang dinyatakan dalam pendataran Jaminan Fidusia.

Dalam Sertifikat Jaminan Fidusia dicantumkan kata-kata : "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", sehingga Sertifikat Jaminan Fidusia mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Maksud dari kekuatan eksekutorial adalah langsung dapat dilaksanakan tanpa melalui pengadilan dan bentsifat final serta mengikat para pihak untuk melaksanakan putusan tersebut.

Apabila terjadi perubahan mengenai hal-hal yang tercantum dalam Sertifikat Jaminan Fidusia, Penerima Fidusia wajib mengajukan permohonan pendaftaran atas perubahan tersebut kepada Kantor Pendaftaran Fidusia. Perubahan mengenai hal-hal tersebut harus diberitahukan kepada para pihak, perubahan ini tidak perlu dilakukan dengan akta notaris dalam

rangka efisiensi untuk memenuhi kebutuhan dunia usaha.

Kantor Pendaftaran Fidusia pada tanggal penerimaan permohonan perubahan, melakukan pencatatan perubahan tersebut dalam Buku Daftar Fidusia dan menerbitkan Pemnyataan Perubahan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Sertifikat Fidusia.

### 3. Pengalihan Jaminan Fidusia

Pasal 19 Undang-Undang Jaminan Fidusia menetapkan bahwa pengalihan hak atas piutang yang dijamin dengan Jaminan Fidusia mengakibatkan beralihnya demi hukum segala hak dan kewajiban Penerima Fidusia kepada kreditor baru. Peralihan itu didaftarkan oleh kreditor baru kepada Kantor Pendaftaran Fidusia.

Dalam ilmu hukum, "Pengalihan hak atas piutang" seperti yang diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Jaminan Fidusia tersebut dikenal dengan istilah "cessie" yaitu pengalihan hutang yang dilakukan dengan akta otentik atau akta di bawah tangan. Dengan adanya cessie terhadap perjanjian dasar yang menerbitkan hutang piutang tersebut, maka Jaminan Fidusia sebagai perjanjian assesoir, demi hukum juga beralih kepada penerima hak cassie dalam pengalihan perjanjian dasar. Ini berarti pula, segala hak dan kewajiban kreditor (sebagai Penerima Fidusia) lama beralih kepada kreditor (sebagai Penerima Fidusia) baru.

Dalam Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Jaminan Fidusia menyebutkan bahwa:

"Pemberi Fidusia dilarang mengalihkan, menggadaikan, atau menyewakan kepada pihak lain benda yang menjadi objek jaminan fidusia yang tidak merupakan benda persediaan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Penerima Fidusia."

Pada prinsipnya Pemberi Fidusia tidak boleh mengalihkan benda objek jaminan fidusia mengingat Undang-Undang Jaminan Fidusia masih menganggap ada pengalihan hak atas tanah benda jaminan fidusia kepada pihak Penerima Fidusia. Berpindahnya objek jaminan fidusia dikatakan sah apabila terdapat kesepakatan antara Pemegang Fidusia dan Penerima Fidusia, dan sepengetahuan Pemegang Fidusia.

Larangan Fidusia Ulang tercantum dalam Pasal 17 Undang-Undang Jaminan Fidusia menyebutkan : “Pemberi Fidusia dilarang melakukan fidusia ulang terhadap benda yang menjadi objek fidusia yang sudah terlanjur”.

Undang-Undang Jaminan Fidusia No.42 Tahun 1999 masih menganut prinsip fidusia sebagai peralihan hak milik (secara kepercayaan), bukan hanya sebagai jaminan hutang semata-mata. Jadi, kepemilikan yang sudah diserahkan ke pihak kreditor yang satu tentu oleh pihak debitor tidak mungkin lagi diserahkan kepada pihak kreditor yang lain.

Ketentuan dalam Pasal 28 Undang-Undang Jaminan Fidusia menentukan bahwa jika terjadi lebih dari satu fidusia atas suatu benda, maka hak prioritas diberikan kepada pihak kreditor yang lebih dahulu mendaftarkan fidusia tersebut di Kantor Pendaftaran Fidusia. Oleh karena itu, disamping fidusia kedua (fidusia ulang) dilarang oleh Pasal 17 Undang-Undang Jaminan Fidusia, suatu fidusia tanpa hak prioritas tidak ada gunanya sama sekali.

Dengan demikian, fidusia tidak mungkin diberikan kepada lebih dari satu kreditor kecuali jika diberikan secara bersama-sama pada waktu yang bersamaan dan semua kreditor saling mengetahui adanya dua atau lebih kreditor tersebut.

#### 4. Eksekusi Fidusia

Eksekusi merupakan realisasi kewajiban pihak yang dikalahkan dalam putusan hakim, untuk memenuhi prestasi yang tercantum di dalam putusan hakim. Dengan kata lain Eksekusi terhadap putusan hakim yang sudah berkekuatan hukum tetap merupakan proses terakhir dari proses perkara perdata maupun pidana di pengadilan.

Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, dapat dimintakan eksekusi oleh pihak yang menang, dengan catatan apabila pihak yang kalah tidak dengan sulih mau melaksanakan amar putusan yang bersangkutan. Sedangkan yang dapat dimintakan eksekusi adalah hanya putusan yang amarnya menghukum (*condemnatoir*), sementara amar putusan *declaratoir* dan konstitutif tidak dapat dimintakan eksekusi.

Keputusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut dapat berupa :

1. Putusan pengadilan tingkat pertama yang tidak dimintakan banding atau kasasi karena telah diterima oleh kedua belah pihak
2. Putusan pengadilan tingkat banding yang tidak dimintakan kasasi ke Mahkamah Agung
3. Putusan pengadilan tingkat kasasi dari Mahkamah Agung atau putusan peninjauan kembali dari Mahkamah Agung
4. Putusan versteek dari pengadilan tingkat pertama yang tidak *diverzet*
5. Putusan hasil perdamaian dari semua pihak yang berperkara.

Putusan eksekusi yang sudah berkekuatan hukum tetap harus tuntas pelaksanaannya, artinya seluruh amar putusan harus dilaksanakan. Dalam hal ini maka harus diikuti dengan penyerahan barang-barang atau uang objek hasil eksekusi kepada pihak-pihak yang berhak. Termasuk dalam hal ini adalah penulisan berita acara secara lengkap yang disertai dengan tanda tangan serah terima oleh para pihak dan saksi-saksi. Selanjutnya melengkapi penyerahan fisiknya pada hari, tanggal, bulan dan tahun tertentu.

Eksekusi ini merupakan upaya dari pihak yang dimenangkan dalam putusan guna mendapatkan yang menjadi haknya dengan bantuan kekuatan hukum, memaksa pihak yang dikalahkan untuk melaksanakan bunyi putusan (R Subekti, 1989: 128).

Lebih lanjut dikemukakan bahwa pengertian eksekusi atau pelaksanaan putusan, mengandung arti bahwa pihak yang dikalahkan tidak mau melaksanakan putusan tersebut secara sukarela, sehingga putusan itu harus dipaksakan padanya dengan bantuan kekuatan hukum.

Dalam upaya mengambil objek jaminan dari tangan pihak ketiga yang belum diketahui keberadaannya, Pemegang Fidusia sebelum melakukan gugatan perdata dapat melakukan verifikasi di lapangan hingga batas waktu yang telah ditentukan. Pemegang Fidusia berhak mengambil objek jaminan fidusia jika Pemberi Fidusia tidak memenuhi kewajibannya walaupun telah diberi surat teguran sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 30 Undang-Undang Jaminan Fidusia yang menyatakan bahwa “ Pemberi Fidusia wajib menyerahkan Benda yang menjadi objek jaminan fidusia

dalam rangka pelaksanaan eksekusi Jaminan Fidusia.”

## E. Penutup

Pada prinsipnya Pemberi Fidusia tidak boleh mengalihkan benda objek jaminan fidusia mengingat Undang-Undang Jaminan Fidusia masih menganggap ada pengalihan hak atas benda objek jaminan fidusia kepada Penerima Fidusia. Hal tersebut telah diatur dalam Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Jaminan Fidusia. Berpindahnya objek jaminan fidusia dikatakan sah apabila ada kesepakatan antara Pemegang Fidusia dan Penerima Fidusia, dan sepengetahuan Pemegang Fidusia. Jika objek jaminan fidusia yang berada pada pihak ketiga belum diketahui keberadaannya, Pemegang Fidusia dapat melakukan verifikasi di lapangan hingga batas waktu yang telah ditentukan. Pemegang Fidusia berhak mengambil objek jaminan fidusia jika Penerima Fidusia tidak memenuhi kewajibannya walaupun telah diberi surat teguran sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 30 Undang-Undang Jaminan Fidusia.

Diharapkan eksekusi jaminan fidusia secara atas dasar title eksekutorial tidak terlalu lama proses berperkara di pengadilan negeri. Ataupun melalui pelelangan umum tidak terlalu mahal biaya atau jasa Kantor Lelang. Apabila nilai jaminan benda jaminan fidusia kendaraan bermotor kecil atau tidak sebanding dengan nilai jual dan biaya proses melalui pelelangan umum dan berperkara di pengadilan negeri. Sehingga pihak penerima fidusia dan pemberi fidusia tidak mengalami kerugian yang sangat besar, karena biaya yang sangat mahal. Diperlukan dibuat sanksi yang berat terhadap pemberi fidusia yang mengalihkan benda jaminan fidusia kendaraan bermotor kepada pihak ketiga. Pihak Polantas harus ikut menggalakkan keharusan penerima fidusia untuk melaporkan benda jaminan fidusia kendaraan bermotor, supaya pada saat razia di jalan raya ditemukan jaminan kendaraan bermotor bukan ditangan yang berhak dapat diberi sanksi pidana penggelapan.

## Daftar Pustaka

### Buku

Djuhaedah Hasan, 2000, *Aspek Hukum Jaminan Kebendaan dan Perorangan, Makalah Seminar Sosialisasi UU No. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia*, Jakarta: BPHN.

Hartono Hadi Soeprapto, 1984, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta: Liberty.

Hasanudin Rahman, 1998, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Mariam Darus Badrulzaman, 2000, *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan, Makalah Seminar Sosialisasi UU No. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia*, Jakarta: BPHN.

Oey Hoey Tiong, 1984, *Fidusia Sebagai Jaminan Unsur-Unsur Perikatan*, Jakarta: Ghalia Indonesia.

R Subekti, 1991, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Bandung : PT Intermasa.

-----, 1982, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: Alumni.

R Subekti, 1989, *Hukum Acara Perdata*, Bandung: Bina Cipta.

Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, 1997, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Bandung: Mandar Maju.

### Jurnal

Sri Ahyani. “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Melalui Perjanjian Jaminan Fidusia”. *Jurnal Wawasan Hukum*, Vol. 24 No. 01 Februari 2011.

Winda Pebrianti. “Tinjauan Hukum atas Eksekusi Obyek Jaminan Fidusia Melalui Parate Eksekusi Apabila Obyek Jaminan Beralih kepada Pihak Ketiga atau Musna”. *Supremasi Hukum*, Vol. 21, Nomor 1, Januari 2012 ISSN 1693-766X.

### Undang-Undang

Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan Raya.

# EKSISTENSI DAN KEKUATAN EKSEKUTORIAL SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN TERHADAP HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN SEBAGAI JAMINAN HUTANG DALAM PERJANJIAN KREDIT DI BANK

Putri Paramita

(Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret Surakarta)

Email : [putri\\_paramita@yahoo.co.id](mailto:putri_paramita@yahoo.co.id)

## Abstract

*The purpose of this paper was to determine the existence and strength of encumbrance certificate executorial of property rights on apartement unit as collateral for the Bank loan agreement. The method used in this paper is the juridical normative. The result of this paper is to carry out the precautionary principle would not dare to Bank loans or credit to people without collateral. Property rights to the apartement units can be made the object of credit guarantees and tied with mortgage. Legal basis for the execution of a security interest in apartement units contained in Article 20 UUHT. Object mortgage rights are sold by public auction in the manner specified in the applicable regulations and encumbrance certificate holder is entitled to take all part of the proceeds to the repayment of its receivables with precedes rights of the other creditors.*

**Keywords :** credit, collateral, apartements

## Abstrak

Tujuan dari penulisan ini adalah mengetahui eksistensi dan kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan terhadap hak milik atas satuan rumah susun sebagai jaminan hutang dalam perjanjian kredit di Bank. Metode yang dipakai dalam penulisan ini adalah yuridis normatif. Hasil dari penulisan ini adalah dalam menjalankan prinsip kehati-hatian, Bank tidak akan berani memberikan pinjaman atau kredit kepada masyarakat tanpa adanya jaminan. Hak milik atas Satuan Rumah Susun dapat dijadikan objek jaminan kredit dan diikat dengan Hak Tanggungan.. Landasan hukum eksekusi Hak tanggungan atas satuan rumah susun terdapat dalam Pasal 20 UUHT, dimana objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang Sertifikat Hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak yang mendahului dari pada kreditur-kreditor yang lain.

**Kata Kunci:** Kredit, Jaminan, Rumah Susun.

## A. Pendahuluan

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam rangka memelihara dan meneruskan pembangunan yang berkesinambungan, para pelaku pembangunan baik pemerintah maupun masyarakat, baik perseorangan maupun badan hukum, memerlukan dana yang besar. Seiring dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat pula kebutuhan terhadap pendanaan, yang sebagian besar dana yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan tersebut diperoleh melalui kegiatan pinjam meminjam.

Kegiatan pinjam meminjam uang telah dilakukan sejak lama di masyarakat, kegiatan pinjam meminjam ini diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomian. Terkait dengan hal ini, berbagai lembaga keuangan, terutama bank telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang dalam bentuk kredit perbankan.

Kredit merupakan usaha konvensional bank dalam melaksanakan fungsi *intermediarynya*. Menurut Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 jo. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan), Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk

simpanan dan menyalurnyanya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lain dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Sedangkan kredit perbankan menurut Pasal 1 ayat (11) UU Perbankan adalah Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Kata kredit berasal dari bahasa Romawi “*Credere*” yang artinya adalah kepercayaan (Mariam Darus Badrulzaman, 1991:23) atau “*Credo*” yang berarti saya percaya (Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti, 2004:1). Secara hukum, kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang dan barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) yang akan terjadi pada waktu mendatang (O.P Simorangkir, 2000:100). Dalam perbankan, mengandung pengertian bahwa bank selaku kreditor percaya meminjamkan sejumlah uang kepada nasabah/debitor, karena debitor dapat dipercaya kemampuannya untuk membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang ditentukan (Gatot Supramono, 1996:44).

Sedangkan menurut Undang-Undang Perbankan, dalam Pasal 1 angka 11 telah memberikan definisi kredit adalah “penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Berbagai lembaga keuangan terutama Bank ataupun lembaga keuangan lainnya dalam hal ketika memberikan pinjaman dana kepada masyarakat termasuk bunga hasil pinjaman, semua itu merupakan kompensasi pinjaman yang menjadi pendapatan yang diperoleh oleh pihak Bank atau lembaga lainnya. Karena dana yang disalurkan merupakan dana masyarakat, maka bank dalam menyalurnyanya kepada masyarakat selalu menggunakan prinsip kehati-hatian. Bank tidak akan berani memberikan pinjaman atau kredit kepada masyarakat tanpa adanya jaminan (*collateral*).

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zeker* atau *cautie* mencangkup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihan, disamping pertanggungan jawab umum debitur terhadap

barang-barangnya (Salim HS, 2011 : 21). Fungsi jaminan utang adalah pemberian keyakinan kepada pihak kreditur atas pembayaran utang-utang yang telah diberikan kepada debitur dimana hal ini terjadi karena hukum ataupun ada dari perjanjian bersifat *accesoir* terhadap perjanjian pokok terhadap perjanjian yang menerbitkan hutang piutang (Munir Fuadi, 2013:8).

Fungsi dari pemberian jaminan dalam kredit perbankan adalah:

1. Untuk mengamankan pelunasan kredit, bila pihak debitur cidera janji dimana kredit yang diterima oleh debitur tidak dilunasinya;
2. Jaminan kredit sebagai pendorong motivasi kesungguhan debitur untuk memenuhi kewajibannya untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan dan menggunakan dana yang dimilikinya secara baik dan berhati-hati;
3. Fungsi yang terkait dengan ketentuan perbankan (M. Bahsan, 2010 : 4-5)

Salah satu jenis jaminan yang berkembang di masyarakat perkotaan adalah rumah susun. Rumah susun dibangun untuk menjawab perkembangan yang terjadi terutama di daerah perkotaan, dimana tingkat kebutuhan akan perumahan cukup tinggi sementara keterbatasan lahan tidak memungkinkan pembangunan rumah secara *leaded house*, sehingga pembangunan perumahan diarahkan pada pembangunan rumah susun atau apartemen yang menganut konsep kepemilikan satuan rumah susun, yakni unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum (Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun).

Menurut Pasal 47 ayat (5) Undang-Undang Rumah Susun dikatakan, “Sertifikat Hak Milik Atas Rumah Susun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”. Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, pengaturan hukum mengenai Rumah Susun diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun yang dalam Pasal 12 ayat (1) dikatakan, Rumah Susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan jaminan kredit dengan:

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

Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, menyatakan bahwa Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang wajib didaftarkan dan menurut negara dapat dipindah tangankan dan juga dibebani hak tanggungan. Menurut Pasal 3 ayat (a) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia menyatakan Undang-Undang ini tidak berlaku terhadap hak tanggungan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan, sepanjang peraturan perundang-undangan yang berlaku menentukan jaminan atas benda-benda tersebut wajib didaftarkan.

Perubahan ketentuan tersebut juga karena telah terbitnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan) dan juga dalam Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun yang baru menyebutkan bahwa "Hak kepemilikan atas satuan rumah susun merupakan hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama". Oleh karena itu terjadi penyatuan hukum (unifikasi) hak jaminan atas tanah, dimana menurut Pasal 27 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan "ketentuan Undang-Undang ini berlaku juga terhadap pembebasan hak jaminan atas rumah susun. Berdasarkan ketentuan tersebut maka satuan rumah susun atau apartemen dapat dijadikan jaminan kredit dengan Hak Tanggungan.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka satuan rumah susun atau apartemen dapat dijadikan jaminan utang atau jaminan kredit di bank. Yang menjadi objek jaminan kredit dan diikat dengan Hak Tanggungan adalah bukan tanahnya melainkan hak milik atas satuan rumah susunnya, beserta bagian bersama, benda bersama sebesar bagian pemilik hak milik atas satuan rumah susun (Arie S. Hutagalung, 2007:70). Sebagai pemegang hak milik atas satuan rumah susun yang kepemilikannya dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik Rumah Susun, pemilik rumah susun dapat mengajukan kredit dengan menjadikan Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang dimilikinya sebagai jaminan dalam kredit di bank.

Dalam artikel ini hendak dibahas mengenai eksistensi dan kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan terhadap hak milik atas satuan rumah susun sebagai jaminan hutang dalam perjanjian kredit di Bank serta syarat-syarat sahnya satuan rumah susun sebagai jaminan kredit.

## **B. Satuan Rumah Susun sebagai Jaminan Kredit dengan Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahulu daripada kreditur-kreditur lain (*droit de preference*).

Pengaturan tentang objek Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 7. Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan:

- (1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah
  - a. Hak Milik
  - b. Hak Guna Usaha
  - c. Hak Guna Bangunan
- (2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan;
- (3) Pembebasan Hak Tanggungan pada hak pakai atas hak milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah;
- (4) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut agunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah tersebut, dan merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas

- dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan;
- (5) Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan hutang. Benda yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan harus memenuhi berbagai syarat yakni:

1. Dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin berupa uang;
2. Mempunyai sifat dapat dipindah tangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual;
3. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi syarat publisitas;
4. Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu Undang-Undang (Budi Harsono, 1996:5).

Rumah susun adalah bangunan bertingkat untuk hunian yang satuananya dapat dimiliki secara terpisah. Sebagai bangunan hunian yang dapat dimiliki secara terpisah, penghuni rumah susun mempunyai batasan-batasan dalam memanfaatkan ruang dan benda yang terdapat dalam rumah susun. Dalam rumah susun dikenal adanya bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Ketiga hal tersebut merupakan hal bersama dari rumah susun yang tidak dapat dimiliki secara individu, karena merupakan satu kesatuan fungsional dari bangunan rumah susun yang tidak dapat dipisahkan.

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) merupakan suatu lembaga pemilikan baru sebagai suatu hak kebendaan, yang terdiri dari hak perorangan atas unit satuan rumah susun dan hak bersama atas tanah, benda dan bagian bersama yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan-satuan yang bersangkutan. Berdasarkan ketentuan Pasal 27 Undang-Undang Hak Tanggungan, dapat disimpulkan bahwa setelah berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, rumah susun tidak lagi dimungkinkan dijamin dengan Hipotek dan Fidusia di dalam Undang-Undang Rumah Susun telah menjadi objek jaminan yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan

oleh Undang-Undang Hak Tanggungan dan Hak Tanggungan hanya dapat dikenakan pada Hak Milik atas satuan rumah susun karena merupakan kepemilikan seseorang yang merupakan benda-benda yang berdiri sendiri.

Melihat dari ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan dan Undang-Undang Jaminan Fidusia, maka pembebanan rumah susun sebagai jaminan kredit adalah diikat dengan Hak Tanggungan, dimana yang menjadi objek Hak Tanggungan bukanlah tanahnya namun hak milik atas satuan rumah susunnya yang oleh karenanya selain satuan rumah susun yang bersangkutan juga bagian bersama sebesar bagian pemilik hak milik atas satuan rumah susun. Hal ini terkait dengan rumah susun sebagai jaminan kredit, praktek pinjaman kredit kepemilikan bangunan atau Satuan Rumah Susun dengan konsep *strata title*, karena belum ada peraturan perundang-undangannya sampai sekarang ini, maka bank/kreditur hanya mau memberikan pinjaman kredit atas kepemilikan hak tanah pada satuan rumah susun dalam kerangka hukum benda hanya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang meliputi Undang-Undang Satuan Rumah Susun dan Undang-Undang Hak Tanggungan serta Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman.

Sarana dalam mengupayakan suatu pencegahan atau yang merupakan upaya preventif dalam perjanjian kredit yang sangat beresiko tinggi tersebut, salah satunya adalah dengan adanya jaminan atau agunan (*collateral*), baik jaminan kebendaan atau jaminan perorangan yang diberikan pihak debitur kepada pihak kreditur. Jadi dengan adanya jaminan yang diikat dalam bentuk perjanjian jaminan tertentu akan mengurangi risiko yang mungkin terjadi apabila penerima kredit wanprestasi atau tidak dapat mengembalikan kredit atau pinjamannya. Dengan demikian jaminan dalam perjanjian kredit ini bertujuan untuk menjamin bahwa utang debitur akan dibayar lunas. Perjanjian kredit adalah merupakan perjanjian pokok (*principle*), sedangkan kedudukan dari perjanjian jaminan kredit tersebut adalah sebagai perjanjian tambahan (*accesoir*).

Namun demikian, tidak semua Satuan Rumah Susun tersebut dapat dijadikan sebagai jaminan kredit. Yang dapat dijadikan sebagai jaminan kredit hanyalah rumah susun yang dibangun diatas tanah Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, atau Hak Pakai di atas tanah Negara. Sedangkan untuk rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Atas Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah hak pengelolaan,

dapat dibebani hak tanggungan setelah mendapat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan tanpa dipungut biaya.

### C. Syarat-syarat sahnya Satuan Rumah Susun sebagai Jaminan Kredit

Yang menjadi syarat-syarat sahnya satuan rumah susun menjadi jaminan adalah sebagai berikut:

#### 1. Tanda bukti hak

Tanda bukti hak atas satuan rumah susun adalah sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Sebagai dasar penerbitan sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun oleh Kantor Pertanahan adalah:

- a) Akta Pemisahan, yang dibuat oleh penyelenggara pembangunan rumah susun untuk memisahkan rumah susun untuk memisahkan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Akta pemisahan tersebut kemudian oleh penyelenggara pembangunan rumah susun dimintakan pengesahannya kepada pemerintah kabupaten/kota setempat.
- b) Sertifikat hak atas bersama tempat berdirinya bangunan rumah susun, yaitu sertifikat hak milik, Hak guna bangunan dan Hak pakai.
- c) Ijin layak huni, diberikan oleh pemerintah kabupaten/kota bilamana pelaksanaan pembangunan rumah susun dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi, dan perlengkapan bangunan lainnya telah benar-benar sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang ditentukan dalam ijin mendirikan bangunan.\
- d) Warkah-warkah lainnya yang diperlukan seperti identitas pemilik satuan rumah susun, surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan, dan lain sebagainya.

#### 2. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pembebanan Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah dimulai dengan tahap pemberiannya. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dilakukan dihadapan PPAT, yang di dahului dengan perjanjian hutang piutang yang dijamin. Dalam memberikan Hak tanggungan, pemberi

Hak tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena sesuatu tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak ketiga sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik. Dalam APHT wajib di cantumkan nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan, domisili pihak-pihak, penunjukan secara jelas hutang-hutang yang dijamin, nilai tanggungan, dan uraian yang telah mengenai objek hak tanggungan.

#### 3. Janji-janji

Dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji yang diberikan oleh kedua belah pihak:

- a) Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
- b) Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
- c) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola objek hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji.
- d) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarinya ketentuan Undang-Undang
- e) Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji
- f) Janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan yang pertama bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan

- g) Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan
- h) Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
- i) Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek hak tanggungan di asuransikan
- j) Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan

Janji-janji tersebut diatas adalah janji yang sifatnya fakultatif, dalam arti boleh dikurangi atau ditambah, asal tidak bertentangan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan. Selain itu juga ada janji yang dilarang sebagaimana tercantum dalam Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan berbunyi: "Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum". Larangan tersebut diadakan dalam rangka melindungi kepentingan pemberi hak tanggungan.

#### 4. Didaftarkan pada Kantor Pertanahan

Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT oleh PPAT. Didaftarkannya pemberian hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikat hak tanggungan terhadap pihak ketiga.

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya

#### D. Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan Atas Satuan Rumah Susun sebagai Jaminan Kredit

Landasan hukum atas eksekusi Sertifikat Hak tanggungan atas satuan rumah susun terdapat dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan yakni:

- 1. Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:
  - a. Hak pemegang Hak tanggungan pertama untuk menjual objek Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak tanggungan, atau
  - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- 2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak tanggungan, penjualan objek Hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak
- 3. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- 4. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), (2), dan (3) batal demi hukum.
- 5. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang dikeluarkan.

Berdasarkan ketentuan tersebut, apabila kreditor cidera janji, objek Hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang Hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului dari para kreditor-kreditor yang lain. Pencairan objek jaminan kredit dapat dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Hak tanggungan yang menetapkan cara pencairan objek jaminan utang yang diikat dengan hak tanggungan melalui eksekusi dan penjualan dibawah tangan

1. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan melalui cara parate eksekusi, “Apabila debitör cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Berdasarkan ketentuan tersebut, Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak tanggungan atas kekuasaan sendiri yang diperkuat dengan janji yang tersebut dalam Pasal 11 ayat 2 huruf e Undang-Undang Hak tanggungan. Hak tersebut harus diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT)
2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan (titel eksekusi) yang menyatakan
  - a. Sebagai tanda bukti adanya Hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan
  - b. Sertifikat Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”
  - c. Sertifikat Hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta Hipotik sepanjang mengenai Hak atas tanah.
  - d. Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat Hak atas tanah yang telah dibubuh catatan pembebanan Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
  - e. Sertipikat Hak tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak tanggungan

Berdasarkan ketentuan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut, sertifikat Hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial seperti putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Kedua cara eksekusi Hak tanggungan diatas harus dilaksanakan melalui cara lelang umum, tetapi karena penjualan dengan cara

tersebut tidak selalu menghasilkan harga yang lebih tinggi, maka berdasarkan Pasal 20 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan penjualan objek Hak tanggungan dapat dilakukan di bawah tangan. Hal ini dimaksudkan untuk mempermudah dan mempercepat proses penjualan serta memperoleh harga yang lebih tinggi.

Pelaksanaan penjualan di bawah tangan ini hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan oleh pemberi atau penerima Hak tanggungannya kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. Menurut Pasal 18 Undang-Undang Hak tanggungan, Hak tanggungan atas rumah susun dan satuan rumah susun dapat hapus karena hal-hal sebagai berikut:

1. Hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak tanggungan
2. Dilepaskan Hak tanggungan oleh pemegang Hak tanggungan
3. Pembersihan Hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak tanggungan.

Hapusnya hak atas tanah ini tidak menyebabkan hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak tanggungan tersebut.

## E. Penutup

Dalam menjalankan prinsip kehati-hatian, Bank tidak akan berani memberikan pinjaman atau kredit kepada masyarakat tanpa adanya jaminan. Hak milik atas Satuan Rumah Susun dapat dijadikan objek jaminan kredit dan diikat dengan Hak Tanggungan., sebagaimana dalam ketentuan Pasal 47 ayat (5) Undang-Undang Rumah Susun. Objek jaminan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun adalah bukan tanahnya melainkan hak milik atas satuan rumah susunnya beserta bagian bersama, benda bersama sebesar bagian pemilik hak milik atas satuan rumah susun.

Syarat-syarat untuk menjadikan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagai jaminan dalam kredit di Bank adalah adanya tanda bukti hak yaitu sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun, pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang

dilakukan di hadapan PPAT yang didahului dengan perjanjian hutang piutang yang dijamin, janji-janji yang dimuat dalam APHT dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT oleh PPAT.

Landasan hukum atas eksekusi Hak tanggungan atas satuan rumah susun terdapat dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, dimana objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang Sertifikat Hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak yang mendahului dari pada kreditur-kreditur yang lain.

## Daftar Pustaka

- Bahsan M. 2010. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Budi Harsono. 1997. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta : Djambatan.
- Gatot Suparmono. 1996. *Perbankan dan Masalah Kredit ; Suatu Tinjauan Kredit*. Jakarta : Djambatan.
- Mariam Darus Badrulzaman. 1987. *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*. Jakarta : Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman.
- O.P. Simorangkir. 2000. *Pengantar Lembaga Keuangan Bank dan Non Bank*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti. 2004. *Manajemen Perkreditan Bank Umum ; Teori, Masalah, Kebijakan dan Aplikasinya Lengkap dengan Analisa Kredit*. Bandung : Alfabeta.
- Salim HS. 2011. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta : Rajawali Pers.
- Sri Soedwi Masjchoen Sofyan. 1981. *Hukum Perdata Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty.

## Undang-Undang

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata  
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria  
Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan  
Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan  
Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

## Jurnal/Makalah

- Ady Supriadi. 2006. "Hak atas Satuan Rumah Susun sebagai Jaminan Hutang dalam Kredit Bank". *Skripsi Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara*, Medan.
- Andhyka Muchtar. 2014. "Eksistensi dan Kedudukan Kreditur Hak Tanggungan dalam Kepailitan". *Jurnal Repertorium Universitas Sebelas Maret*. Edisi 2 Juli-Desember 2014.
- <http://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/download/7827/7391> [23 Agustus 2015 pukul 16.30]
- <http://hdl.handle.net/123456789/1/030221002.pdf> [23 Agustus 2015 pukul 16.40]
- <http://download.portalgaruda.org/article.php?article=178117&val=4569&title=Hak%20Milik%20Atas%20Satuan%20Rumah%20Susun%20Sebagai%20Jaminan%20Kredit> [23 Agustus 2015].
- Noor Saptanti. *Materi Kuliah Hukum Jaminan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret Surakarta*
- Purbandari. 2013. "Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagai Jaminan Kredit". *Lex Jurnalia Universitas Mpu Tantular*. Volume 10 Nomor 3, Desember 2013.
- Taufik Jan Latamu. 2015. "Kedudukan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagai Jaminan Kredit Perbankan". *Lex Privatum Universitas Samratulangi*. Vol. III/No. 2/April-Juni 2015.

## **PEMBERIAN FASILITAS KREDIT BANK DENGAN JAMINAN DEPOSITO BERJANGKA**

Atika

**(Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret)**  
**Email: atikagayo@yahoo.com**

### **Abstract**

*This research aims to study and analyze in a juridical manner on the implementation of insurance binding time deposits as security credit facility and to know how to the execution of Time deposits insurancetied with pledge, if the debtor defaults. Use of writing this approach normative juridical so that it can be concluded that: the implementation of the binding of security pledge time deposits done with your five steps namely: a credit agreement as a treaty basic, the provision of security deposit done with certificate agreement pledge, the bilyet time deposits, the pledge to cast vote to the pledge to do the time deposit, when debtor defaults then blocking over the time deposits, and the execution of assurance time deposits tied pledge using carte blanche from notice pledge to banks to melt time deposits belonging to debtor.*

**Keyword:** Pledge, Deposit insurance, Time deposit.

### **Abstrak**

Penulisan ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisa secara yuridis mengenai pelaksanaan pengikatan jaminan deposito berjangka sebagai jaminan fasilitas kredit dan untuk mengetahui cara eksekusi terhadap jaminan deposito berjangka yang diikat dengan gadai, apabila debitur wanprestasi. Penulisan ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif sehingga dapat disimpulkan bahwa: pelaksanaan pengikatan jaminan gadai deposito berjangka dilakukan dengan lima tahapan yaitu: perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, pemberian jaminan deposito dilakukan dengan pembuatan akta perjanjian gadai, penyerahan bilyet deposito berjangka, pemberi gadai memberikan kuasa kepada pemegang gadai untuk melakukan pencairan deposito berjangka, apabila debitur wanprestasi kemudian pemblokiran atas deposito berjangka tersebut, dan eksekusi terhadap jaminan deposito berjangka yang diikat gadai dengan menggunakan Surat Kuasa dari Pemberi gadai kepada bank untuk mencairkan deposito berjangka milik debitur yang diserahkan kepada penerima gadai (kreditor).

**Kata kunci:** Gadai, Jaminan deposito, Deposito berjangka.

### **A. Pendahuluan**

Pembangunan ekonomi berkaitan erat dengan dana, artinya setiap melaksanakan pembangunan diperlukan dana bagi kelangsungan pembangunan tersebut. Begitu pula bagi pelaku usaha, baik perseorangan ataupun badan usaha, dalam melaksanakan pembangunan, atau kegiatan usaha akan memerlukan dana yang tidak sedikit, dalam arti jumlahnya melebihi dana yang dimilikinya (Elsi Kartika dan Advendi Simangunsong. 2005:23). Pembangunan nasional yang dilaksanakan selama ini merupakan upaya pembangunan yang berkesinambungan dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Guna

mencapai tujuan tersebut, pelaksanaan pembangunan harus senantiasa memperhatikan keserasian, termasuk peningkatan di bidang ekonomi dan keuangan. Salah satu cara yang dilakukan pelaku ekonomi untuk memenuhi kebutuhan finansialnya adalah dengan cara meminjam dana atau modal yang dikenal dengan istilah kredit, baik melalui bank umum pemerintah maupun melalui bank umum swasta.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan memberikan panduan agar bank dalam melaksanakan pemberian kredit senantiasa mendasarkan pada keyakinan bahwa debitur mampu mengembalikan kredit yang diperolehnya pada waktu yang telah diperjanjikan. Dengan perkataan

lain kredit yang diberikan terjamin pengembaliannya. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum bank memberikan persetujuan atas kredit yang diminta, perlu dilakukan penilaian cermat terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitor, setelah memperoleh keyakinan tersebut pihak bank dengan debitor mengadakan kesepakatan tertulisaiut perjanjian kredit.

Pengertian kredit tertuang di dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankandisebutkan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakandengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Pihak bank mempunyai kewajiban untuk memberikan pelayanan kredit (memberipinjaman) sesuai dengan kesepakatan bersama dan berhak atas pengembalian dari debitor (nasabah) beserta bunganya. Demikian juga dengan debitor, mempunyai kewajiban untuk melunasi hutangnya beserta bunganya sesuai dengan kesepakatan bersama dan berhak atas prestasi yaitu berupa pinjaman dari bank beserta fasilitas-fasilitas lain sesuai perjanjian.

Langkah yang tidak kalah pentingnya yang menunjang kreditor dalam memperoleh kepastian pengembalian atau pelunasan hutangnya, perlu ditetapkan suatu jaminan sebagai syarat permohonan kredit. Agunan atau jaminan sebagai salah satu unsur yang dinilai, dapat berupa barang, proyek, hak tagih yang dibiayai dengan kredit dan bila menyangkut tanah, hukum agraria mengatur secara khusus. Penyediaan jaminan sebagai syarat pemberian kredit ini dimaksudkan apabila debitor tidak memenuhi kewajiban melunasi hutangnya ataupun debitor sengaja tidak menepati batas waktu pengembalian hutangnya (wanprestasi), maka dalam hal ini jaminan dapat dijual di muka umum dan hasil dari penjualan barang jaminan tersebut digunakan untuk melunasi hutangnya kepada pihak kreditor.

Salah satu kemudahan bagi kreditor untuk mendapatkan pelunasan hak tagihnya, adalah dengan diakomodirnya lembaga parate eksekusi oleh undang-undang.Namun pada hakikatnya, tidak ada eksekusi yang dilakukan tanpa fiat eksekusi dari pengadilan. Dengan demikian hak parate eksekusi atas barang gadai ini akan berlaku bila debitor pemberi gadai benar-benar telah wanprestasi setelah

diberikan peringatan untuk segera membayar atau melunasi hutangnya. Perlu diperhatikan, bahwa wewenang parate eksekusi atas barang gadai oleh kreditor penerima gadai terjadi dengan sendirinya demi hukum, tidak harus diperjanjikan sebelumnya. Parate eksekusi dalam gadai terjadi karena undang-undang.Ketika sebuah bank memutuskan memberi kredit kepada nasabahnya, maka sudah sewajarnya bagi bank tersebut meminta jaminan. Jaminan itu akan menjadi benteng terakhir pertahanan bank. Kualitas jaminan itu pulalah yang menentukan bank dapat memperoleh kembali dana yang disalurkan bila debitor tersebut dikemudian hari ternyata gagal melakukan pembayaran kembali utangnya, sesuai denganketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Perlu dilakukan kajian yang mendalam tentang parate eksekusi terhadap gadai deposito berjangka paling tidak karena ketentuan tentang gadai depositobelum memadaisampai saat iniadidak ditemukannya ketentuan gadai depositosecara khusus dan terperinci. Selain itu pengikatan jaminan gadai depositoberjangka yang dibuat oleh kreditor dan debitor diserahkan kepada kedua belah pihak, sehingga mekanisme pembayaran utangnya tergantung kepada kedua belah pihak, sedangkan pelunasannya tergantung pada perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian di bawah tangan. Perjanjian di bawah tangan tersebut dibuat oleh kedua belah pihak berdasarkan atas kebebasan berkontrak.

Penerimaan deposito sebagai jaminan kredit oleh bank tentu menjadi suatu hal yang sangat menguntungkan, karena dari sisi ketersediaan nilai yang akan diperoleh oleh bank ketika suatu kredit telah menjadi bermasalah dapat dikatakan telah terjamin (kepastian penerimaan kembali kredit yang diberikan). Deposito sebagai jaminan utang merupakan benda bergerak dan deposito adalah salah satu objek jaminan gadai. Gadaimerupakan hak jaminan kebendaan, yang timbul dari perjanjian gadai.Perjanjian gadai ini tidak berdiri sendiri tetapi merupakan perjanjian ikutan atau *accessoir* dari perjanjian pokoknya (J. Satrio,2004: 32). Perjanjian pokok tersebut dalam hal ini adalah perjanjian kredit bank. Berbeda halnya jika jaminan yang diterima oleh bank hanyalah berbentuk benda atau tagihan yang memiliki sifat *fluktuatif* dari segi nilai (jika dieksekusi). Sehubungan dengan hal di atas, maka timbul beberapa masalah yang hendak dikaji oleh