



BUKU AJAR

MBB-5205/2SKS

**Dr.Ashibly,SH.,MH**

# HUKUM JAMINAN



**PENERBIT MIH UNIHAZ  
BENGKULU 2018**

BUKU AJAR HUKUM JAMINAN

Penulis :

© Dr. Ashibly.SH.,MH

ISBN :

978-602-50272-2-2

Editor :

Noprizal.SH.,MH

Penyunting:

Lukman Faruqi.SH

Desain Sampul dan Tata Letak :

Vonny Wulandari.SP

Penerbit :

MIH Unihaz

Redaksi :

Gedung Pascasarjana

Universitas Prof.Dr.Hazairin.SH

Jl.A.Yani No.1 Bengkulu

Telp/Fax (0736) 344733

Email : 23unihaz@gmail.com

Cetakan Pertama, Mei 2018

Hak cipta dilindungi undang-undang

Dilarang memperbanyak karya tulis ini dalam bentuk dan dengan cara apapun tanpa ijin tertulis dari penerbit

## LEMBAR PENGESAHAN

Judul Buku	: Buku Ajar Hukum Jaminan
<b>Pengusul</b>	
Nama	: Dr.Ashibly,SH.,MH
NIDN/NPP	: 0223018502/02.12.10.0155
Pangkat/Gol Ruang	: Penata/IIIc
Jabatan Akademik	: Lektor
Id Sinta	: 6103238
Surel	: ashibly@unihaz.ac.id
Fakultas/Bagian	: Hukum/Hukum Perdata
Perguruan Tinggi	: Universitas Prof Dr.Hazairin.SH
Jangka Waktu Pembelajaran	: 6 (Enam) Bulan
Mata Kuliah yang Diajukan	: Hukum Jaminan
Kode/sks	: MBB-5205/2SKS
Semester/Prodi/Bagian	: VI/Hukum/Hukum Perdata
Pendanaan	: Mandiri

Mengetahui,  
Ketua Bagian Hukum Perdata



Uswatun Hasanah,SH.,M.Hum

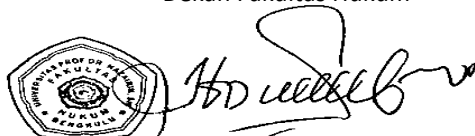

Bengkulu, Mei 2018

Pengusul



Dr.Ashibly,SH.,MH

Menyetujui,  
Dekan Fakultas Hukum

Dwikari Nuristiningsih,SH.,M.Hum



## PRAKATA

Syukur alhamdulillah, segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT atas berkat rahmad dan karunia-Nya kepada Penulis sehingga buku ajar ini dapat diselesaikan. Buku ajar ini diperuntukan untuk mahasiswa baik itu pada strata-1 maupun strata-2 yang mengambil bidang kajian utama hukum perdata/bisnis dan notariat. Serta juga untuk kalangan akademisi, pelaku usaha serta masyarakat umum lainnya.

Hukum jaminan senantiasa berkaitan erat dengan hukum ekonomi (*economic law*), khususnya pada sektor industri, perdagangan, perseroan, pengangkutan dan lain-lain. Penyediaan dana oleh lembaga keuangan bank maupun lembaga keuangan bukan bank (LKBB) untuk kegiatan pembangunan membutuhkan adanya pengamanan bagi pengembalian dana yang dikucurkan tersebut. Penyaluran dana dalam bentuk fasilitas kredit oleh kreditur (bank maupun LKBB) membutuhkan jaminan kepastian hukum dan perlindungan bagi kembalinya dana tersebut kepada kreditur. Sehingga dari adanya kepastian dan perlindungan tersebut diharapkan pembangunan ekonomi akan menjadi lebih baik.

Secara umum, hukum jaminan merupakan himpunan ketentuan-ketentuan yang mengatur ataupun berkaitan dengan pinjaman dan penjaminan utang yang ditinjau dari aspek hukum dalam kaitannya terhadap objek jaminan utang tersebut.

Untuk memudahkan mahasiswa dalam proses belajar, buku ajar hukum jaminan ini disusun secara sistematis sesuai dengan Rencana Pembelajaran Semester (RPS) yang berorientasi pada praktek dan pemahaman mahasiswa terhadap mata kuliah hukum jaminan. Buku ajar hukum jaminan ini sebagai pegangan (*handbook*) bagi mahasiswa dalam mempelajari mata kuliah hukum jaminan.

Dalam proses penulisan buku ajar ini, banyak pihak yang telah memberikan dukungan, untuk itu penulis tidak lupa mengucapkan terima kasih kepada Dr.Ir.Yulfiaperius.M.Si selaku Rektor Universitas Prof.Dr.Hazairin.SH Bengkulu, Ibu Dwikari Nuristiningsih. SH.,M. Hum Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Prof. Dr. Hazairin. SH Bengkulu, Ibu Uswatun Hasanah,SH.,M.Hum selaku Ketua Bagian Hukum Perdata, serta rekan-rekan dosen di Fakultas Hukum dan Pascasarjana Universitas Prof. Dr. Hazairin. SH Bengkulu.

Secara khusus penulis sampaikan rasa terima kasih kepada kedua orang tua Penulis (Ayah Drs.Surdi serta ibu Hermani) dan juga Istri tercinta Vonny Wulandari.SP beserta anak-anak Penulis Shafwah Khalillah dan Hanan Ubaidillah atas semua dukungan dan doanya. Buku ini sebagai kado

Ulang Tahun untuk Putra Penulis Hanan Ubaidillah yang ke-1 (satu) pada tanggal 26 Mei tahun 2018 .

Selain itu, penulis juga mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang tidak disebutkan satu-persatu dalam prakata ini yang turut membantu penulis dalam memberikan masukan, bahan materi serta dukungannya sehingga buku ajar hukum jaminan ini dapat diselesaikan.

Akhir kata, Penulis sangat menyadari bahwa buku ajar ini tidak luput dari kekurangan, untuk itu jika ada kritik dan saran mengenai isi dari buku ajar ini, Penulis akan menyambut dan menerima dalam rangka perbaikan buku ini di masa yang akan datang.

Bengkulu, Mei 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ashibly', with a stylized flourish at the end.

Dr.Ashibly,SH.,MH

**TINJAUAN MATA KULIAH  
HUKUM JAMINAN  
MBB-5205/2SKS**

Mata kuliah hukum jaminan merupakan salah satu mata kuliah khusus bagian hukum perdata di Universitas Prof.Dr.Hazairin.SH. Hukum Jaminan merupakan mata kuliah yang membahas mengenai Jaminan secara keseluruhan dikaitkan dengan aspek hukumnya.

Pokok-pokok pembahasan mata kuliah hukum jaminan akan dikaji secara lebih terperinci dalam beberapa sub bab materi, yakni sebagai berikut:

**BAB I : HUKUM JAMINAN**

Pada bab ini materi yang akan disajikan mengenai hukum jaminan, dengan sub bab tentang sejarah hukum jaminan di Indonesia, istilah dan pengertian hukum jaminan, objek dan ruang lingkup hukum jaminan, asas-asas hukum jaminan, prinsip-prinsip hukum jaminan serta sistem dan pengaturan hukum jaminan di Indonesia.

**BAB II : RUANG LINGKUP JAMINAN**

Pada bab ini materi yang akan disampaikan tentang Istilah dan pengertian jaminan, Jenis jaminan, klasifikasi jaminan, syarat-syarat dan manfaat benda jaminan dan sifat perjanjian jaminan.

**BAB III : HAK-HAK JAMINAN MENURUT HUKUM PERDATA**

Pada bab ini materi yang akan disampaikan tentang jaminan umum dan jaminan khusus, jaminan kebendaan dan jaminan perorangan, jaminan benda bergerak dan jaminan benda tidak bergerak, jaminan menguasai benda dan jaminan tanpa menguasai benda, jaminan regulatif dan jaminan non regulatif, jaminan eksekutorial khusus dan jaminan non eksekutorial khusus dan mengenai hak-hak yang memberi jaminan.

- BAB IV : ASPEK HUKUM TENTANG GADAI**  
Pada bab ini materi yang akan disampaikan tentang istilah dan pengertian gadai, dasar hukum gadai, subjek dan objek gadai, bentuk perjanjian gadai, hak dan kewajiban pemberi dan penerima gadai, jangka waktu gadai, hapusnya gadai, eksekusi jaminan gadai, pelelangan barang gadai.
- BAB V : HIPOTEK KAPAL LAUT**  
Pada bab ini materi yang akan disampaikan tentang istilah dan pengertian hipotek kapal, ciri-ciri dan sifat hipotek, asas-asas hipotek , dasar hukum hipotek kapal laut, pengertian subjek dan objek hipotek kapal laut, pembebanan hipotek kapal laut, hak dan kewajiban pemberi dan pemegang hipotek, jangka waktu perjanjian hipotek kapal laut, hapusnya hipotek kapal laut, eksekusi hipotek kapal laut.
- BAB VI : HAK TANGGUNGAN**  
Pada bab ini materi yang akan disampaikan tentang pengertian hak tanggungan, asas-asas hak tanggungan, subjek dan objek hak tanggungan, tata cara pemberian, pendaftaran dan peralihan hak tanggungan, hapusnya hak tanggungan, eksekusi hak tanggungan.
- BAB VII : JAMINAN FIDUSIA**  
Pada bab ini materi yang akan disampaikan tentang pengertian fidusia dan jaminan fidusia, unsur-unsur dan ciri-ciri jaminan fidusia, subjek dan objek jaminan fidusia, dasar hukum jaminan fidusia, hak dan kewajiban para pihak dalam fidusia, pembebanan jaminan fidusia, pendaftaran jaminan fidusia, pengalihan jaminan fidusia, hapusnya jaminan fidusia, eksekusi jaminan fidusia.



**BAB VIII : JAMINAN RESI GUDANG**

Pada bab ini materi yang akan disampaikan tentang pengertian sistem resi gudang dan resi gudang, perbedaan dengan gadai dan fidusia, hak dan kewajiban para pihak dalam jaminan resi gudang, dasar hukum sistem resi gudang, kelembagaan dalam sistem resi gudang, barang yang dapat disimpan digudang, alur skema resi gudang, bentuk dan sifat resi gudang, penerbitan resi gudang, resi gudang pengganti, pengalihan resi gudang, pembebanan jaminan resi gudang, hapusnya hak jaminan resi gudang, eksekusi jaminan resi gudang, penyerahan barang.

**BAB IX : JAMINAN PERORANGAN**

Pada bab ini materi yang akan disampaikan tentang istilah dan pengertian jaminan perorangan, penanggungan (*borgtocht*), perjanjian garansi, perjanjian tanggung menanggung/tanggung renteng.

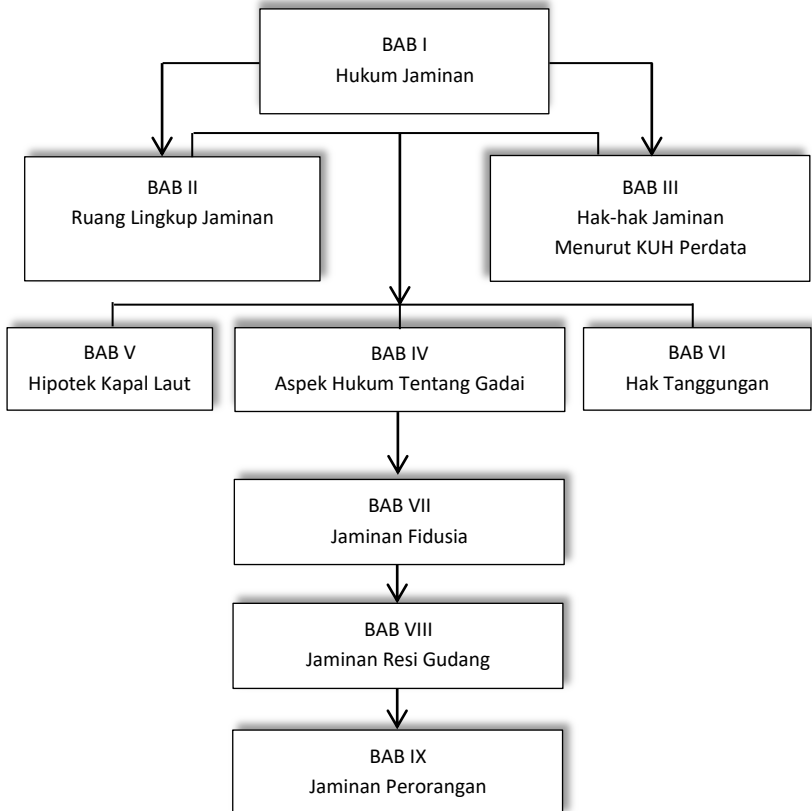
**Petunjuk Cara Mempelajari Buku Ajar**

Agar mendapatkan hasil yang baik bagi mahasiswa, diharapkan mahasiswa mempelajari buku ajar dengan tahapan sebagai berikut:

- 1) Pelajari buku ajar secara berurutan sesuai dengan materi yang diajarkan;
- 2) Pelajari setiap tujuan dari materi yang dijelaskan;
- 3) Kerjakan latihan soal pada setiap materi;
- 4) Kerjakan tugas partisipasi agar lebih memahami setiap materi;
- 5) Jika terdapat materi yang kurang dimengerti, diskusikanlah dengan dosen.

**PETA KOMPETENSI**  
**HUKUM JAMINAN**  
**MBB-5205/2SKS**

TIU : Hukum Jaminan merupakan mata kuliah yang membahas mengenai Jaminan baik itu jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan secara keseluruhan dikaitkan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.



## DAFTAR ISI

Lembar Pengesahan .....	iii
Prakata .....	v
Tinjauan Mata Kuliah .....	vii
Peta Kompetensi .....	x
Daftar Isi .....	xi
Daftar Gambar dan Tabel .....	xviii

### **BAB I            HUKUM JAMINAN**

A. Pendahuluan .....	1
B. Sejarah Hukum Jaminan di Indonesia .....	3
C. Istilah dan Pengertian Hukum Jaminan .....	4
D. Objek dan Ruang Lingkup Hukum Jaminan .....	6
E. Asas-asas Hukum Jaminan .....	6
F. Prinsip-prinsip Hukum Jaminan .....	7
G. Sistem dan Pengaturan Hukum Jaminan .....	9
Rangkuman .....	10
Soal Latihan .....	11
Petunjuk Jawaban Latihan .....	11
Tugas Partisipasi .....	11
Penilaian .....	11
Daftar Pustaka .....	12

### **BAB II            RUANG LINGKUP JAMINAN**

A. Pendahuluan .....	13
B. Istilah dan Pengertian Jaminan .....	15
C. Jenis Jaminan .....	16
D. Klasifikasi Jaminan .....	17
E. Syarat-syarat dan Manfaat Benda Jaminan .....	17

F. Sifat Perjanjian Jaminan .....	18
Rangkuman .....	19
Soal Latihan .....	19
Petunjuk Jawaban Latihan .....	19
Tugas Partisipasi .....	20
Penilaian .....	20
Daftar Pustaka .....	21

### **BAB III**

#### **HAK-HAK JAMINAN MENURUT HUKUM PERDATA**

A. Pendahuluan .....	23
B. Jaminan Umum dan Jaminan Khusus .....	26
C. Jaminan Kebendaan dan Jaminan Perorangan .....	27
D. Jaminan Benda Bergerak dan Jaminan Benda Tidak Bergerak .....	29
E. Jaminan Menguasai Benda dan Jaminan Tanpa Menguasai Benda .....	31
F. Jaminan Regulatif dan Jaminan Non Regulatif .....	31
G. Jaminan Eksekutorial Khusus dan Jaminan Non Eksekutorial Khusus .....	32
H. Mengenai Hak-hak Yang Memberi Jaminan .....	32
Rangkuman .....	35
Soal Latihan .....	36
Petunjuk Jawaban Latihan .....	36
Tugas Partisipasi .....	36
Penilaian .....	37
Daftar Pustaka .....	38

## **BAB IV**

### **ASPEK HUKUM TENTANG GADAI**

A. Pendahuluan.....	39
B. Istilah dan Pengertian Gadai.....	40
C. Dasar Hukum Gadai.....	42
D. Subjek dan Objek Gadai.....	42
E. Bentuk Perjanjian Gadai.....	45
F. Terjadinya Gadai.....	45
G. Hak dan Kewajiban Pemberi dan Penerima Gadai.....	47
H. Jangka Waktu Gadai.....	52
I. Hapusnya Gadai.....	53
J. Eksekusi Jaminan Gadai.....	53
K. Pelelangan Barang Gadai.....	54
Rangkuman.....	54
Soal Latihan.....	55
Petunjuk Jawaban Latihan.....	55
Tugas Partisipasi.....	55
Penilaian.....	55
Daftar Pustaka.....	56

## **BAB V**

### **HIPOTEK KAPAL LAUT**

A. Pendahuluan.....	57
B. Istilah dan Pengertian Hipotek Kapal.....	59
C. Ciri-ciri dan Sifat Hipotek.....	60
D. Asas-asas Hipotek.....	61
E. Dasar Hukum Hipotek Kapal Laut.....	61

F. Pengertian Subjek dan Objek Hipotek	
Kapal Laut.....	62
G. Pembebanan Hipotek Kapal Laut.....	62
H. Hak dan Kewajiban Pemberi dan	
Pemegang Hipotek.....	63
I. Jangka Waktu Perjanjian Hipotek Kapal Laut.....	64
J. Hapusnya Hipotek Kapal Laut.....	65
K. Eksekusi Hipotek Kapal Laut.....	65
Rangkuman.....	65
Soal Latihan.....	66
Petunjuk Jawaban Latihan.....	66
Tugas Partisipasi.....	66
Penilaian.....	67
Daftar Pustaka.....	68

## **BAB VI**

### **HAK TANGGUNGAN**

A. Pendahuluan.....	69
B. Pengertian Hak Tanggungan.....	72
C. Asas-asas Hak Tanggungan.....	73
D. Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	74
E. Tata Cara Pemberian, Pendaftaran dan	
Peralihan Hak Tanggungan.....	84
F. Hapusnya Hak Tanggungan.....	87
G. Eksekusi Hak Tanggungan.....	88
Rangkuman.....	89
Soal Latihan.....	90
Petunjuk Jawaban Latihan.....	90

Tugas Partisipasi.....	90
Penilaian .....	91
Daftar Pustaka.....	92

## **BAB VII JAMINAN FIDUSIA**

A. Pendahuluan.....	93
B. Pengertian Fidusia dan Jaminan Fidusia.....	95
C. Unsur-unsur dan Ciri-ciri Jaminan Fidusia.....	96
D. Subjek dan Objek Jaminan Fidusia.....	97
E. Dasar Hukum Jaminan Fidusia .....	98
F. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Fidusia .....	99
G. Pembebanan Jaminan Fidusia .....	101
H. Pendaftaran Jaminan Fidusia .....	102
I. Pengalihan Jaminan Fidusia.....	104
J. Hapusnya Jaminan Fidusia .....	104
K. Eksekusi Jaminan Fidusia .....	105
Rangkuman.....	106
Soal Latihan.....	107
Petunjuk Jawaban Latihan.....	107
Tugas Partisipasi.....	107
Penilaian .....	108
Daftar Pustaka.....	109

## **BAB VIII JAMINAN RESI GUDANG**

A. Pendahuluan.....	111
B. Pengertian Sistem Resi Gudang dan Resi Gudang.....	114
C. Perbedaan Dengan Gadai dan Fidusia .....	115
D. Dasar Hukum Sistem Resi Gudang.....	115

E. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Jaminan	
Resi Gudang.....	116
F. Kelembagaan Dalam Sistem Resi Gudang.....	119
G. Barang Yang Dapat di Simpan di Gudang.....	121
H. Alur Skema Sistem Resi Gudang.....	122
I. Bentuk dan Sifat Resi Gudang.....	123
J. Penerbitan Resi Gudang.....	125
K. Resi Gudang Pengganti.....	125
L. Pengalihan Resi Gudang.....	126
M. Pembebanan Jaminan Resi Gudang.....	127
N. Hapusnya Hak Jaminan Resi Gudang.....	128
O. Eksekusi Jaminan Resi Gudang.....	129
P. Penyerahan Barang.....	130
Rangkuman.....	130
Soal Latihan.....	131
Petunjuk Jawaban Latihan.....	132
Tugas Partisipasi.....	132
Penilaian.....	132
Daftar Pustaka.....	133

## **BAB IX**

### **JAMINAN PERORANGAN**

A. Pendahuluan.....	135
B. Istilah dan Pengertian Jaminan Perorangan.....	137
C. Perjanjian Penanggungan ( <i>Borgtocht</i> ).....	138
D. Perjanjian Garansi.....	145
E. Perjanjian Tanggung Menanggung/ Tanggung Renteng.....	145



Rangkuman.....	147
Soal Latihan.....	148
Petunjuk Jawaban Latihan.....	148
Tugas Partisipasi.....	148
Penilaian.....	148
Daftar Pustaka.....	149
<b>GLOSARIUM.....</b>	<b>151</b>
<b>INDEKS.....</b>	<b>159</b>
<b>BIODATA TENTANG PENULIS</b>	

## DAFTAR GAMBAR DAN TABEL

Gambar I	: Surat Bukti Kredit (SBK) .....	45
Gambar II	: Kapal laut dengan bobot 20m <sup>3</sup> .....	57
Gambar III	: Tanah dan sertifikat tanah.....	69
Gambar IV	: Contoh Sertifikat Jaminan Fidusia.....	102
Gambar V	: Struktur Industri Sistem Resi Gudang.....	114
Gambar VI	: Skema Sistem Resi Gudang.....	122
Tabel I	: Jangka Waktu Gadai .....	52

## **BAB I**

### **HUKUM JAMINAN**

#### **A. Pendahuluan**

Kegiatan pinjam-meminjam uang telah dilakukan sejak lama dalam kehidupan masyarakat yang telah mengenal uang sebagai alat pembayaran. Dapat diketahui bahwa hampir semua masyarakat telah menjadikan kegiatan pinjam meminjam uang sebagai sesuatu yang sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomiannya dan untuk meningkatkan taraf kehidupannya (M.Bahsan, 2010 : 1).

Hukum jaminan senantiasa berkaitan dengan hukum ekonomi (*economic law*), karena perkembangan di bidang ekonomi, terutama pada sektor industri, perdagangan, perseroan, pengangkutan dan lain-lain, membutuhkan adanya dana. Penyediaan dana oleh lembaga keuangan bank maupun lembaga keuangan bukan bank (LKBB) untuk kegiatan pembangunan membutuhkan adanya pengamanan bagi pengembalian dana yang dikururkan tersebut. Penyaluran dana dalam bentuk fasilitas kredit oleh kreditur (bank maupun LKBB) membutuhkan jaminan kepastian hukum dan perlindungan bagi kembalinya dana tersebut kepada kreditur (M. Khoidin, 2017 : 4).

Ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur mengenai jaminan dalam pelaksanaan perjanjian jaminan antara kreditur dan debitur dapat membuat para pihak menjadi terlindungi dan memberikan kepastian hukum sehingga melindungi kepentingan para pihak yang berkepentingan dalam perjanjian jaminan tersebut.

Mengenai ketentuan-ketentuan yang mengatur hukum jaminan di Indonesia, dimulai pada saat penjajahan Hindia Belanda, dimana diatur ketentuan-ketentuan mengenai jaminan. Pada zaman penjajahan Jepang pengaturan jaminan tetap memakai peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintahan Hindia Belanda. Pada saat Indonesia merdeka sampai saat ini, pengaturan hukum jaminan dimulai dengan di undangkannya Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), Undang-undang Hak Tanggungan, Fidusia dan Resi Gudang.

Dari uraian di atas, pokok bahasan pada pertemuan ini tentang hukum jaminan, dengan sub bab membahas mengenai sejarah hukum jaminan di Indonesia, istilah dan pengertian hukum jaminan, objek dan ruang lingkup hukum jaminan, asas-asas hukum jaminan, prinsip-

prinsip hukum jaminan serta sistem dan pengaturan hukum jaminan di Indonesia.

Tujuan umum pembelajaran dalam BAB 1 adalah untuk:

- 1) Memberikan mahasiswa pemahaman awal mengenai fase sejarah hukum jaminan di Indonesia;
- 2) Mengetahui pengertian hukum jaminan;
- 3) Mengetahui objek dan ruang lingkup hukum jaminan;
- 4) Menyebutkan asas-asas hukum jaminan;
- 5) Mengetahui prinsip-prinsip hukum jaminan serta sistem dan pengaturan hukum jaminan.

Sedangkan tujuan khusus pembelajaran pada BAB 1 ini ialah :

- 1) Mahasiswa dapat menjelaskan mengenai fase sejarah hukum jaminan di Indonesia, pengertian hukum jaminan, objek dan ruang lingkup hukum jaminan, asas-asas hukum jaminan, prinsip-prinsip hukum jaminan serta sistem dan pengaturan hukum jaminan.

Selain itu, agar mahasiswa dapat menjelaskan materi pada BAB 1 dengan baik, maka diberikan soal latihan dalam bentuk essay beserta dengan tugas partisipasi. Diharapkan dari tugas-tugas tersebut, dapat tercapainya tujuan khusus dari materi pembelajaran BAB 1 mengenai hukum jaminan.

## B. Sejarah Hukum Jaminan di Indonesia

Ada 3 (tiga) fase dalam sejarah hukum jaminan di Indonesia, yang dimulai pada saat penjajahan Hindia Belanda, masa penjajahan Jepang dan pada saat Indonesia merdeka sampai dengan sekarang, berikut akan dijelaskan ketiga fase sejarah hukum jaminan di Indonesia:

### a) Hindia Belanda

Pada zaman pemerintah Hindia Belanda, ketentuan hukum yang mengatur tentang hukum jaminan dapat kita kaji dalam Buku II KUH Perdata dan Stb. 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah menjadi Stb.1937 Nomor 190 tentang *Credietverband*. Dalam Buku II KUH Perdata, ketentuan-ketentuan hukum yang berkaitan dengan hukum jaminan adalah gadai (*pand*) dan hipotek (Salim HS, 2014 : 1).

*Credietverband* merupakan ketentuan hukum yang berkaitan dengan pembebanan jaminan bagi orang bumi putra (Indonesia asli). Hak atas tanah yang dapat dibebani *Credietverband* adalah hak milik, hak guna bangunan (HGB) dan hak guna usaha (HGU). Bagi orang Eropa dan dipersamakan dengan itu, berlaku ketentuan-ketentuan hukum yang berkaitan dengan hipotek (Salim HS, 2014 : 1).

### b) Jepang

Pada zaman Jepang, ketentuan hukum jaminan tidak berkembang, karena pada zaman ini ketentuan-ketentuan hukum yang diberlakukan dalam pembebanan jaminan didasarkan pada ketentuan hukum yang tercantum dalam KUH Perdata dan *Credietverband*, hal ini dapat kita ketahui dari bunyi Pasal 3 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1942 tentang Bala Tentara Jepang (*Osamu Rei*), yang berbunyi :

“Semua badan-badan pemerintah, kekuasaannya, hukum dan undang-undang dari pemerintah terdahulu, tetap diakui buat sementara waktu asal saja tidak bertentangan dengan Pemerintahan Militer”.

Berdasarkan ketentuan ini, jelaslah bahwa hukum dan undang-undang yang berlaku pada zaman Hindia Belanda masih tetap diakui sah oleh Pemerintah *Dai Nippon*. Tujuan adanya ketentuan ini untuk mencegah terjadinya kekosongan hukum (*rechtvacuum*) (Salim HS, 2005 : 2).

c) Indonesia

Ketentuan hukum yang mengatur tentang jaminan di Indonesia pada zaman kemerdekaan adalah dengan di undangkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Dalam undang-undang ini mencabut berlakunya Buku II KUH Perdata mengenai bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai *hypotheek* yang masih berlaku sejak berlakunya undang-undang ini.

Pada tahun 1996 diundangkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pada era reformasi telah di undangkannya Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Selanjutnya pada tahun 2011, disahkanlah Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Sistem Resi Gudang. Undang-undang ini bertujuan membantu dunia usaha untuk menjamin kelancaran usahanya, terutama bagi petani serta usaha kecil dan menengah yang berbasis pertanian yang umumnya menghadapi masalah pembiayaan karena keterbatasan akses dan jaminan kredit. Dalam konteks pemberdayaan dan pembinaan kepada petani serta usaha kecil dan menengah yang berbasis pertanian tersebut, resi gudang merupakan salah satu solusi untuk memperoleh pembiayaan dengan jaminan komoditi yang tersimpan di gudang.

### C. Istilah dan Pengertian Hukum Jaminan

Istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan *zakerheidesstelling* (Belanda) atau *security of law* (Inggris). Dalam Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional tentang Lembaga Hipotek dan jaminan lainnya, disebutkan bahwa hukum jaminan meliputi pengertian, baik jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan. Pengertian hukum jaminan ini mengacu pada jenis jaminan, bukan pengertian hukum jaminan. Definisi ini menjadi tidak jelas, karena yang dilihat hanya dari penggolongan jaminan. Sri Soedewi Masjhoen Sofwan mengemukakan bahwa hukum jaminan adalah:

“Mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup

menyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian, kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah, besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah (Salim HS, 2014, 5-6).

Hukum jaminan itu diartikan peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur. Ringkasnya hukum jaminan adalah hukum yang mengatur tentang jaminan piutang seseorang (J.Satrio, 2007 : 3).

Selanjutnya M. Bahsan (2008 : 3), memberikan definisi hukum jaminan merupakan himpunan ketentuan yang mengatur atau berkaitan dengan penjaminan dalam rangka utang piutang (pinjaman uang) yang terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini. Dalam pelaksanaan penilaian jaminan utang dari segi hukum, pihak pemberi pinjaman seharusnya melakukannya menurut (berdasarkan) ketentuan hukum yang berkaitan dengan objek jaminan utang dan ketentuan hukum tentang penjaminan utang yang disebut sebagai hukum jaminan (M.Bahsan, 2010 : 3).

Sedangkan Munir Fuadi (2005: 6) memberikan pengertian hukum jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.

Dari beberapa pengertian hukum jaminan di atas, dapat penulis simpulkan bahwa hukum jaminan adalah ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur mengenai piutang seseorang dengan memberikan suatu pembebanan jaminan untuk menyakinkan kreditur agar dapat memberikan fasilitas kredit kepada debitur.

Berdasarkan definisi-definisi tersebut, unsur-unsur yang tercantum dalam hukum jaminan ini adalah:

- 1) Adanya kaidah-kaidah hukum jaminan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi serta kaidah-kaidah hukum jaminan yang tumbuh, hidup dan berkembang dalam masyarakat;
- 2) Adanya pemberi dan penerima jaminan, pemberi jaminan adalah orang-orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan;

- 3) Adanya jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada kreditur;
- 4) Adanya fasilitas kredit yang diawali dari pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan non-bank (Riky Rustam, 2017 : 43).

#### **D. Objek dan Ruang Lingkup Hukum Jaminan**

Objek kajian merupakan sasaran di dalam penyelidikan atau pengkajian hukum jaminan. Objek itu dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu objek materiil dan objek forma. Objek materiil yaitu bahan (materiil) yang dijadikan sasaran dalam penyelidikannya. Objek materiil hukum jaminan adalah manusia. Objek forma yaitu sudut pandang tertentu terhadap objek materiilnya. Jadi objek forma hukum jaminan adalah bagaimana subjek hukum dapat membebaskan jaminannya pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank. Pembebanan jaminan merupakan proses, yaitu menyangkut prosedur dan syarat-syarat di dalam pembebanan jaminan (Salim HS, 2014 : 8).

Sedangkan ruang lingkup kajian hukum jaminan meliputi jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan khusus dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu jaminan kebendaan dan perorangan. Jaminan kebendaan dibagi menjadi jaminan benda bergerak dan tidak bergerak. Yang termasuk dalam jaminan benda bergerak meliputi gadai dan fidusia, sedangkan jaminan benda tidak bergerak meliputi hak tanggungan, fidusia, khususnya rumah susun, hipotek kapal laut dan pesawat udara. Sedangkan jaminan perorangan meliputi *borg*, tanggung-menanggung (tanggung renteng) dan garansi bank (Salim HS, 2014 : 8-9).

#### **E. Asas-asas Hukum Jaminan**

Ada 5 (lima) asas penting dalam hukum jaminan, asas-asas tersebut sebagai berikut:

##### **1) Asas *Publicitet***

Yaitu asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek harus di daftarkan. Pendaftaran ini dimaksudkan supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan. Pendaftaran hak tanggungan di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota, pendaftaran fidusia



dilakukan di Kantor Pendaftaran Fidusia pada Kantor Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, sedangkan pendaftaran hipotek kapal laut dilakukan di depan pejabat pendaftar dan pencatat balik nama yaitu syahbandar;

2) *Asas Specialitet*

Yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek hanya dapat dibebankan atas percil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu;

3) *Asas tak dapat dibagi-bagi*

Yaitu asas dapat dibaginya utang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian;

4) *Asas Inbezittstelling*

Yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai;

5) *Asas Horizontal*

Yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah negara maupun tanah hak milik. Bangunannya milik dari yang bersangkutan atau pemberi tanggungan, tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan hak pakai (Salim HS, 2014 : 9-10).

Sedangkan Mariam Darus Badruzaman (1996 : 23) mengemukakan asas-asas hukum jaminan. Asas-asas itu meliputi asas filosofis, asas konstitusional, asas politis dan asas operasional (konkret) yang bersifat umum. Asas operasional dibagi menjadi asas sistem tertutup, asas absolut, asas mengikuti benda, asas publisitas, asas spesialitet, asas totalitas, asas asesi perlekatan, asas konsistensi, asas pemisahan horizontal, dan asas perlindungan hukum.

## **F. Prinsip-Prinsip Hukum Jaminan**

Beberapa prinsip hukum jaminan sebagaimana yang diatur oleh ketentuan-ketentuan KUH Perdata sebagai berikut:

1) *Kedudukan Harta Pihak Peminjam*

Pasal 1131 KUH Perdata mengatur tentang kedudukan harta peminjam, yaitu bahwa harta pihak peminjam adalah sepenuhnya merupakan jaminan (tanggungan) atas utangnya.

Pasal 1131 KUH Perdata menetapkan bahwa semua harta pihak peminjam, baik yang berupa harta bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari merupakan jaminan atas perikatan utang pihak peminjam.

Ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata merupakan salah satu ketentuan pokok dalam hukum jaminan, yaitu mengatur tentang kedudukan harta para pihak yang berutang (pihak peminjam) atas perikatan utangnya.

2) Kedudukan Pihak Pemberi Pinjaman

Berdasarkan ketentuan Pasal 1132 KUH Perdata dapat disimpulkan bahwa kedudukan pihak pemberi pinjaman dapat dibedakan atas dua golongan, yaitu (1) yang mempunyai kedudukan berimbang sesuai dengan piutang masing-masing dan (2) yang mempunyai kedudukan di dahulukan dari pihak pemberi pinjaman yang lain berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan.

Pasal 1132 KUH Perdata menetapkan bahwa harta pihak peminjam menjadi jaminan bersama bagi semua pihak pemberi pinjaman, hasil penjualan harta tersebut dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara pihak pemberi pinjaman itu mempunyai alasan yang sah untuk di dahulukan.

Pihak pemberi pinjaman yang mempunyai kedudukan di dahulukan lazim disebut sebagai kreditur preferen dan pihak pemberi pinjaman yang mempunyai hak berimbang disebut sebagai kreditur konkuren.

3) Larangan memperjanjikan pemilikan objek jaminan utang oleh pihak pemberi pinjaman.

Pihak pemberi pinjaman dilarang memperjanjikan akan memiliki objek jaminan utang bila pihak peminjam ingkar janji (wanprestasi). Ketentuan yang demikian diatur oleh Pasal 1154 KUH Perdata tentang Gadai, Pasal 1178 KUH Perdata tentang Hipotek.

Larangan yang sama terdapat pula dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lain, yaitu pada Pasal 12 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 mengenai Hak

tanggungan, Pasal 33 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 mengenai Jaminan Fidusia.

Larangan bagi pihak pemberi pinjaman untuk memperjanjikan akan memiliki objek jaminan utang sebagaimana yang ditetapkan dalam ketentuan-ketentuan lembaga jaminan tersebut tentunya akan melindungi kepentingan pihak peminjam dan pihak pemberi pinjaman lainnya, terutama bila nilai objek jaminan melebihi besarnya utang yang dijamin (M.Bahsan, 2010 : 9-12).

#### **G. Sistem dan Pengaturan Hukum Jaminan**

Sistem pengaturan hukum jaminan adalah sistem tertutup (*closed system*), yang diartikan dengan sistem tertutup adalah orang tidak dapat mengadakan hak-hak jaminan baru, selain yang telah ditetapkan dalam undang-undang. Sedangkan sistem pengaturan hukum perjanjian adalah sistem terbuka. Sistem terbuka artinya bahwa orang dapat mengadakan perjanjian mengenai apapun juga, baik yang sudah ada aturannya di dalam KUH Perdata maupun yang tidak tercantum di dalam KUH Perdata (Salim HS, 2014 : 12-13).

Tempat pengaturan hukum jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) tempat, yaitu (1) di dalam Buku II KUH Perdata dan (2) di luar KUH Perdata. Ketentuan hukum jaminan yang terdapat di dalam Buku II KUH Perdata merupakan kaidah-kaidah hukum yang terdapat dan diatur di dalam Buku II KUH Perdata, seperti gadai (Pasal 1150-1161 KUH Perdata) dan hipotek (Pasal 1162 – 1232 KUH Perdata). Ketentuan hukum jaminan yang terdapat di luar KUH Perdata merupakan ketentuan-ketentuan hukum yang tersebar di luar KUH Perdata. Ketentuan-ketentuan hukum itu meliputi:

- 1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA;
- 2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- 3) Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
- 4) Undang-undang Nomor 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran;
- 5) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Sistem Resi Gudang.

Pembebanan hipotek hak atas tanah sudah tidak berlaku lagi, karena telah dicabut oleh Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sedangkan hipotek atas kapal laut yang beratnya 20 m<sup>3</sup> ke atas dan pesawat udara masih berlaku ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalam KUH Perdata (Salim HS, 2014 : 11-12).

Sampai saat ini hukum jaminan di Indonesia masih bersifat dualisme, yakni disatu sisi diatur dengan produk hukum barat, yaitu jaminan atas benda bergerak berupa gadai yang diatur dalam KUH Perdata. Sementara hak jaminan lainnya atas benda bergerak yang dilakukan tanpa menguasai bendanya telah diatur dalam Undang-undang Fidusia Nomor 42 tahun 1999 (M.Khoidin, 2017 : 8-9).

### Rangkuman

---

Dalam kegiatan pinjam meminjam uang yang terjadi di masyarakat dapat diperhatikan bahwa umumnya sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan utang oleh pihak peminjam kepada pihak pemberi pinjaman. Jaminan utang dapat berupa barang (benda) sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan. Pengaturan hukum jaminan dimulai dengan di undangkannya Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), Undang-undang Hak Tanggungan, Fidusia dan Resi Gudang. Pengertian hukum jaminan adalah ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur mengenai piutang seseorang dengan memberikan suatu pembebanan jaminan untuk menyakinkan kreditur agar dapat memberikan fasilitas kredit kepada debitur. Objek kajian pengkajian hukum jaminan dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu objek materiil dan objek forma. Ruang lingkup kajian hukum jaminan meliputi jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan khusus dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu jaminan kebendaan dan perorangan. Jaminan kebendaan dibagi menjadi jaminan benda bergerak dan tidak bergerak. Ada 5 (lima) asas penting dalam hukum jaminan, asas-asas tersebut yaitu asas *publicitet*, asas *specialitet*, asas tak dapat dibagi-bagi, asas *inbezittstelling*, asas horizontal. Pengaturan hukum jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) tempat, yaitu (1) di dalam Buku II KUH Perdata dan (2) di luar KUH Perdata.

### Soal Latihan

1. Jelaskan fase sejarah hukum jaminan di Indonesia?
2. Coba saudara jelaskan pengertian dari hukum jaminan?
3. Coba saudara jelaskan objek dan ruang lingkup hukum jaminan?
4. Apasaja asas-asas yang terdapat dalam hukum jaminan?
5. Coba saudara jelaskan dimana saja pengaturan hukum jaminan?

### Petunjuk Jawaban Latihan

Bacalah materi yang telah disampaikan dengan baik, karena jawaban dari soal latihan ada di setiap materi yang telah dijelaskan sebelumnya.

### Tugas Partisipasi

Buatlah sinopsis mengenai perkembangan hukum jaminan di Indonesia saat ini. Tugas Dikumpul pada pertemuan berikutnya.

### Penilaian

1. Setiap jawaban yang benar mendapat nilai 20 (dua puluh)
2. Metode Penilaian :

$\text{Penguasaan Materi} = \frac{\text{Jumlah Jawaban Benar}}{10} = 100 \%$
--

3. Penguasaan Materi :

96-100 = Baik Sekali

80-95 = Baik

70-79 = Cukup

< 70 = Kurang

Apabila tingkat penguasaan materi 70% atau lebih, maka dinyatakan lulus materi, namun apabila penguasaan materi dibawah 70 %, maka dinyatakan tidak lulus materi dan harus mengulangi materi yang belum dipahami.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

- J. Satrio, 2007, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- M. Bahsan, 2008, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada
- \_\_\_\_\_, 2010, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada
- Mariam Darus Badruzaman, 1996, *Benda-Benda Yang Dapat Diletakkan Sebagai Objek Hak Tanggungan Dalam Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan Di Lingkungan Perbankan*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- M.Khoidin, 2017, *Hukum Jaminan (Hak-hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Surabaya, LBJ
- Riky Rustam, 2017, *Hukum Jaminan*, Yogyakarta, UII Press
- Salim HS, 2005, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Ed.1-2, Jakarta, Rajawaliipers
- \_\_\_\_\_, 2014, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Ed.1-8, Jakarta, Rajawaliipers

### B. Peraturan Perundang-undangan

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- Undang-undang Nomor 1 Tahun 1942 tentang Bala Tentara Jepang
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA
- Undang-undang Nomor 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran
- Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Sistem Resi Gudang

## **BAB II**

### **RUANG LINGKUP JAMINAN**

#### **A. Pendahuluan**

Di dunia bisnis, baik di tingkat kecil atau besar, tidak bisa dipungkiri lagi bahwa modal menjadi salah satu faktor yang sangat penting, meskipun bukanlah satu-satunya faktor yang menentukan keberhasilan bisnis. Tidak adanya modal dalam mengembangkan unit usaha yang sedang dijalankan, maka potensi untuk berkembangnya atau mungkin bertahannya unit usaha tersebut akan sulit diwujudkan (Miranda Nasihin, 2012 : 4). Oleh karena itu, sangat diperlukan lembaga perbankan maupun lembaga non perbankan dalam memberikan kredit usaha agar unit usaha yang dilakukan dapat berkembang dengan tambahan modal tersebut.

Perkembangan ekonomi dan perdagangan akan selalu diikuti oleh perkembangan kebutuhan akan kredit dan pemberian kredit. Demi keamanan pemberian kredit tersebut dalam arti piutang dari pihak yang meminjamkan terjamin dengan adanya jaminan (Neni Sri Imaniyati, Panji Adam Agus Putra, 2016 : 145-146).

Untuk melindungi uang yang dikucurkan lewat kredit dari resiko kerugian, maka pihak perbankan membuat pagar pengamanan. Dalam kondisi sebaik apapun atau dengan analisis sebaik mungkin, resiko kredit macet tidak dapat dihindari. Pagar pengamanan yang dibuat biasanya berupa jaminan yang harus disediakan debitur. Tujuan jaminan adalah untuk melindungi kredit dari resiko kerugian baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja (Kasmir, 2008 : 113).

Dalam kegiatan pinjam meminjam uang yang terjadi di masyarakat dapat diperhatikan bahwa umumnya sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan utang oleh pihak peminjam kepada pihak pemberi pinjaman. Jaminan utang dapat berupa barang (benda) sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan (M.Bahsan, 2010 : 2).

Penyerahan jaminan utang oleh debitur kepada kreditur sebagai upaya menyakinkan kreditur agar memberikan pinjam fasilitas kredit (uang) kepada debitur dan jika debitur wanprestasi maka jaminannya tersebut akan dilelang untuk melunasi utang debitur.

Keberadaan jaminan sangat penting dalam rangka mengantisipasi apabila debitur cidera janji (wanprestasi), menurut Ross Cranston dalam Moch.Isnaeni (2017: 79) mengatakan bahwa :

*“Security, strictly defined, is an interest in property which secures the performance of an obligation, in our case payment. This in addition to being able to proceed on the personal undertaking to repay, the bank as lender has rights against the property”.*

*(“Jaminan, diartikan sebagai suatu hak milik yang menjamin pelaksanaan suatu kewajiban, ini adalah proses tambahan untuk pembayaran pinjaman terhadap usaha perorangan, bank sebagai pemberi pinjaman punya hak terhadap hak milik”).*

Dari uraian di atas, begitu pentingnya suatu jaminan dalam menjamin kepercayaan kreditur untuk memberikan pinjaman kepada debitur, maka pada pertemuan ini, pokok bahasan yang akan disampaikan mengenai ruang lingkup dari jaminan.

Tujuan umum pembelajaran dalam BAB II adalah untuk:

- 1) Memberikan mahasiswa pemahaman tentang istilah dan pengertian jaminan;
- 2) Mengetahui jenis jaminan;
- 3) Mengetahui klasifikasi jaminan;
- 4) Memahami syarat-syarat dan manfaat benda jaminan;
- 5) Memahami sifat perjanjian jaminan

Sedangkan tujuan khusus pembelajaran pada BAB II ini ialah :

- 1) Mahasiswa dapat menjelaskan mengenai istilah dan pengertian jaminan;
- 2) Mahasiswa dapat menjelaskan jenis jaminan;
- 3) Mahasiswa dapat menjelaskan klasifikasi jaminan;
- 4) Mahasiswa dapat menjelaskan syarat-syarat dan manfaat benda jaminan; dan
- 5) Mahasiswa dapat menjelaskan sifat perjanjian jaminan.

Selain itu, agar mahasiswa dapat menjelaskan materi pada BAB II dengan baik, maka diberikan soal latihan dalam bentuk essay beserta dengan tugas partisipasi. Diharapkan agar tercapainya tujuan khusus dari materi pembelajaran BAB II.



## B. Istilah dan Pengertian Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggungan jawab umum debitur terhadap barang-barangnya. Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan. Istilah agunan dapat dibaca dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Agunan adalah :

“Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah”.

Menurut Salim HS (2005 : 21) Agunan dalam konstruksi ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*). Tujuan agunan adalah untuk mendapatkan fasilitas dari bank. Jaminan ini diserahkan oleh debitur kepada bank. Unsur-unsur agunan, yaitu :

- 1) Jaminan tambahan;
- 2) Diserahkan oleh debitur kepada bank;
- 3) Untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan.

Di dalam Seminar Badan Pembina Hukum Nasional yang diselenggarakan di Yogyakarta, dari tanggal 20 s.d. 30 Juli 1977 disimpulkan pengertian jaminan. Jaminan adalah “menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum. Oleh karena itu, hukum jaminan erat sekali dengan hukum benda (Mariam Darus Badruzaman, 1987 : 227-265).

Konstruksi jaminan dalam definisi ini ada kesamaan dengan yang dikemukakan Hartono Hadisoeparto dan M. Bahsan dalam Salim HS (2005 : 22), bahwa jaminan adalah “Sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.” Kedua definisi jaminan yang dipaparkan tersebut adalah:

- 1) Difokuskan pada pemenuhan kewajiban kepada kreditur (bank);
- 2) Wujudnya jaminan ini dapat dinilai dengan uang (jaminan materiil); dan
- 3) Timbulnya jaminan karena adanya perikatan antara kreditur dengan debitur.

Istilah yang digunakan oleh M.Bahsan adalah jaminan. Ia berpendapat bahwa jaminan adalah “Segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat.” Alasan digunakan istilah jaminan karena :

- 1) Telah lazim digunakan dalam bidang Ilmu Hukum, dalam hal ini berkaitan dengan penyebutan-penyebutan, seperti hukum jaminan, lembaga jaminan, jaminan kebendaan, jaminan perorangan, hak jaminan, dan sebagainya ;
- 2) Telah digunakan dalam beberapa peraturan perundang-undangan tentang lembaga jaminan, seperti yang tercantum dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia (Salim HS, 2005 : 22-23).

Sedangkan pengertian dalam *Black's Law Dictionary* (Bryan A. Garner, 2004:1314) menyebutkan arti jaminan (*security*) adalah :

*“The term is usually applied to an obligation, pledge, mortgage, deposit, lien, etc. Given by a debtor in order to make sure the payment or performance of his debt, by furnishing the creditor with a resource to be used in case of failure in the principal obligation. The name is also sometimes given to one who becomes surety or guarantor for another”.*

*(“Istilah ini biasanya diterapkan pada pernyataan utang, gadai, hipotek, deposito, hak menguasai benda, dll. Diberikan oleh debitur untuk memastikan pembayaran atau jaminan pelaksanaan utangnya, dengan memberikan kreditur suatu jaminan yang akan digunakan jika terjadi kegagalan dalam kewajiban pokok. Biasanya perseorangan juga bisa diberikan kepada orang yang menjadi penanggung atau penjamin untuk yang lain”).*

### C. Jenis Jaminan

Jaminan dapat digolongkan menurut hukum yang berlaku baik di Indonesia maupun yang berlaku di luar negeri. Jenis jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu :

- 1) Jaminan materiil (kebendaan), yaitu jaminan kebendaan; dan
- 2) Jaminan imateriil (perorangan), yaitu jaminan perorangan.

Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan.

Sedangkan jaminan perseorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan (Salim HS, 2014 : 23).

#### **D. Klasifikasi Jaminan**

Klasifikasi jaminan menurut tingkat marketabilitasnya (kemudahan dijual) ada 3 jenis, yaitu:

1) Jaminan utama

Merupakan jaminan yang paling *marketable* atau *sale lable* (mudah diperjualbelikan). Misal secara umum tanah dan bangunan, tanah kosong di pusat kota, emas batangan. Deposito termasuk dalam kategori ini;

2) Jaminan Tambahan

Merupakan jaminan yang relatif lebih sulit untuk diperjualbelikan, yaitu mobil, tanah kosong yang kurang *marketable*, mesin industri, mesin lainnya.

3) Jaminan Pelengkap

Merupakan jaminan yang paling tidak *marketable* seperti stok barang, tagihan piutang dagang (*giro-2*, *cek-2*). Selain itu, *personal guarantee* dan *corporate guarantee* masuk kedalam kategori jaminan pelengkap (Maryanto Supriyono, 2011 : 83).

#### **E. Syarat-syarat dan Manfaat Benda Jaminan**

Pada prinsipnya tidak semua benda jaminan dapat dijaminakan pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank, namun benda yang dapat dijaminakan adalah benda-benda yang memenuhi syarat-syarat tertentu. Syarat-syarat benda jaminan tersebut adalah:

- 1) Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;
- 2) Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya;
- 3) Memberikan kepastian kepada si kreditur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utangnya si penerima (pengambil) kredit (Salim HS, 2014 : 27-28).

Selain itu, jaminan mempunyai kedudukan dan manfaat yang sangat penting dalam menunjang pembangunan ekonomi. Karena keberadaan lembaga ini dapat memberikan manfaat bagi kreditur dan debitur. Manfaat bagi kreditur adalah :

- 1) Terwujudnya keamanan terhadap transaksi dagang yang ditutup;
- 2) Memberikan kepastian hukum bagi kreditur (Salim HS, 2014 : 28).

Terwujudnya keamanan bagi kreditur ketika memberikan kredit atau pinjaman modal kepada debitur tidak merasa khawatir terhadap pengembalian kredit atau pinjaman modal dikarenakan telah ada jaminan jika debitur tersebut wanprestasi atau gagal bayar. Selanjutnya kepastian hukum disini dimaksudkan bahwa kreditur akan menerima pengembalian pokok kredit beserta bunga nya dari pihak debitur, dan apabila pihak debitur wanprestasi maka pihak kreditur dapat melakukan eksekusi terhadap benda jaminan tersebut.

#### **F. Sifat Perjanjian Jaminan**

Sifat dari perjanjian jaminan adalah *accessoir* (tambahan). Perjanjian *accessoir* adalah perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian utama/pokok, misalnya perjanjian pembebanan hak tanggungan atau fidusia (Handri Raharjo, 2009 : 68).

Keberadaan perjanjian jaminan tidak dapat dilepaskan dari adanya perjanjian pokok. Perjanjian pokok yang mendahului lahirnya perjanjian jaminan umumnya berupa perjanjian kredit, perjanjian pinjam meminjam atau perjanjian utang-piutang. Sebagai konsekuensi dari perjanjian *accessoir*, maka keberadaan perjanjian jaminan mempunyai akibat-akibat hukum sebagai berikut:

- 1) Adanya (timbulnya) bergantung pada perjanjian pokok;
- 2) Hapusnya juga bergantung pada perjanjian pokok;
- 3) Jika perjanjian pokok batal, maka perjanjian ikutannya juga batal;
- 4) Perjanjian tambahan ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok (M. Khoidin, 2017:37).

Perkembangan ekonomi dan perdagangan akan selalu diikuti oleh perkembangan kebutuhan akan kredit dan pemberian kredit. Demi keamanan pemberian kredit tersebut dalam arti piutang dari pihak yang meminjamkan terjamin dengan adanya jaminan. Penyerahan jaminan utang oleh debitur kepada kreditur sebagai upaya menyakinkan kreditur agar memberikan pinjam fasilitas kredit (uang) kepada debitur dan jika debitur wanprestasi maka jaminannya tersebut akan dilelang untuk melunasi utang debitur. Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggungan jawab umum debitur terhadap barang-barangnya. Jaminan dapat digolongkan menurut hukum yang berlaku baik di Indonesia maupun yang berlaku di luar negeri. Jenis jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu : Jaminan materiil (kebendaan), yaitu jaminan kebendaan; dan Jaminan imateriil (perorangan), yaitu jaminan perorangan. Klasifikasi jaminan menurut tingkat marketabilitasnya (kemudahan dijual) ada 3 jenis, yaitu: jaminan utama, jaminan tambahan jaminan pelengkap. Sifat dari perjanjian jaminan adalah *accessoir* (tambahan). Perjanjian *accessoir* adalah perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian utama/pokok.

### Soal Latihan

1. Apa yang dimaksud dengan jaminan ?
2. Mengapa istilah jaminan lebih cocok digunakan dari pada istilah agunan dalam hukum jaminan?
3. Sebut dan jelaskan jenis jaminan?
4. Apasaja syarat dan manfaat benda jaminan?
5. Sebagai konsekuensi dari perjanjian *accessoir*, maka keberadaan perjanjian jaminan mempunyai akibat-akibat hukum, sebutkan?

### Petunjuk Jawaban Latihan

Bacalah materi yang telah disampaikan dengan baik, karena jawaban dari soal latihan ada di setiap materi yang telah dijelaskan sebelumnya.

### **Tugas Partisipasi**

Buatlah sinopsis mengenai ruang lingkup dari jaminan beserta contoh-contohnya dalam bentuk power point dan persentasikan pada pertemuan berikutnya.

### **Penilaian**

1. Setiap jawaban yang benar mendapat nilai 20 (dua puluh)
2. Metode Penilaian :

$\text{Penguasaan Materi} = \frac{\text{Jumlah Jawaban Benar}}{10} = 100\%$
---

3. Penguasaan Materi :

96-100 = Baik Sekali

80-95 = Baik

70-79 = Cukup

< 70 = Kurang

Apabila tingkat penguasaan materi 70% atau lebih, maka dinyatakan lulus materi, namun apabila penguasaan materi dibawah 70 %, maka dinyatakan tidak lulus materi dan harus mengulangi materi yang belum dipahami.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku

- Bryan A. Garner, 2004. *Black's Law Dictionary, Eighth Edition*, West Publishing Co, USA
- Handri Raharjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia
- Kasmir, 2008, *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada
- M.Bahsan, 2010, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada
- M. Khoidin, 2017, *Hukum Jaminan (Hak-hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Surabaya, LBJ
- Mariam Darus Badruzaman, 1987, *Bab-bab tentang Credietverband, Gadaai, dan Fiducia*, Cetakan IV, Bandung, Alumni
- Maryanto Supriyono, 2011, *Buku Pintar Perbankan*, Yogyakarta, Penerbit Andi
- Miranda Nasihin, 2012, *Segala Hal Tentang Hukum Lembaga Pembiayaan*, Yogyakarta, Buku Pintar
- Moch.Isnaeni, 2017, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Cetakan III, Yogyakarta, Laksbang
- Neni Sri Imaniyati, Panji Adam Agus Putra, 2016, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Bandung, Refika Aditama
- Salim HS, 2005, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta, Rajawali Pers
- \_\_\_\_\_, 2014, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta, Rajawali Pers

### B. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.





### **BAB III**

## **HAK-HAK JAMINAN**

## **MENURUT HUKUM PERDATA**

#### **A. Pendahuluan**

Lembaga jaminan sebagian besar mempunyai ciri-ciri internasional. Dikenal hampir semua negara dan perundang-undangan modern, bersifat menunjang perkembangan ekonomi dan perkreditan serta memenuhi kebutuhan masyarakat akan fasilitas modal (Sri Soedewi Masjchun Sofwan, 1982 : 73).

Jenis-jenis lembaga jaminan yang dikenal di Indonesia dapat digolongkan menurut cara terjadinya, sifatnya, objeknya, kewenangan menguasainya dan lain-lain. Lembaga jaminan yang dikenal dalam praktik perbankan adalah jaminan pokok dan jaminan tambahan. Sedangkan dalam literatur hukum jaminan sebagaimana yang dikemukakan oleh para ahli hukum tidak dikenal model jaminan demikian. Jenis-jenis lembaga jaminan yang dikenal dalam praktik perbankan tersebut (jaminan pokok dan jaminan tambahan) mempunyai kesamaan atau kemiripan dengan pembagian lembaga jaminan yang sudah ada sebagaimana dikemukakan oleh para ahli hukum (M.Khoidin, 2017 : 9-10).

Demi mempermudah jalannya pengaturan, maka oleh pembentuk KUH Perdata diadakanlah beberapa penggolongan benda dengan spesifikasinya masing-masing, tanpa menanggalkan metoda keilmuan agar supaya dapat dipertanggungjawabkan secara logis. Setiap benda yang digolong-golongkan sepasang demi sepasang, sesuai sistem yang dianut membawa akibat lanjut yang berbeda-beda mana kala benda yang bersangkutan dijadikan objek transaksi. Mengkombinasikan penggolongan benda dengan urusan transaksi bisnis, benar-benar memerlukan kecermatan yang akurat demi tegaknya efisiensi yang dituntut oleh hiruk pikuknya pasar (Moch. Isnaeni, 2017 : 20).

Benda yang diatur oleh Buku II KUH Perdata pada umumnya akan dijadikan objek transaksi, sedang proses transaksi sebagian besar menyangkut perjanjian obligatoir yang tunduk pada Buku III KUH Perdata. Saat benda dijadikan objek perjanjian yang tentu saja dari perjanjian itu akan lahir perikatan sebagaimana diatur oleh Pasal 1233 KUH Perdata, maka pihak-pihak yang terikat berharap agar prestasi

yang diinginkan dapat terwujud, karena itu merupakan haknya. Apabila dari perikatan yang dijalin itu tak menghasilkan hak, berarti tidak untung atau menderita rugi, maka yang bersangkutan dapat mengajukan gugat ke pengadilan supaya kerugian itu dipulihkan. Pemulihan kerugian tersebut oleh hukum memang dijanjikan pasti dapat terwujud sampai prestasi sebagai objek perikatan yang diinginkan terealisasi secara utuh. Untuk keperluan itulah maka dikemas Pasal 1131 KUH Perdata sebagai jaminannya (Moch. Isnaeni, 2017 : 41).

Dari uraian di atas, pokok bahasan pembelajaran pada Bab III ini akan mengangkat tema tentang hak-hak jaminan menurut hukum perdata. Adapun tujuan umum pembelajaran dalam BAB III adalah :

- 1) Memberikan mahasiswa pemahaman mengenai jaminan umum dan jaminan khusus;
- 2) Memberikan mahasiswa pemahaman tentang jaminan kebendaan dan jaminan perorangan;
- 3) Mahasiswa dapat mengetahui jaminan benda bergerak dan jaminan benda tidak bergerak ;
- 4) Mahasiswa mengetahui jaminan menguasai benda dan jaminan tanpa menguasai benda;
- 5) Mahasiswa dapat mengetahui jaminan regulatif dan jaminan non regulatif;
- 6) Mahasiswa dapat mengetahui jaminan eksekutorial khusus dan jaminan non eksekutorial khusus; dan
- 7) Memberikan mahasiswa pemahaman mengenai hak-hak yang memberi jaminan.

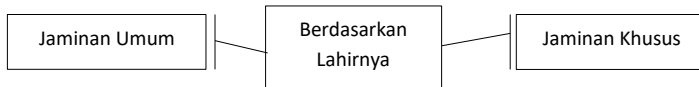
Sedangkan tujuan khusus pembelajaran pada BAB III ini adalah :

- 1) Mahasiswa dapat menjelaskan mengenai jaminan umum dan jaminan khusus;
- 2) Mahasiswa dapat menjelaskan tentang jaminan kebendaan dan jaminan perorangan;
- 3) Mahasiswa dapat menjelaskan mengenai jaminan benda bergerak dan jaminan benda tidak bergerak;
- 4) Mahasiswa dapat menjelaskan tentang jaminan menguasai benda dan jaminan tanpa menguasai benda;
- 5) Mahasiswa dapat menjelaskan tentang jaminan regulatif dan jaminan non regulatif;
- 6) Mahasiswa dapat menjelaskan tentang jaminan eksekutorial khusus dan jaminan non eksekutorial khusus;

- 8) Mahasiswa dapat menjelaskan mengenai hak-hak yang memberi jaminan.

Agar mahasiswa dapat menjelaskan materi pada BAB III dengan baik dan benar, maka diberikan soal latihan dalam bentuk essay beserta tugas partisipatif. Diharapkan dari tugas yang diberikan dapat tercapainya tujuan khusus dari materi pembelajaran BAB III.

## B. Jaminan Umum dan Jaminan Khusus



Yang dimaksud dengan jaminan umum adalah jaminan yang ditentukan oleh undang-undang. Tanpa diperjanjikan sebelumnya oleh para pihak (kreditur dan debitur), secara otomatis kreditur sudah mempunyai hak *verhaal* atas benda-benda milik debitur. Jaminan umum tertuju pada semua benda milik debitur, yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak, baik benda yang sudah ada maupun benda yang baru akan ada. Terhadap jaminan umum ini, para kreditur berkedudukan sebagai kreditur konkuren (persaingan), artinya kedudukan para kreditur adalah sama, tidak ada yang lebih diutamakan di antara kreditur yang satu dengan yang lain. Apabila debitur wanprestasi, maka semua benda milik debitur dijual lelang dan dibagi di antara para kreditur seimbang dengan jumlah piutang masing-masing kreditur (secara *ponds-ponds gelijk*). Jaminan umum diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (M. Khoidin, 2017 : 11).

Pasal 1131 KUH Perdata menyatakan:

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”.

Sedangkan Pasal 1132 menyatakan bahwa “

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan” (R. Subekti, R. Tjitrosudibio, 1995 : 291).

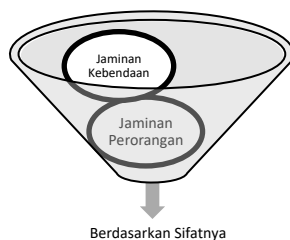
Dari ketentuan yang tertulis dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dapat disimpulkan bahwa meskipun tanpa diperjanjikan lebih dahulu antara kreditur dan debitur, namun sudah ditentukan sendiri oleh undang-undang bahwa bagi pihak kreditur atas piutang yang diberikan kepada pihak debitur akan dijamin

dengan segala harta bendanya bersama-sama dengan para kreditur yang lain.

Meskipun undang-undang telah memberikan bentuk jaminan sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata secara umum terhadap harta kekayaan milik debitur baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada baik yang tetap maupun yang bergerak bagi para kreditur ada kalanya kurang memuaskan bagi pihak kreditur sehingga perlu jaminan yang sifatnya khusus.

Adapun pengertian jaminan khusus ialah jaminan yang timbulnya (terjadinya) karena diperjanjikan secara khusus oleh para pihak (kreditur dan debitur). Penyediaan jaminan khusus itu dikehendaki oleh kreditur karena jaminan umum kurang memberikan rasa aman. Jaminan khusus hanya tertuju pada benda-benda khusus milik debitur (*asas spesialitas*), dan hanya berlaku bagi kreditur tertentu (khusus). Karena diperjanjikan secara khusus, maka kreditur pemegang hak jaminan khusus mempunyai kedudukan *preferensi* (*separatis*). Artinya pemenuhan hak kreditur khusus itu didahulukan dari kreditur lainnya. Jaminan khusus dapat bersifat kebendaan (*zakenlijk recht*), yakni yang tertuju pada benda tertentu; dan dapat pula bersifat perorangan (*persoonlijk recht*) yang tertuju pada orang tertentu (M. Khoidin, 2017 : 11-12).

### C. Jaminan Kebendaan dan Jaminan Perorangan

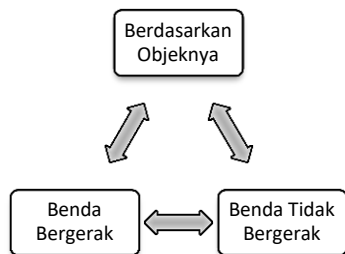


Yang dimaksud dengan jaminan kebendaan adalah jaminan yang mempunyai hubungan langsung dengan benda tertentu milik debitur. Kreditur pemegang jaminan ini mempunyai hak kebendaan (*zakenlijk recht*) dengan ciri-ciri dapat dipertahankan dari siapapun (*droit de suite, zaakgevolg*) dan senantiasa mengikuti bendanya. Jaminan yang bersifat

kebendaan dapat diperalihkan. Pemegang jaminan kebendaan mempunyai kedudukan prioritas, artinya yang lebih dahulu terjadi diutamakan pemenuhannya (kreditur *preference*). Yang termasuk dalam jenis jaminan ini adalah hak tanggungan atas tanah, hipotik, *creditverband*, gadai dan fidusia. Jaminan kebendaan ini terdiri dari jaminan kebendaan atas benda berwujud (*lijchamelijke, materiele, tangible*) yang meliputi benda-benda baik bergerak atau tidak bergerak yang terlihat wujudnya secara nyata. Sedangkan jaminan kebendaan atas benda tidak berwujud (*onlichamelijke, immateriil, intangible*) tertuju pada benda-benda yang tidak terlihat wujudnya secara nyata, namun ada dan diakui oleh undang-undang, misalnya piutang atau hak tagih, obligasi, dan surat-surat berharga lainnya (M. Khoidin, 2017 : 12).

Berikutnya jaminan perorangan, jaminan perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung terhadap perorangan tertentu. Hak yang dimiliki oleh kreditur bersifat relatif yakni berupa hak perorangan (*persoonlijk recht*). Jaminan ini hanya dapat dipertahankan terhadap debitur (perorangan) tertentu dan terdapat kekayaan debitur seumumnya. Sifat dari jaminan perorangan adalah mempunyai asas kesamaan kedudukan di antara para kreditur, sehingga tidak dibedakan mana piutang yang lebih dulu terjadi dengan yang belakangan. Jadi, pemenuhan piutangnya memperhatikan asas kesamaan kedudukan di antara para kreditur (konkurensi). Jaminan perorangan ini dirasakan kurang memberikan rasa aman, karena masih mempunyai tingkat risiko (*degree of risk*) yang tinggi, sehingga jarang digunakan dalam praktek perbankan (M. Khoidin, 2017 : 12-13).

#### D. Jaminan Benda Bergerak dan Jaminan Benda Tidak Bergerak



Benda bergerak dapat dilihat pada Pasal 509, Pasal 510 dan Pasal 511 KUH Perdata. Ada 2 (dua) golongan benda bergerak yaitu:

- 1) Benda yang menurut sifatnya bergerak dalam arti benda itu dapat berpindah atau dipindahkan dari suatu tempat ke tempat yang lain. Misalnya, sepeda, kursi, meja, buku, pena dan sebagainya;
- 2) Benda yang menurut penetapan undang-undang sebagai benda bergerak ialah segala hak atas benda-benda bergerak. Misalnya: hak memetik hasil dan hak memakai; hak atas bunga yang harus dibayar selama hidup seseorang; hak menuntut di muka hakim supaya uang tunai atau benda-benda bergerak diserahkan kepada penggugat; saham-saham dari perseroan dagang; dan surat-surat berharga lainnya (Riduan Syahrani, 2006 : 110).

Sedangkan benda tidak bergerak dapat dilihat dalam Pasal 506, Pasal 507 dan Pasal 508 KUH Perdata. Ada 3 (tiga) golongan benda tidak bergerak, yaitu:

- 1) Benda yang menurut sifatnya tidak bergerak, yang dibagi lagi menjadi 3 (tiga) macam:
  - a) Tanah;
  - b) Segala sesuatu yang bersatu dengan tanah karena tumbuh dan berakar serta bercabang seperti tumbuh-tumbuhan, buah-buahan yang masih belum dipetik dan sebagainya;
  - c) Segala sesuatu yang bersatu dengan tanah karena didirikan di atas tanah itu, yaitu karena tertanam dan terpaku.

- 2) Benda yang menurut tujuannya/tujuan pemakaiannya supaya bersatu dengan benda tidak bergerak sub 1 seperti:
  - a) Pada pabrik : segala mesin-mesin, ketel-ketel, dan alat-alat lain yang dimaksudkan supaya terus menerus berada disitu untuk dipergunakan dalam menjalankan pabrik;
  - b) Pada suatu perkebunan: segala sesuatu yang dipergunakan sebagai rabuk bagi tanah, ikan dalam kolam, dan lain-lain;
  - c) Pada rumah kediaman: segala kaca, tulisan-tulisan, dan lain-lain serta alat-alat untuk menggantungkan barang-barang itu sebagai bagian dari dinding;
  - d) Barang-barang reruntuhan dari sesuatu bangunan apabila dimaksudkan untuk dipakai guna mendirikan lagi bangunan itu.
- 3) Benda yang menurut penetapan undang-undang sebagai benda tidak bergerak, seperti:
  - a) Hak-hak atau penagihan mengenai suatu benda yang tidak bergerak;
  - b) Kapal-kapal yang berukuran 20 meter kubik ke atas (dalam hukum perniagaan) (Riduan Syahrani, 2006 : 109).

Pembagian jenis jaminan ini tidak terlepas dari masih dianutnya pembagian benda menjadi benda bergerak (*roerende zaken*) dan benda tidak bergerak (*onroerende zaken*) sebagaimana yang dianut Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Pasal 504). Model pembagian benda demikian membawa konsekuensi pada masalah penyerahan (*levering*), penguasaan (*bezit*), kadaluwarsa (*verjaring*), dan pembebanannya (*bezwaaring, zekerheid*) atas benda-benda tersebut. Pembagian benda seperti itu juga membawa konsekuensi pada jenis-jenis jaminan yang dapat dipasangkan atas benda-benda tersebut. Jaminan atas benda bergerak adalah jaminan dengan objek benda bergerak, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud. Yang termasuk jaminan atas benda bergerak adalah gadai dan fidusia. Sedang jaminan atas benda tidak bergerak adalah jaminan yang objeknya benda-benda tidak bergerak yang berwujud dan tidak berwujud. Misalnya hak tanggungan, hipotik dan *creditverband* (M. Khoidin, 2017 : 13-14).



#### **E. Jaminan Menguasai Benda dan Jaminan Tanpa Menguasai Benda**

Penggolongan jaminan ke dalam jenis ini juga tidak terlepas dari model pembagian benda bergerak dan tidak bergerak yang dianut Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Penggolongan jenis jaminan ini juga ada yang menyebut dengan nama lain, namun esensinya tetap sama, yakni jaminan secara fisik dan jaminan serah dokumen atau jaminan serah kepemilikan konstruktif. Yang dimaksud jaminan dengan menguasai bendanya atau jaminan serah fisik adalah suatu jaminan di mana benda-benda yang menjadi objek jaminan dikuasai secara fisik (nyata) oleh kreditur. Apabila benda jaminan tidak dikuasai secara nyata maka hak jaminan tersebut menjadi batal karenanya. Dalam jaminan jenis ini diisyaratkan adanya penyerahan benda jaminan secara fisik (*inbezitstelling*) dengan ancaman batal, misalnya gadai (M. Khoidin, 2017 : 14).

Sedangkan jaminan tanpa menguasai bendanya yaitu suatu jaminan dimana kreditur tidak menguasai benda jaminan secara fisik (nyata), tetapi hanya menguasai dokumen atau kepemilikan yuridisnya saja. Jaminan demikian ada yang menyebutnya sebagai jaminan serah dokumen atau jaminan serah kepemilikan yuridis. Dengan tidak diserahkannya benda jaminan secara fisik. Misalnya hak tanggungan, hipotik dan fidusia (M. Khoidin, 2017 : 15).

#### **F. Jaminan Regulatif dan Jaminan non Regulatif**

Jaminan regulatif adalah suatu lembaga jaminan yang sudah diatur dan telah mendapat pengakuan dalam peraturan perundang-undangan. Termasuk ke dalam golongan jaminan ini adalah hak tanggungan, hipotik, *creditverband*, gadai dan *borgtoch*. Sedangkan jaminan non regulatif adalah lembaga jaminan yang belum mendapat pengaturan secara khusus dalam peraturan perundang-undangan. Jaminan demikian ada yang diatur dalam hukum kebiasaan, yurisprudensi dan ada pula yang diatur dalam suatu perjanjian (bersifat kontraktual). Misalnya pengalihan tagihan dagang, pengalihan tagihan asuransi, atau surat kuasa mutlak yang tidak dapat dicabut kembali (M. Khoidin, 2017 : 15-16).

## **G. Jaminan Eksekutorial Khusus dan Jaminan non Eksekutorial Khusus**

Jaminan Eksekutorial Khusus adalah jaminan kredit yang memberikan sarana khusus (*parate eksekusi*) kepada kreditur untuk melakukan eksekusi secara paksa apabila debitur wanprestasi. Misalnya hak tanggungan, hipotik, *creditverband*, gadai dan fidusia. Sedangkan jaminan non eksekutorial khusus adalah jaminan yang tidak mempunyai sarana khusus untuk melakukan eksekusi secara paksa. Artinya pemenuhan hak-hak kreditur harus dilakukan melalui gugatan perdata biasa ke pengadilan. Misalnya jaminan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata, *borgtoch* dan beberapa jaminan lain yang bersifat non regulatif (M. Khoidin, 2017 : 17).

## **H. Hak-hak yang Memberi Jaminan**

Buku II KUH Perdata mengatur hak-hak lain yang bukan merupakan hak kebendaan, tetapi mempunyai persamaan (mirip) dengan hak kebendaan karena memberikan jaminan (kepada kreditur) seperti *privilege* dan hak retensi.

### **1. Privilege (Hak didahulukan)**

Segala benda debitur, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan utang secara pribadi (Pasal 1131 KUH Perdata). Benda-benda tersebut menjadi jaminan bersama bagi para kreditur. Hasil penjualan benda-benda itu dibagi-bagi antara mereka menurut perimbangan piutang masing-masing, kecuali jika di antara para kreditur itu ada alasan yang sah untuk didahulukan pelunasannya (Pasal 1132 KUH Perdata). Hak yang didahulukan itu timbul dari *privilege*, *pand* dan *hypothek* (Pasal 1133 KUH Perdata).

*Bevoonrechte (in)-schulden* adalah piutang yang diistimewakan (*privilege*) (Surini Ahlan Sjarif, 1984 : 16). Menurut ketentuan Pasal 1134 KUH Perdata, hak istimewa/*privilege* adalah suatu hak yang diberikan oleh undang-undang kepada seorang kreditur yang menyebabkan ia berkedudukan lebih tinggi daripada yang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutang itu. Gadai dan hipotek lebih tinggi dari pada hak istimewa, kecuali dalam hal-hal dimana oleh undang-undang ditentukan sebaliknya (R, Subekti, R, Tjitrosudibio, 1995 : 291).

Hak *privilege* bukan hak kebendaan, melainkan mempunyai sifat yang sama dengan gadai dan hipotek, yaitu memberikan jaminan atas piutang. Oleh karena itu, pengaturannya ditempatkan bersama dengan gadai dan hipotek dalam Buku II KUH Perdata, yang sebenarnya kurang tepat. Hak *privilege* dikatakan bukan hak kebendaan karena:

- a) *Privilege* baru timbul apabila suatu benda yang telah disita ternyata tidak cukup untuk melunasi semua utang;
- b) *Privilege* tidak memberikan kekuasaan terhadap suatu benda;
- c) Kreditur yang mempunyai hak *privilege* pun tidak dapat menyita benda jika dia tidak memegang suatu alas hak eksekutorial, misalnya putusan pengadilan (Abdulkadir Muhammad, 2010 : 182-183).

Hak *privilege* mempunyai arti penting dalam hal debitur jatuh pailit atau dalam hak eksekusi harta kekayaan debitur. Dalam KUH Perdata diatur dua macam *privilege*, yaitu *privilege* umum dan *privilege* khusus.

a. *Privilege* Umum

Adalah hak istimewa yang tertuju pada semua benda milik debitur yang terdiri atas 7 (tujuh) macam hak kebendaan, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1149 KUH Perdata. Apabila kreditur mempunyai tagihan atas hak-hak kebendaan umum sebagaimana yang disebutkan dalam undang-undang, maka pemenuhannya didahulukan dibanding hak-hak kebendaan lainnya, ketujuh macam *privilege* umum itu adalah :

- 1) Biaya perkara yang timbul dari penjualan barang dan biaya penyelamatan barang;
- 2) Biaya penguburan;
- 3) Biaya pengobatan terakhir;
- 4) Upah para buruh yang harus dibayar;
- 5) Piutang karena penyerahan bahan-bahan makanan;
- 6) Piutang para pengusaha sekolah berasrama;
- 7) Piutang anak-anak di bawah umur yang dapat ditagih (M. Khoidin, 2017 : 29).

b. *Privilege Khusus*

Yaitu yang ditujukan pada benda-benda tertentu milik debitur, terdiri atas 9 (sembilan) macam hak sebagaimana disebutkan Pasal 1139 KUH Perdata. Undang-undang telah menentukan benda-benda tertentu apa saja yang dapat dijadikan sarana untuk pelunasan utang tertentu debitur. Kesembilan macam *privilege* khusus tersebut adalah:

- 1) Biaya perkara yang timbul dari penjualan barang bergerak dan tidak bergerak sebagai pelaksanaan suatu putusan yang dibayarkan dari hasil penjualan barang;
- 2) Uang sewa barang tetap, biaya perbaikan yang menjadi kewajiban penyewa serta segala sesuatu yang berkaitan dengan pemenuhan perjanjian sewa-menyewa;
- 3) Harga pembelian barang bergerak yang belum dibayar;
- 4) Biaya untuk menyelamatkan barang;
- 5) Biaya pengerjaan barang yang masih harus dibayarkan kepada pekerja;
- 6) Jaminan yang diserahkan tamu rumah penginapan kepada pemilik penginapan;
- 7) Upah pengangkutan dan biaya tambahan lain;
- 8) Biaya yang harus dibayar kepada tukang yang mengerjakan sesuatu pekerjaan, serta biaya penambahan dan pengurangan sesuatu barang;
- 9) Penggantian yang harus dibayar oleh pegawai umum karena sesuatu kesalahan dalam pekerjaan (M. Khoidin, 2017 : 28).

*Privilege* khusus ini didahulukan dari *privilege* umum. *Privilege* umum menentukan urutannya, yang lebih dahulu disebut didahulukan pelunasannya. *Privilege* khusus tidak menentukan urutannya. Walaupun disebut secara berurutan, semuanya mempunyai kedudukan sama dalam pelunasannya (Abdulkadir Muhammad, 2014 : 185).

## 2. Hak Retensi

Hak retensi adalah hak untuk menahan suatu benda, sampai suatu piutang yang bertalian dengan benda itu dilunasi. Hak retensi ini merupakan hak perseorangan namun mempunyai aspek sifat kebendaan dan karena itu dibicarakan dalam hukum benda/hak retensi tidak menimbulkan hak didahulukan. Kreditur berkedudukan sebagai kreditur konkuren (Djaja S. Meliala, 2012 : 114-115).

Hak retensi memiliki sifat, pertama, tidak dapat dibagi-bagi. Artinya apabila sebagian dari piutang dilunasi, maka tidak ada kewajiban pemegang hak (*retentor*) untuk menyerahkan sebagian dari benda sesuai nilai piutang yang telah dilunasi. Kedua, tidak memberikan hak memakai, tetapi hanya sebatas hak menahan saja dari hak *revindikasi* (menuntut penyerahan) oleh debitur. Kewenangan *retentor* hanyalah menahan benda dan menolak penyerahan benda sebelum utang debitur dilunasi. Hak retensi tidak dapat dipertahankan terhadap eksekusi yang dijalankan atas perintah pengadilan. Apabila terjadi eksekusi oleh pengadilan, maka *retentor* berubah kedudukannya menjadi kreditur konkuren yang dijamin dari jaminan umum milik debitur berdasarkan Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata. Apabila barang yang dikuasai dengan hak retensi lepas dari kekuasaan *retentor*, maka berakhirlah hak retensi itu (M. Khoidin, 2017 : 29-30).

### Rangkuman

Demi mempermudah jalannya pengaturan, maka oleh pembentuk KUH Perdata diadakanlah beberapa penggolongan benda dengan spesifikasinya masing-masing, tanpa menanggalkan metoda keilmuan agar supaya dapat dipertanggungjawabkan secara logis. Setiap benda yang digolong-golongkan sepasang demi sepasang, sesuai sistem yang dianut membawa akibat lanjut yang berbeda-beda mana kala benda yang bersangkutan dijadikan objek transaksi. Berdasarkan cara lahirnya, jaminan dibagi dua, yaitu jaminan umum dan jaminan khusus. Berdasarkan sifatnya, yaitu jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Berdasarkan objeknya, yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak. Penggolongan jaminan berikutnya mengenai penguasaan bendanya, misalnya gadai dan hak

tanggungan. Selanjutnya jaminan regulatif dan jaminan non regulatif, penggolongan jaminan ini yang sudah diatur dan telah mendapat pengakuan dalam peraturan perundang-undangan serta yang belum mendapat pengaturan secara khusus dalam peraturan perundang-undangan. Mengenai eksekusi jaminan ada dua cara, yaitu jaminan eksekutorial khusus dan jaminan non eksekutorial khusus. Buku II KUH Perdata mengatur hak-hak lain yang bukan merupakan hak kebendaan, tetapi mempunyai persamaan (mirip) dengan hak kebendaan karena memberikan jaminan (kepada kreditur) seperti *privilege* dan hak retensi.

### **Soal Latihan**

1. Apa yang dimaksud dengan jaminan umum dan jaminan khusus? dan berikan contohnya!
2. Apasaja yang termasuk jaminan kebendaan dan jaminan perorangan dan berikan contohnya?
3. Berilah contoh jaminan benda bergerak dan jaminan benda tidak bergerak?
4. Jelaskan mengenai jaminan regulatif dan jaminan non regulatif ?
5. Jelaskan hak-hak lain yang bukan merupakan hak kebendaan, tetapi mempunyai persamaan (mirip) dengan hak kebendaan?

### **Petunjuk Jawaban Latihan**

Bacalah materi yang telah disampaikan dengan baik, karena jawaban dari soal latihan ada di setiap materi yang telah dijelaskan sebelumnya.

### **Tugas Partisipasi**

Buatlah tugas makalah dengan tema materi hak-hak yang memberikan jaminan?

## Penilaian

1. Setiap jawaban yang benar mendapat nilai 20 (dua puluh)
2. Metode Penilaian :

$\text{Penguasaan Materi} = \frac{\text{Jumlah Jawaban Benar}}{10} = 100 \%$
--

3. Penguasaan Materi :

96-100 = Baik Sekali

80-95 = Baik

70-79 = Cukup

< 70 = Kurang

Apabila tingkat penguasaan materi 70% atau lebih, maka dinyatakan lulus materi, namun apabila penguasaan materi dibawah 70 %, maka dinyatakan tidak lulus materi dan harus mengulangi materi yang belum dipahami.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

- Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- \_\_\_\_\_, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- Djaja S. Meliala, 2012, *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, Bandung, Nuansa Aulia
- M. Khoidin, 2017, *Hukum Jaminan (Hak-hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Surabaya, LBJ
- Moch.Isnaeni, 2017, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Cetakan III, Yogyakarta, Laksbang
- R,Subekti, R. Tjitrosudibio, 1995, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Edisi Revisi, Jakarta, Pradnya Paramita
- Riduan Syahrani, 2006, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Edisi Revisi, Bandung, Alumni
- Surini Ahlan Sjarif, 1984, *Intisari Hukum Benda Menurut Burgerlijk Wetboek*, Jakarta, Ghalia Indonesia
- Sri Soedewi Masjchun Sofwan, 1982, *Himpunan Karya Tentang Hukum Jaminan*, Yogyakarta, Liberty



## **BAB IV**

### **ASPEK HUKUM TENTANG GADAI**

#### **A. Pendahuluan**

Salah satu hak kebendaan yang memberikan jaminan adalah gadai (*pand*). Gadai sangat membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan pendanaan secara tunai untuk meningkatkan perekonomiannya. Gadai hanya diperuntukan untuk benda-benda yang bergerak, dimana objek gadai yang akan dijamin diserahkan ke pemegang gadai oleh pemberi gadai.

Pinjaman gadai ini hanya diperuntukan bagi usaha kecil dan menengah, yang modal usahanya tidak terlalu besar. Bagi pengusaha besar yang memerlukan biaya besar, tidak cocok untuk meminjam uang pada lembaga gadai, tetapi mereka dapat mengajukan permohonan pada lembaga perbankan dengan jaminan hak tanggungan dan fidusia (Salim HS, 2014 : 50).

Gadai diatur dalam Buku II KUH Perdata. Terdapat 10 (sepuluh) Pasal yang mengatur tentang gadai yakni Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 KUH Perdata.

Dari uraian di atas, begitu pentingnya suatu jaminan gadai dalam membantu perekonomian seseorang maupun badan usaha, maka pada pertemuan ini pokok bahasan akan membahas mengenai aspek hukum tentang gadai. Adapun sub bab yang akan disampaikan sebagai berikut:

- 1) Istilah dan pengertian gadai;
- 2) Dasar hukum gadai;
- 3) Subjek dan objek gadai;
- 4) Bentuk perjanjian gadai;
- 5) Terjadinya gadai;
- 6) Hak dan kewajiban pemberi dan penerima gadai;
- 7) Jangka waktu gadai;
- 8) Hapusnya Gadai;
- 9) Eksekusi jaminan gadai;
- 10) Pelelangan barang gadai.

Tujuan umum dari pembelajaran ini adalah untuk memberikan pemahaman kepada mahasiswa mengenai salah satu hak kebendaan yaitu gadai. Oleh karena itu, setelah mempelajari materi ini, sebagai tujuan instruksional khususnya, mahasiswa diharapkan dapat

menjelaskan istilah dan pengertian gadai, dasar hukum gadai, subjek dan objek gadai, bentuk perjanjian gadai, terjadinya gadai, hak dan kewajiban pemberi dan penerima gadai, jangka waktu gadai, hapusnya gadai, eksekusi jaminan gadai, pelelangan barang gadai.

Diakhir materi akan diberikan latihan soal dalam bentuk essay dan tugas partisipasi untuk mahasiswa sehingga mahasiswa memahami dengan baik materi yang disampaikan sebagaimana yang diharapkan dicapainya tujuan instruksional khusus. Oleh karena itu, mahasiswa harus mengerjakan soal latihan dan juga tugas partisipasi.

## **B. Istilah dan Pengertian Gadai**

Istilah gadai berasal dari terjemahan kata *pand* (bahasa Belanda) atau *pledge* atau *pawn* (bahasa Inggris). Pengertian gadai tercantum dalam Pasal 1150 KUH Perdata dan Artikel 1196 vv, titel 19 Buku III NBW (Salim HS, 2014 : 33).

Menurut Ketentuan Pasal 1150 KUH Perdata, memberikan pengertian gadai adalah ;

“Hak yang diperoleh kreditur atas suatu benda bergerak yang diserahkan kepadanya oleh debitur atau orang lain atas namanya, untuk menjamin suatu utang, dan yang memberikan kekuasaan kepada kreditur untuk mendapat pelunasan dari benda tersebut lebih dulu dari pada kreditur lainnya, kecuali biaya untuk melelang benda tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk pemeliharaan setelah benda itu digadaikan, biaya-biaya mana harus di dahulukan”.

Dari pengertian gadai yang terdapat pada Pasal 1150 KUH Perdata, jadi gadai (*pand*) adalah suatu hak kebendaan atas suatu benda bergerak kepunyaan orang lain, yang semata-mata diciptakan dengan menyerahkan benda tersebut, bertujuan untuk menjamin pelunasan suatu utang (Surini Ahlan Sjarif, 1984 : 17).

Selanjutnya, berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31 /POJK.05/2016 Tentang Usaha Pergadaian, memberikan pengertian gadai adalah suatu hak yang diperoleh Perusahaan Pergadaian atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh nasabah atau oleh kuasanya, sebagai jaminan atas pinjamannya, dan yang memberi wewenang kepada Perusahaan Pergadaian untuk mengambil pelunasan pinjaman dari barang itu dengan mendahului

kreditur-kreditur lain, dengan pengecualian biaya untuk melelang atau menjual barang tersebut dan biaya untuk menyelamatkan barang tersebut yang dikeluarkan setelah barang itu diserahkan sebagai gadai, biaya-biaya mana harus didahulukan.

Dalam kamus umum Bahasa Indonesia, memberikan pengertian gadai adalah pinjam meminjam uang dengan menyerahkan barang dan dengan batas waktu (bila telah sampai waktunya tidak ditebus, barang itu menjadi hak orang yang memberi pinjaman) (W.J.S. Poerwadarminta, 1984 : 286).

Berdasarkan pada pengertian gadai di atas, dapat diuraikan unsur-unsur yang terdapat dalam gadai sebagai berikut:

- 1) Hak yang diperoleh kreditur atas benda bergerak;
- 2) Benda bergerak itu diserahkan oleh debitur kepada kreditur;
- 3) Penyerahan benda tersebut untuk jaminan utang;
- 4) Hak kreditur itu adalah pelunasan piutangnya dengan kekuasaan melelang benda jaminan apabila debitur wanprestasi;
- 5) Pelunasan tersebut didahulukan dari kreditur-kreditur lain; dan
- 6) Biaya-biaya lelang dan pemeliharaan benda jaminan dilunasi lebih dulu dari hasil lelang sebelum pelunasan utang (Abdulkadir Muhammad, 2014 : 171-172).

Sebagai hak kebendaan atas benda jaminan, gadai mempunyai sifat-sifat khusus, yaitu sebagai berikut:

- 1) Gadai bersifat aksesori (*accessoir*)  
Artinya, sebagai pelengkap dari perjanjian pokok, yaitu utang piutang. Adanya gadai tergantung pada adanya perjanjian pokok utang-piutang. Tanpa perjanjian pokok utang piutang tidak ada gadai.
- 2) Gadai bersifat jaminan utang  
Dimana benda jaminan harus dikuasai dan disimpan oleh kreditur.
- 3) Gadai bersifat tidak dapat dibagi  
Artinya, sebagian gadai tidak hapus dengan pembayaran sebagian utang debitur. Hal ini ditentukan dalam Pasal 1160 ayat 1 KUH Perdata yang menyatakan:

“Gadai itu tidak dapat dibagi-bagi, meskipun utang itu dapat dibagi antara para ahli waris debitur atau para ahli waris kreditur. Ahli waris debitur yang telah membayar bagiannya tidak dapat menuntut kembali bagiannya dalam barang gadai itu, sebelum utang itu dilunasi sepenuhnya. Di lain pihak, ahli waris kreditur yang telah menerima bagiannya dan piutang itu, tidak boleh mengembalikan barang gadai itu atas kerugian sesama ahli warisnya yang belum menerima pembayaran” (Abdulkadir Muhammad, 2014 : 172).

### C. Dasar Hukum Gadai

Gadai diatur dalam Buku II KUH Perdata, Bab XX, Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 KUH Perdata.

### D. Subjek dan Objek Gadai

Subjek gadai terdiri atas dua pihak, yaitu pemberi gadai (*pandgever*) dan penerima gadai (*pandnemer*). *Pandgever* yaitu orang atau badan hukum yang memberikan jaminan dalam bentuk benda bergerak selaku gadai kepada penerima gadai untuk pinjaman uang yang diberikan kepadanya atau pihak ketiga. Unsur-unsur pemberi gadai yaitu:

- a) Orang atau badan hukum;
- b) Memberikan jaminan berupa benda bergerak;
- c) Kepada penerima gadai;
- d) Adanya pinjaman uang (Salim HS, 2014 : 36).

Penerima gadai (*pandnemer*) adalah orang atau badan hukum yang menerima gadai sebagai jaminan untuk pinjaman uang yang diberikan kepada pemberi gadai (*pandgever*). Di Indonesia badan hukum yang ditunjuk untuk mengelola lembaga gadai adalah perusahaan pegadaian (Salim HS, 2014 : 36). Dalam perkembangannya, berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31 /POJK.05/2016 Tentang Usaha Pergadaian, usaha pergadaian boleh dilakukan oleh perusahaan pergadaian swasta.

Sedangkan objek gadai adalah barang bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud. Objek gadai (benda jaminan) seharusnya merupakan benda yang bisa dipindahtangankan, sebab

eksekusi pada hakikatnya merupakan pemindahtanganan benda jaminan dari pemilik kepada pembeli (Djaja S. Meliala, 2012 : 127).

Sedangkan menurut Subekti (1995 : 79-80), yang dapat dijadikan objek dari gadai ialah segala benda yang bergerak yang bukan kepunyaannya orang yang mengutangkan sendiri. Sebaliknya tidaklah perlu benda itu harus kepunyaan orang yang berutang, meskipun lazimnya orang yang berutang itu juga yang memberikan tanggungan, tetapi itu tidak diharuskan.

Benda-benda sebagai objek gadai yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak gadai sebagai berikut:

- 1) Benda bergerak berwujud contohnya seperti :
  - a. Kendaraan bermotor seperti mobil, sepeda motor;
  - b. Mesin-mesin seperti mesin jahit, mesin pembajak sawah, mesin disel/pembangkit listrik, pompa air dan segala jenis mesin lainnya;
  - c. Perhiasan seperti emas, berlian, mutiara, intan, perak, dan lain-lain;
  - d. Lukisan yang berharga;
  - e. Kapal laut yang berukuran dibawah 20 m<sup>3</sup>;
  - f. Persediaan barang (*stock*);
  - g. Inventaris kantor/restoran;
  - h. Barang bergerak lainnya yang memiliki nilai.
- 2) Benda bergerak tidak berwujud contohnya surat-surat berharga seperti:
  - a) Tabungan;
  - b) Deposito berjangka;
  - c) Sertifikat deposito;
  - d) Wesel;
  - e) Promes;
  - f) Konosemen;
  - g) Obligasi;
  - h) Saham-saham;
  - i) Resipis yaitu tanda bukti penyetoran uang sebagai saham;
  - j) Ceel yaitu tanda penerimaan penyimpanan barang di gudang;
  - k) Piutang.

Untuk surat-surat berharga yang digadaikan selain barang tersebut harus ditarik dari kekuasaan pemberi gadai yang kemudian dikuasai penerima gadai, juga disertai surat kuasa untuk memperpanjang atau mencairkan bila terjadi debitur cidera janji. Khusus gadai atas piutang, kreditur sebagai penerima gadai harus memberitahukan kepada *cessus* (si debitur dari piutang yang dialihkan). Pemberitahuan ini mutlak karena perbuatan hukum dalam menerima gadai piutang baru selesai dengan adanya pemberitahuan kepada *cessus*. Kalau pemberitahuan belum dilakukan maka hak gadai belum beralih kepada kreditur baru yaitu bank sebagai pemberi kredit (Sutarno, 2005 : 230-231).

Pengecualian barang-barang yang tidak bisa diterima sebagai gadai sebagai berikut:

- 1) Barang milik negara;
- 2) Surat utang, surat actie, surat efek, dan surat-surat berharga lainnya;
- 3) Hewan yang hidup pada tanaman;
- 4) Segala makanan dan benda yang mudah busuk;
- 5) Benda-benda yang kotor;
- 6) Benda-benda yang untuk menguasai dan memindahkan dari satu tempat ke tempat lain memerlukan izin;
- 7) Barang yang karena ukurannya besar sehingga tidak dapat disimpan dalam gadaian;
- 8) Barang yang berbau busuk dan mudah merusak barang lain, jika disimpan bersama-sama;
- 9) Benda yang hanya berharga sementara atau yang harganya naik turun dengan cepat sehingga sulit ditaksir oleh pejabat gadai;
- 10) Benda yang digadaikan oleh seorang yang mabuk atau seorang yang kurang ingatan atau seorang yang tidak dapat memberikan keterangan-keterangan cukup tentang barang yang mau digadaikan itu (Mariam Darus Badruzaman, 2011 : 161-162).

## E. Bentuk Perjanjian Gadai

Bentuk perjanjian gadai dapat dilihat dalam Pasal 1151 KUH Perdata yang menyatakan:

“Perjanjian gadai harus dibuktikan dengan alat yang diperkenankan untuk membuktikan perjanjian pokoknya”.

Maksud adalah perjanjian gadai dilakukan dalam bentuk perjanjian tertulis sebagaimana perjanjian pokoknya yaitu perjanjian pemberian kredit.

Di dalam praktiknya di pegadaian, perjanjian gadai dilakukan dalam bentuk akta dibawah tangan yang ditandatangani oleh pemberi gadai dan penerima gadai. Berikut bentuk surat bukti kredit (SBK) pegadaian.

<b>Pegadaian</b>		CABANGSUNT: CP BENGKULU Telp. 07321641		
<b>SURAT BUKTI KREDIT</b>		NO: 106B7-1B-06-000003-5		
NOMOR CIF: 001010007	TANGGAL KREDIT: 12-04-2018			
NAMA: OKTADIA NOLWATI	TANGGAL ANJUTEMPOT: 10-06-2018			
ALAMAT: J.L. KZ ARDIN RT/SH: 004/001 RUMPOS 33221 JELANG PONDOK	NOMOR TELEPON KASABAN: /08127472673			
KETERANGAN BARANG JAMINAN SATU DININ SBK D CPG 1 TAK SKR DITASIR PERHAGIAN LING 7 RARAT BEPAT 1.721.4000 + 888		PERHATIAN 1. The First Money on 15 hari, setelah 1 hari di 15 hari ditahap dalam minggu 15 hari 2. Jika Nomor akta yang masuk tempo kredit sampai dengan tempo pembayaran, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 3. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 4. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 5. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 6. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 7. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 8. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 9. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 10. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 11. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 12. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 13. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 14. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 15. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 16. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 17. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 18. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 19. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 20. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 21. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 22. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 23. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 24. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 25. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 26. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 27. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 28. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 29. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 30. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 31. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 32. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 33. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 34. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 35. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 36. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 37. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 38. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 39. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 40. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 41. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 42. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 43. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 44. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 45. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 46. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 47. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 48. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 49. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 50. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 51. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 52. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 53. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 54. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 55. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 56. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 57. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 58. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 59. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 60. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 61. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 62. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 63. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 64. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 65. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 66. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 67. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 68. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 69. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 70. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 71. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 72. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 73. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 74. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 75. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 76. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 77. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 78. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 79. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 80. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 81. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 82. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 83. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 84. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 85. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 86. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 87. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 88. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 89. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 90. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 91. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 92. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 93. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 94. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 95. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 96. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 97. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 98. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 99. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100 100. Jika Nomor akta di kemudian, maka diadukan ke dan dengan kreditur RS, 100		
TAKSIRAN ANGKUTAN PINJAMAN DENGAN HURUF SERATUS RIBU RUPIAH	Rp. 220,000,- Rp. 100,000,-	RUBRIK : AKT TGL KREDIT : 12-04-2018 TAKSIRAN : 220,000 UP : 100,000		
15129385442		OKTADIA NOLWATI ADE BLETI AWU		

Gb1 : Surat Bukti Kredit (SBK)

## F. Terjadinya Gadai

Gadai akan lahir dan mengikat para pihak dengan membebaskan jaminan gadai atas suatu benda bergerak dengan terlebih dahulu membuat perjanjian gadai. Selanjutnya pemberi gadai menyerahkan secara nyata (*levering*) atas benda bergerak tersebut yang digadaikan kepada penerima gadai (kreditur). Namun proses terjadinya gadai tergantung pada benda yang akan digadaikan, seperti benda bergerak yang berwujud berbeda dengan proses terjadinya gadai pada benda bergerak tidak berwujud.

Terjadinya gadai harus dipenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan sesuai dengan jenis benda yang digadaikan. Adapun cara-cara terjadinya gadai adalah sebagai berikut :

1. Cara terjadinya gadai pada benda bergerak bertubuh

a) Perjanjian gadai

Pasal 1151 KUH Perdata disebutkan bahwa :“Perjanjian gadai dapat dibuktikan dengan segala alat yang diperbolehkan bagi pembuktian perjanjian pokok”. Dari ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa bentuk perjanjian gadai tidak terikat pada formalitas tertentu (bentuknya bebas), sehingga dapat dibuat secara tertulis maupun lisan.

b) Penyerahan benda gadai

Pasal 1152 ayat (2) KUH Perdata disebutkan:“Tidak ada hak gadai atas benda yang dibiarkan tetap dalam kekuasaan debitur atas kemauan kreditur”. Dengan demikian hak gadai terjadi dengan dibawanya barang gadai keluar dari kekuasaan di debitur pemberi gadai. Syarat bahwa barang gadai harus dibawa keluar dari kekuasaan si pemberi gadai ini merupakan syarat *inbezitstelling*. *Inbezitstelling* adalah syarat mutlak yang harus dipenuhi dalam gadai.

2. Cara terjadinya gadai pada piutang atas bawa (atas tunjuk atau *aantoonder*)

a) Perjanjian gadai

Antara debitur dengan kreditur dibuat perjanjian untuk memberikan hak gadai. Perjanjian ini bersifat konsensual, obligator dan bentuknya bebas.

b) Penyerahan surat buktinya

Pasal 1152 ayat (1) KUH Perdata mengatakan bahwa : “Gadai surat atas bawa terjadi, dengan menyerahkan surat itu kepada pemegang gadai atau pihak ketiga yang disetujui kedua belah pihak”. Perlu diketahui bahwa piutang atas bawa (atas tunjuk) selalu ada surat buktinya, surat bukti ini mewakili piutang. Surat (piutang) atas bawa (atas tunjuk) adalah surat yang dibuat debitur, dimana diterangkan bahwa ia berutang sejumlah uang tertentu kepada pemegang surat, surat mana diserahkannya ke dalam tangan pemegang. Pemegang berhak menagih pembayaran dari debitur, dengan mengembalikan surat atas bawa itu kepada debitur (Silvana Liana Febry Adam, 2015 : 67-68).



3. Cara terjadinya gadai pada berupa surat-surat berharga atas perintah (*aan order*)

Yang memungkinkan pembayaran uang kepada orang yang disebut dalam surat seperti wesel, cek, aksep, promes, cara mengadakan gadai masih diperlukan penyebutan dalam surat berharga tersebut bahwa haknya dialihkan kepada pemegang gadai (*endorsement* menurut Pasal 1152 bis BW). Di samping *endorsement* surat-surat berharga itu harus diserahkan kepada pemegang gadai.

4. Cara terjadinya gadai berupa surat-surat berharga atas nama (*op naam*)

Yang memungkinkan pembayaran uang kepada orang yang namanya disebut dalam surat itu, maka cara mengadakan gadai menurut Pasal 1153 KUH Perdata adalah bahwa hal menggadaikan ini harus diberitahukan kepada orang yang berwajib membayar uang. Dan orang yang wajib membayar ini dapat menuntut supaya ada bukti tertulis dari pemberitahuan dan izin pemberi gadai (Riduan Syahrani, 2006 : 143-144).

#### **G. Hak dan Kewajiban Pemberi dan Penerima Gadai**

Setelah terjadinya hubungan hukum (perjanjian gadai) antara pemberi dan penerima gadai, maka akibat hukum nya adalah lahirnya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak.

Hak penerima gadai dapat dilihat pada Pasal 1155 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :

“Bila oleh pihak-pihak yang berjanji tidak disepakati lain, maka jika debitur atau pemberi gadai tidak memenuhi kewajibannya, setelah lampaunya jangka waktu yang ditentukan, atau setelah dilakukan peringatan untuk pemenuhan perjanjian dalam hal tidak ada ketentuan tentang jangka waktu yang pasti, kreditur berhak untuk menjual barang gadainya dihadapan umum menurut kebiasaan-kebiasaan setempat dan dengan persyaratan yang lazim berlaku, dengan tujuan agar jumlah utang itu dengan bunga dan biaya dapat dilunasi dengan hasil penjualan itu. Bila gadai itu terdiri dari barang dagangan atau dari efek-efek yang dapat diperdagangkan dalam bursa, maka penjualannya dapat dilakukan di tempat itu juga, asalkan dengan perantaraan dua orang makelar yang ahli dalam bidang itu”.

Sedangkan kewajiban penerima gadai dapat dilihat pada Pasal 1154, 1156 dan Pasal 1157 KUH Perdata yang menyatakan:

Pasal 1154 “Dalam hal debitur atau pemberi gadai tidak memenuhi kewajiban-kewajiban, kreditur tidak diperkenankan mengalihkan barang yang digadaikan itu menjadi miliknya. Segala persyaratan perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan ini adalah batal”.

Pasal 1156 “Dalam segala hal, bila debitur atau pemberi gadai lalai untuk melakukan kewajibannya, maka kreditur dapat menuntut lewat pengadilan agar barang gadai itu dijual untuk melunasi utangnya beserta bunga dan biayanya, menurut cara yang akan ditentukan oleh Hakim, atau agar hakim mengizinkan barang gadai itu tetap berada pada kreditur untuk menutup suatu jumlah yang akan ditentukan oleh hakim dalam suatu keputusan, sampai sebesar utang beserta bunga dan biayanya. Tentang pemindahtanganan barang gadai yang dimaksud dalam pasal ini dan pasal yang lampau, kreditur wajib untuk memberitahukannya kepada pemberi gadai, selambat-lambatnya pada hari berikutnya bila setiap hari ada hubungan pos atau telegrap, atau jika tidak begitu halnya, dengan pos yang berangkat pertama. Berita dengan telegrap atau dengan surat tercatat dianggap sebagai berita yang pantas”.

Pasal 1157 “Kreditur bertanggung jawab atas kerugian atau susutnya barang gadai itu, sejauh hal itu terjadi akibat kelalaiannya. Di pihak lain debitur wajib mengganti kepada kreditur itu biaya yang berguna dan perlu dikeluarkan oleh kreditur itu untuk penyelamatan barang gadai itu”.

Sedangkan hak pemberi gadai yaitu :

- 1) Menerima uang gadai dari penerima gadai;
- 2) Berhak atas barang gadai, apabila utang pokok, bunga dan biaya lainnya telah dilunasi;

- 3) Berhak menuntut kepada pengadilan supaya barang gadai dijual untuk melunasi utang-utangnya.

Kewajiban pemberi gadai yaitu :

- 1) Menyerahkan barang gadai kepada penerima gadai;
- 2) Membayar pokok dan sewa modal kepada penerima gadai;
- 3) Membayar biaya yang dikeluarkan oleh penerima gadai untuk menyelamatkan barang-barang gadai (Salim HS, 2014 : 48).

Mengenai hak dan kewajiban ini, dalam prakteknya di PT. Pegadaian (Persero), perjanjian utang piutang dengan jaminan gadai yang tertulis di Surat Bukti Kredit (SBK) antara PT. Pegadaian (Persero) dan nasabah sepakat membuat perjanjian gadai yang isinya sebagai berikut:

- 1) Nasabah menerima dan setuju terhadap uraian barang jaminan, penetapan besarnya taksiran barang jaminan, uang pinjaman, tarif sewa modal dan biaya administrasi sebagaimana yang dimaksud pada Surat Bukti Kredit (SBK) atau nota transaksi (struk) dan sebagai tanda bukti yang sah penerima uang pinjaman;
- 2) Barang yang diserahkan sebagai jaminan adalah milik nasabah dan/atau kepemilikan sebagaimana Pasal 1977 KUH Perdata dan menjamin bukan berasal dari hasil kejahatan, tidak dalam obyek sengketa dan/atau sita jaminan;
- 3) Nasabah menyatakan telah berutang kepada PT. Pegadaian (Persero) dan berkewajiban untuk membayar pelunasan uang pinjaman ditambah sewa modal sebesar tarif sewa modal yang berlaku di PT. Pegadaian (Persero), dan biaya proses lelang (jika ada);
- 4) PT. Pegadaian (Persero) akan memberikan ganti kerugian apabila barang jaminan yang berada dalam penguasaan PT. Pegadaian (Persero) mengalami kerusakan atau hilang yang tidak disebabkan oleh suatu bencana alam (*force majeure*) yang ditetapkan pemerintah. Ganti rugi diberikan setelah diperhitungkan dengan uang pinjaman dan sewa modal, sesuai ketentuan penggantian yang berlaku di PT. Pegadaian (Persero);
- 5) Nasabah dapat melakukan ulang gadai, gadai ulang otomatis, minta tambah uang pinjaman, dan penundaan lelang, selama

nilai taksiran masih memenuhi syarat dengan memperhitungkan sewa modal dan biaya administrasi yang masih akan dibayar. Jika terjadi penurunan nilai taksiran barang jaminan pada saat ulang gadai atau gadai ulang otomatis, maka nasabah wajib mengangsur uang pinjaman atau menambah barang jaminan agar sesuai dengan taksiran yang baru;

- 6) Terhadap barang jaminan yang telah dilunasi dan belum diambil oleh nasabah, dihitung sejak terjadinya tanggal pelunasan sampai dengan sepuluh hari tidak dikenakan jasa penitipan. Bila telah melebihi sepuluh hari dari pelunasan, barang jaminan tetap belum diambil, maka nasabah sepakat dikenakan jasa penitipan, besaran jasa penitipan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di PT. Pegadaian (Persero) atau sebesar yang tercantum dalam nota transaksi (struk);
- 7) Apabila sampai dengan tanggal jatuh tempo tidak dilakukan pelunasan, penundaan lelang, ulang gadai atau gadai ulang otomatis, maka PT. Pegadaian (Persero) berhak melakukan penjualan barang jaminan melalui lelang;
- 8) Hasil penjualan lelang barang jaminan setelah dikurangi uang pinjaman, sewa modal, biaya proses lelang (jika ada) dan bea lelang, merupakan kelebihan yang menjadi hak nasabah. Jangka waktu pengambilan uang kelebihan lelang selama satu tahun sejak tanggal lelang, dan jika lewat waktu dari jangka waktu pengambilan uang kelebihan, nasabah menyatakan setuju untuk menyalurkan uang kelebihan tersebut sebagai dana kepedulian sosial yang pelaksanaannya diserahkan kepada PT. Pegadaian (Persero). Jika hasil penjualan lelang barang jaminan tidak mencukupi untuk melunasi kewajiban nasabah berupa uang pinjaman, sewa modal, biaya proses lelang (jika ada) dan bea lelang, maka nasabah wajib membayar kekurangan tersebut;
- 9) Nasabah dapat datang sendiri untuk melakukan ulang gadai, minta tambah uang pinjaman, mengangsur uang pinjaman, penundaan lelang, pelunasan dan menerima barang jaminan dan menerima uang kelebihan lelang, atau dengan memberikan kuasa kepada orang lain dengan mengisi dan membubuhkan tandatangan pada kolom yang tersedia,

dengan melampirkan foto kopi KTP nasabah dan penerima kuasa serta menunjukkan asli KTP penerima kuasa;

- 10) Nasabah atau kuasanya dapat melakukan ulang gadai, mengangsur uang pinjaman dan pelunasan di seluruh cabang/unit pegadaian online;
- 11) Nasabah atau kuasanya harus datang ke kantor cabang/unit penerbit surat bukti kredit untuk hal minta tambah uang pinjaman, pengambilan barang jaminan dan pengambilan uang kelebihan lelang;
- 12) Bilamana nasabah meninggal dunia dan terdapat hak dan kewajiban terhadap PT. Pegadaian (Persero) ataupun sebaliknya, maka hak dan kewajiban dibebankan kepada ahli waris nasabah sesuai dengan ketentuan waris dalam hukum Republik Indonesia;
- 13) Nasabah yang menggunakan layanan gadai ulang otomatis membubuhkan tanda tangan pada kolom yang tersedia;
- 14) Nasabah menyatakan tunduk dan mengikuti segala peraturan yang berlaku di PT. Pegadaian (Persero) sepanjang ketentuan yang menyangkut utang piutang dengan jaminan gadai;
- 15) Apabila terjadi perselisihan dikemudian hari, akan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat dan apabila tidak tercapai kesepakatan akan diselesaikan melalui pengadilan negeri setempat.

#### **H. Jangka Waktu Gadai**

Jangka waktu gadai tergantung dalam perjanjian utang piutang dengan jaminan gadai yang terdapat dalam surat bukti kredit (SBK) dari PT. Pegadaian (Persero). Mengenai jangka waktu lama pinjaman di PT. Pegadaian (Persero) tergantung jenis pembiayaan apa yang di ambil. Untuk pembiayaan gadai konvensional dan gadai syariah lama pinjaman dari 1 (satu) hari sampai dengan 120 (seratus dua puluh) hari. Sedangkan untuk lama pinjaman pembiayaan mikro dari 12 (dua belas) bulan sampai dengan 36 (tiga puluh enam) bulan.

Untuk lebih jelasnya mengenai jangka waktu gadai, dapat dilihat dalam tabel dibawah ini :

Pembiayaan KCA (Gadai Konvensional)					
Gol	Uang Pinjaman (UP)		Tarif Sewa Modal		Lama Pinjaman (Hari)
	Min	Max	Emas	Non-Emas	
A	50.000	500.000	0.750% x UP	0.750% x UP	1 s/d 120
B1	500.001	1000.000	1.150% x UP	1.150% x UP	1 s/d 120
B2	1000.001	2.500.000	1.150% x UP	1.150% x UP	1 s/d 120
B3	2.500.001	5.000.000	1.150% x UP	1.150% x UP	1 s/d 120
C1	5000.001	10.000.000	1.150% x UP	1.150% x UP	1 s/d 120
C2	10.000.001	15.000.000	1.150% x UP	1.150% x UP	1 s/d 120
C3	15.000.001	20.000.000	1.150% x UP	1.150% x UP	1 s/d 120
D	20.000.001	1.000.000.000	1.000 x UP	1.150% x UP	1 s/d 120
Pembiayaan Rahn (Gadai Syariah)					
Gol	Marhun Bih		Tarif Ijarah		Lama Pinjaman (Hari)
	Min	Max	Emas	Non-Emas	
A	50.000	500.000	0.450% x Taksiran	0.450% x Taksiran	1 s/d 120
B1	500.001	1.000.000	0.860% x Taksiran	0.860% x Taksiran	1 s/d 120
B2	1.000.001	2.500.000	0.860% x Taksiran	0.860% x Taksiran	1 s/d 120
B3	2.500.001	5.000.000	0.860% x Taksiran	0.860% x Taksiran	1 s/d 120
C1	5.000.001	10.000.000	0.860% x Taksiran	0.860% x Taksiran	1 s/d 120
C2	10.000.001	15.000.000	0.860% x Taksiran	0.860% x Taksiran	1 s/d 120
C3	15.000.001	20.000.000	0.860% x Taksiran	0.860% x Taksiran	1 s/d 120
D	20.000.001	1.000.000.000	0.760% x Taksiran	0.760% x Taksiran	1 s/d 120
Pembiayaan Mikro					
Produk	Uang Pinjaman/Marhun Bih		Tarif Sewa Modal/Ijarah		Lama Pinjaman (Bulan)
	Min	Max	Emas	Non-Emas	
ARRUM-EMAS	20.000.000	150.000.000	Rp.950.00 x (Taksiran/Rp.100.000)	-	12.18.24.36
ARRUM NON-EMAS	3.000.000	50.000.000	-	Rp.700.00 x (Taksiran/Rp.100.000)	12.18.24.36
KRASIDA	1.000.000	250.000.000	1.25% x UP	-	6-12
	1.000.000	250.000.000	1.30% x UP	-	13-24
	1.000.000	250.000.000	1.40% x UP	-	25-36
KREASI	1.000.000	200.000.000	1.00% x UP	-	12.18.24.36

Tabel I : Jangka Waktu Gadai

## **I. Hapusnya Gadai**

Hapusnya gadai terdapat dalam Pasal 1152 KUH Perdata yang menyatakan bahwa:

- 1) Hak gadai hapus bila gadai itu lepas dari kekuasaan pemegang gadai;
- 2) Bila barang itu hilang, atau diambil dari kekuasaannya.

Sedangkan menurut Ari Hutagalung dalam Riky Rustam (2017 : 122) menyatakan ada lima alasan penyebab berakhirnya perjanjian gadai, yaitu:

- 1) Hapusnya perjanjian pokok yang dijamin dengan gadai;
- 2) Terlepasnya benda gadai dari kekuasaan pemegang gadai;
- 3) Musnahnya benda jaminan gadai;
- 4) Dilepasnya benda jaminan gadai dengan sukarela;
- 5) Percampuran dimana pemegang gadai menjadi pemilik benda gadai.

## **J. Eksekusi Jaminan Gadai**

Menurut hukum penyelesaian utang atau kredit macet karena debitur cidera janji adalah melakukan eksekusi atau menjual benda yang menjadi jaminan utang. Eksekusi benda yang menjadi jaminan dilakukan karena langkah restrukturisasi atau negosiasi lainnya tidak berhasil. Dalam gadai eksekusi jaminan akan lebih mudah karena benda yang menjadi gadai ada dalam kekuasaan kreditur. Kreditur sebagai pemegang gadai mempunyai kekuasaan untuk menjual langsung (hak eksekutorial) benda yang digadaikan. Namun Pasal 1155 KUH Perdata menegaskan bahwa penjualan benda gadai harus dilakukan dimuka umum atau dengan lelang. Hasil penjualan benda gadai digunakan untuk melunasi utang debitur. Jika hasil penjualan mampu menutup seluruh utangnya maka jika ada kelebihan dikembalikan kepada debitur. Sebaliknya jika hasil penjualan belum mampu melunasi utangnya maka kekurangannya tetap harus dilunasi debitur. Apabila benda yang digadaikan berupa barang-barang perdagangan atau efek-efek yang dapat diperdagangkan di pasar atau di bursa, maka penjualannya dapat dilakukan di pasar atau bursa asal dengan perantaraan dua orang makelar/pialang yang ahli dalam perdagangan (Sutarno, 2005 : 235-236).

## K. Pelelangan Barang Gadai

Pelelangan barang gadai diatur dalam Pasal 1155 KUH Perdata yang menyatakan bahwa:

“Bila oleh pihak-pihak yang berjanji tidak disepakati lain, maka jika debitur atau pemberi gadai tidak memenuhi kewajibannya, setelah lampainya jangka waktu yang ditentukan, atau setelah dilakukan peringatan untuk pemenuhan perjanjian dalam hal tidak ada ketentuan tentang jangka waktu yang pasti, kreditur berhak untuk menjual barang gadainya dihadapan umum menurut kebiasaan-kebiasaan setempat dan dengan persyaratan yang lazim berlaku, dengan tujuan agar jumlah utang itu dengan bunga dan biaya dapat dilunasi dengan hasil penjualan itu. Bila gadai itu terdiri dan barang dagangan atau dan efek-efek yang dapat diperdagangkan dalam bursa, maka penjualannya dapat dilakukan di tempat itu juga, asalkan dengan perantaraan dua orang makelar yang ahli dalam bidang itu”.

### Rangkuman

---

Salah satu hak kebendaan yang memberikan jaminan adalah gadai (*pand*). Gadai sangat membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan pendanaan secara tunai untuk meningkatkan perekonomiannya. Gadai hanya diperuntukan untuk benda-benda yang bergerak, dimana objek gadai yang akan dijamin diserahkan ke pemegang gadai oleh pemberi gadai. Istilah gadai berasal dari terjemahan kata *pand* (bahasa Belanda) atau *pledge* atau *pawn* (bahasa Inggris). Menurut Ketentuan Pasal 1150 KUH Perdata, memberikan pengertian gadai adalah “Hak yang diperoleh kreditur atas suatu benda bergerak yang diserahkan kepadanya oleh debitur atau orang lain atas namanya, untuk menjamin suatu utang, dan yang memberikan kekuasaan kepada kreditur untuk mendapat pelunasan dari benda tersebut lebih dulu dari pada kreditur lainnya, kecuali biaya untuk melelang benda tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk pemeliharaan setelah benda itu digadaikan, biaya-biaya mana harus di dahulukan”. Gadai diatur dalam Buku II KUH Perdata, Bab XX, Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 KUH Perdata. Subjek gadai terdiri atas dua pihak, yaitu pemberi gadai (*pandgever*) dan penerima gadai (*pandnemer*). Perjanjian gadai dilakukan dalam bentuk perjanjian tertulis sebagaimana



perjanjian pokoknya yaitu perjanjian pemberian kredit. Kreditur sebagai pemegang gadai mempunyai kekuasaan untuk menjual langsung (hak eksekutorial) benda yang digadaikan. Namun Pasal 1155 KUH Perdata menegaskan bahwa penjualan benda gadai harus dilakukan dimuka umum atau dengan lelang.

### Soal Latihan

- 1) Apa yang dimaksud dengan gadai?
- 2) Berikan contoh-contoh objek dari gadai?
- 3) Bagaimana proses terjadinya gadai?
- 4) Bagaimana cara mengeksekusi jaminan gadai?
- 5) Bagaimana proses pelelangan jaminan gadai?

### Petunjuk Jawaban Latihan

Bacalah materi yang telah disampaikan dengan baik, karena jawaban dari soal latihan ada di setiap materi yang telah dijelaskan sebelumnya.

### Tugas Partisipasi

Mahasiswa ditugaskan untuk menjaminkan benda bergerak miliknya di Pegadaian. Kumpulkan Surat Bukti Kredit dari PT.Pegadaian (Persero) pada pertemuan berikutnya dan analisis perjanjian gadai tersebut!

### Penilaian

1. Setiap jawaban yang benar mendapat nilai 20 (dua puluh)
2. Metode Penilaian :

$\text{Penguasaan Materi} = \frac{\text{Jumlah Jawaban Benar}}{10} = 100\%$
---

3. Penguasaan Materi :

96-100 = Baik Sekali

80-95 = Baik

70-79 = Cukup

< 70 = Kurang

Apabila tingkat penguasaan materi 70% atau lebih, maka dinyatakan lulus materi, namun apabila penguasaan materi dibawah 70 %, maka dinyatakan tidak lulus materi dan harus mengulangi materi yang belum dipahami.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

- Abdulkadir Muhammad, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- Djaja S. Meliala, 2012, , *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, Bandung, Nuansa Aulia
- Mariam Darus Badruzaman, 2011, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung, Alumni
- Riduan Syahrani, 2006, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Edisi Revisi, Bandung, Alumni
- Riky Rustam, 2017, *Hukum Jaminan*, Yogyakarta, UII Press
- R, Subekti, R, Tjitrosudibio, 1995, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Edisi Revisi, Jakarta, Pradnya Paramita
- Subekti, 1995, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Cet XXVII, Jakarta, Intermasa
- Surini Ahlan Sjarif, 1984, *Intisari Hukum Benda Menurut Burgerlijk Wetboek*, Jakarta, Ghalia Indonesia
- Sutarno, 2005, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Bandung, Alfabeta
- W.J.S. Poerwadarminta, 1984, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta, PN Balai Pustaka

### B. Jurnal

- Silvana Liana Febry Adam, Analisis Yuridis Peran Dan Fungsi PT. Pegadaian (Persero) Sebagai Lembaga Perkreditan Masyarakat Di Indonesia, *Lex Administratum*, Vol. III/No. 5/Juli/2015

### C. Peraturan Perundang-undangan

- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31 /POJK.05/2016 Tentang Usaha Pegadaian

## BAB V HIPOTEK KAPAL LAUT



*Gb II : Kapal laut dengan bobot 20m<sup>3</sup>*

### A. Pendahuluan

Setelah mempelajari tentang gadai pada materi sebelumnya, maka pada Bab V ini akan membahas mengenai hipotek kapal laut. keterkaitan materi sebelumnya dengan materi pada Bab V adalah merupakan jaminan hak kebendaan yang diatur dalam KUH Perdata.

Dalam sejarah hipotek, lembaga hipotek diberlakukan sebagai jaminan yang melekat pada seluruh benda tidak bergerak, tetapi dalam perkembangannya jaminan atas tanah sebagai salah satu benda tidak bergerak telah diatur dalam lembaga sendiri yaitu melalui hak tanggungan. Sehingga benda tidak bergerak yang masih dapat dijadikan objek hipotek yaitu kapal laut dengan ukuran isi kotor sekurang-kurangnya 20 m<sup>3</sup>.

Setelah adanya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, ketentuan-ketentuan hipotek mengenai tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu tidak berlaku lagi. Demikian pula ketentuan mengenai *credietverband* dalam Stb.1908 No.542 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Stb 1937 No.190 yang sering disebut dengan *Inlandsch Hypotheek* (hipotik pribumi) juga tidak berlaku lagi. Meskipun demikian, ketentuan-ketentuan hipotek dalam Buku II KUH Perdata masih berlaku terhadap kapal yang berukuran 20M<sup>3</sup> ke atas yang di daftar dalam register kapal (Riduan Syahrani, 2006 : 176).

Hipotek kapal merupakan salah satu cara pemilik kapal menambah kemampuan finansialnya, di mana pemilik kapal sebagai *mortgagor* meminjam sejumlah uang kepada seseorang atau lembaga

keuangan sebagai *mortgagee* dengan jaminan kapalnya. Kapal tersebut tetap dalam penguasaan si pemilik kapal untuk diusahakan untuk mendapatkan keuntungan (Aktieva Tri Tjitrawati, 2010 : 289).

Berdasarkan uraian di atas, pokok bahasan adalah mengenai hipotek kapal laut, sub bab yang akan disampaikan dalam Bab V ini antara lain :

1. Istilah dan Pengertian Hipotek Kapal;
2. Ciri-ciri dan Sifat Hipotek ;
3. Asas-asas Hipotek ;
4. Dasar Hukum Hipotek Kapal Laut ;
5. Pengertian Subjek dan Objek Hipotek Kapal Laut ;
6. Pembebanan Hipotek Kapal Laut ;
7. Hak dan Kewajiban Pemberi dan Pemegang Hipotek ;
8. Jangka Waktu Perjanjian Hipotek Kapal Laut ;
9. Hapusnya Hipotek Kapal Laut;
10. Eksekusi Hipotek Kapal Laut.

Tujuan umum dari pembelajaran ini adalah untuk memberikan pemahaman kepada mahasiswa mengenai salah satu hak kebendaan yaitu tentang hipotek kapal laut. Oleh karena itu, setelah mempelajari materi ini, sebagai tujuan instruksional khususnya, mahasiswa diharapkan dapat menjelaskan dan mengetahui mengenai hipotek kapal laut mulai dari istilah dan pengertian kapal, ciri-ciri dan sifat hipotek, asas-asas hipotek, dasar hukum hipotek kapal laut, pengertian subjek dan objek hipotek kapal laut, pembebanan hipotek kapal laut, hak dan kewajiban pemberi dan pemegang hipotek, jangka waktu perjanjian hipotek kapal laut dan hapusnya hipotek kapal laut serta eksekusi hipotek kapal laut.

Diakhir materi akan diberikan latihan soal dan tugas partisipasi untuk mahasiswa sehingga mahasiswa dapat memahami dengan baik materi yang disampaikan sebagaimana yang diharapkan dicapainya tujuan instruksional khusus. Oleh karena itu, mahasiswa harus mengerjakan soal latihan dan juga tugas partisipasi.

## B. Istilah dan Pengertian Hipotek Kapal

Istilah hipotek berasal dari hukum Romawi yaitu "*hypotheca*" (Mariam Darus Badruzaman, 2011 : 80). Pengertian hipotek terdapat di dalam Pasal 1162 KUH Perdata yang memberikan pengertian hipotek adalah :

"Hipotek adalah suatu hak kebendaan atas barang tak bergerak yang dijadikan jaminan dalam pelunasan suatu perikatan".

Hipotek sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1162 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian bagi pelunasan suatu perikatan (Sentosa Sembiring, 2008 : 74)

Sedangkan dalam kamus hukum memberikan pengertian hipotek adalah :

"Jaminan kebendaan untuk suatu utang, dimana yang dijadikan tanggungan adalah barang tak bergerak/barang tetap, yang tetap berada dalam kekuasaan pemiliknya dan apabila si berutang tidak membayar utangnya, dapat dijual lelang sedangkan pendapatan penjualan tersebut dipakai untuk melunasi utang" (R. Subekti, Tjitrosoedibio, 2008 : 56).

Vollmar dalam Salim HS (2014 : 195-196) mengartikan hipotek adalah :

"Sebuah hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak tidak bermaksud untuk memberikan orang yang berhak (pemegang hipotek) sesuatu nikmat dari suatu benda, tetapi ia bermaksud memberikan jaminan belaka bagi pelunasan sebuah utang dengan terlebih dahulukan".

Sedangkan pengertian kapal terdapat dalam Pasal 1 butir 36 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2008 Tentang Pelayaran yang memberikan pengertian kapal adalah:

"Kendaraan air dengan bentuk dan jenis tertentu, yang digerakkan dengan tenaga angin, tenaga mekanik, energi lainnya, ditarik atau ditunda, termasuk kendaraan yang berdaya dukung dinamis, kendaraan di bawah permukaan air, serta alat apung dan bangunan terapung yang tidak berpindah-pindah".

Pengertian kapal dalam kamus umum bahasa Indonesia adalah perahu besar yang bergeladak, api (asap), kapal yang dijalankan dengan mesin yang digerakkan oleh asap (W.J.S. Poerwadarminta, 1984 : 443). Sedangkan dalam Pasal 309 *Wetboek van Koophandel voor Indonesie* (WvK) disebutkan bahwa kapal adalah semua alat berlayar, bagaimanapun namanya dan apa pun sifatnya. Kecuali bila ditentukan lain, atau diadakan perjanjian lain, dianggap bahwa kapal itu meliputi perlengkapan kapalnya.

Kapal menurut Pasal 510 KUH Perdata menyatakan bahwa “Kapal, perahu, sampan tambang, kincir dan tempat penimbunan kayu yang dipasang di perahu atau yang terlepas dan barang semacam itu adalah barang bergerak”.

Oleh sebab itu, agar kapal bisa dijadikan objek hipotek, kapal tersebut harus terdaftar dalam daftar kapal Indonesia. Pasal 314 *Wetboek van Koophandel voor Indonesie* (WvK) menyatakan kapal dalam pembuatan yang dibukukan dalam register kapal dapat diadakan hipotek. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2008 Tentang Pelayaran menyatakan kapal yang telah didaftarkan dalam daftar kapal Indonesia dapat dijadikan jaminan utang dengan pembebanan hipotek atas kapal (Pasal 60 ayat 1).

Apabila dikaji dari beratnya, kapal dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam), yaitu kapal yang beratnya kurang dari  $20\text{m}^3$  dan kapal yang beratnya diatas  $20\text{m}^3$ . Perbedaan berat, akan berpengaruh pada jenis pembebanan jaminan. Apabila beratnya kurang dari  $20\text{m}^3$ , maka lembaga jaminan yang digunakan adalah fidusia, sedangkan kapal yang beratnya diatas  $20\text{m}^3$ , maka pembebanannya menggunakan hipotek kapal (Salim HS, 2014 : 197).

Hipotek Kapal adalah hak jaminan kebendaan atas kapal yang terdaftar untuk menjamin pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.

### C. Ciri-ciri dan Sifat Hipotek

Hipotek memiliki ciri-ciri dan sifat, yaitu sebagai berikut:

- 1) Hipotek adalah hak kebendaan;
- 2) Hipotek adalah perjanjian asesoir;
- 3) Hipotek adalah hak yang didahulukan pembayarannya;
- 4) Mudah dieksekusi (Pasal 1178 ayat 2 KUH Perdata);

- 5) Sebelum berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan objeknya adalah benda tetap (hak-hak atas tanah), kecuali pesawat terbang/helikopter dan kapal laut;
- 6) Hak hipotek hanya berisi hak untuk melunasi utang dari nilai benda jaminan dan tidak memberi hak untuk menguasai bendanya (memiliki);
- 7) Hipotek hanya dapat dibebani atas benda orang lain dan tidak atas benda milik sendiri. Jika hipotek dan hak milik berada dalam satu tangan maka hipotek itu dengan sendirinya batal;
- 8) Hipotek adalah hak yang tidak dapat dibagi-bagi;
- 9) Hipotek hanya dapat dilakukan oleh orang yang berwenang menguasai benda itu;
- 10) Hipotek hanya dapat diletakkan atas benda yang sudah ada. Hipotek atas benda yang baru akan ada di kemudian hari adalah batal (Djaja S. Meliala, 2012: 132).

#### **D. Asas-asas Hipotek**

Sebagai hak kebendaan atas benda tidak bergerak, hipotek perlu diketahui oleh umum dan perlu dirinci secara khusus benda tidak bergerak mana yang dibebani hipotek dan perlu di daftarkan dalam daftar khusus pula. Asas ini disebut “asas publikasi dan spesifikasi”.

Asas publikasi mengharuskan hipotek itu di daftarkan supaya diketahui oleh umum. Hal yang di daftarkan itu adalah akta hipotek. Akta hipotek adalah akta otentik yang dibuat dihadapan syahbandar setempat. Asas spesifikasi mengharuskan hipotek diletakkan di atas benda tidak bergerak berupa kapal yang ditunjuk secara khusus menurut ketentuan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2008 Tentang Pelayaran (Abdulkadir Muhammad, 2010 : 178-179).

#### **E. Dasar Hukum Hipotek Kapal Laut**

Dasar hukum yang mengatur tentang hipotek kapal dapat dilihat dalam:

- 1) Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 KUH Perdata;
- 2) Pasal 314 sampai dengan Pasal 316 KUH Dagang;
- 3) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2008 Tentang Pelayaran (Bab VI Pasal 60 sampai dengan Pasal 66).

- 4) Konvensi Internasional tentang Piutang Maritim dan Mortgage 1993 dan ditetapkan melalui Peraturan Presiden RI No. 44 Tahun 2005 tentang Pengesahan *International Convention on Maritime Liens and Mortgages*, 1993.

#### **F. Pengertian Subjek dan Objek Hipotek Kapal Laut**

Terdapat 2 (dua) pihak yang terkait dalam perjanjian hipotek kapal, yaitu pemberi hipotek (*hypotheekgever*) dan penerima hipotek. Pemberi hipotek adalah mereka yang sebagai jaminan memberikan suatu hak kebendaan/*zakelijke recht* (hipotek), atas bendanya yang tidak bergerak, biasanya mereka mengadakan suatu utang yang terikat pada hipotek, tetapi hipotek atas beban pihak ketiga. Penerima hipotek disebut juga *hypotheekbank*, *hypotheekhouder* atau *Hypotheeknemer*. *hypotheekhouder* atau *Hypotheeknemer* yaitu pihak yang menerima hipotek, pihak yang meminjamkan uang dibawah ikatan hipotek. Biasanya yang menerima hipotek ini adalah lembaga perbankan dan atau lembaga keuangan non bank. *Hypotheekbank* adalah lembaga kredit dengan jaminan adalah lembaga kredit dengan jaminan tanah, bank yang khusus memberikan pinjaman uang untuk benda tidak bergerak, kapal laut, kapal terbang dan dari segi lain mengeluarkan surat-surat gadai (Salim HS, 2014 : 200-201).

Objek hipotek kapal adalah kapal yang telah di daftarkan dalam Daftar Kapal Indonesia dapat dijadikan jaminan utang dengan pembebanan hipotek atas kapal.

#### **G. Pembebanan Hipotek Kapal Laut**

Pembebanan Hipotik kapal laut dalam rangka mendapatkan kredit baik untuk pengadaan kapal-kapal baru, untuk pemeliharaan kapal-kapal maupun untuk kegiatan operasional kapal-kapal sangat penting artinya bagi pemilik kapal laut (Sulfandi Kandou, 2016 : 110-111).

Kapal yang telah di daftarkan dalam Daftar Kapal Indonesia dapat dijadikan jaminan utang dengan pembebanan hipotek atas kapal. Pembebanan hipotek atas kapal dilakukan dengan pembuatan akta hipotek oleh Pejabat Pendaftar dan Pencatat Balik Nama Kapal di tempat kapal didaftarkan dan dicatat dalam Daftar Induk Pendaftaran Kapal. Setiap akta hipotek diterbitkan 1 (satu) *Grosse* Akta Hipotek yang diberikan kepada penerima hipotek. *Grosse* Akta Hipotek mempunyai



kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

Hal-hal yang harus dipertimbangkan dalam pelaksanaan hipotek kapal laut adalah :

- 1) Kapal yang dibebani hipotek harus jelas tercantum dalam akta hipotek;
- 2) Perjanjian antara kreditur dan debitur ditunjukkan dengan perjanjian kredit (yang merupakan syarat pembuatan akta hipotek);
- 3) Nilai kredit yang merupakan nilai keseluruhan yang diterima berdasarkan barang yang dijaminkan;
- 4) Nilai hipotek dikhususkan pada nilai kapal;
- 5) Pemasangan hipotek seyogyanya sesuai dengan nilai kapal dan dapat dilakukan dengan mata uang apa saja sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Salim HS, 2014 : 202).

Prosedur dan syarat-syarat yang dipenuhi dalam pembebanan hipotek adalah pemohon mengajukan permohonan kepada pejabat pendaftar dan pejabat balik nama dengan mencantumkan nilai hipotek yang akan dipasang. Sedangkan dokumen-dokumen yang harus dilampirkan kepada pejabat tersebut tergantung kepada para pihak pihak yang menghadap (Salim HS, 2014 : 203).

#### **H. Hak dan Kewajiban Pemberi dan Pemegang Hipotek**

Hak pemberi hipotek antara lain adalah:

- 1) Tetap menguasai bendanya;
- 2) Mempergunakan bendanya;
- 3) Melakukan tindakan penguasaan asal tidak merugikan pemegang hipotek;
- 4) Berhak menerima uang pinjaman.

Sedangkan kewajiban pemegang hipotek yaitu:

- 1) Membayar pokok beserta bunga pinjaman uang dari jaminan hipotek;
- 2) Membayar denda atas keterlambatan melakukan pembayaran pokok pinjaman dan bunga.

Hak pemegang hipotek antara lain:

- 1) Memperoleh penggantian daripadanya untuk pelunasan piutangnya (*versaals-recht*) jika debitur wanprestasi;

- 2) Memindahkan piutangnya, karena hipotek bersifat *accessoir*, maka dengan berpindahnya utang pokok maka hipotek ikut berpindah (Salim HS, 2014 : 211-212).

#### **I. Jangka Waktu Perjanjian Hipotek Kapal Laut**

Jangka waktu perjanjian hipotek bergantung pada perjanjian pokok antara para pihak yaitu debitur dan kreditur. Dalam perjanjian pokok tersebut akan disebutkan berapa lama jangka waktu perjanjian kredit yang akan dilaksanakan.

Dilihat dari segi jangka waktu, maka dapat dibagi menjadi 3 (tiga) golongan jangka waktu kredit, yaitu:

- a) Kredit jangka pendek  
Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari 1 (satu) tahun atau paling lama 1 (satu) tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja. Contohnya untuk peternakan (kredit peternakan ayam) atau jika untuk pertanian misalnya tanaman padi atau palawija;
- b) Kredit jangka menengah  
Jangka kreditnya berkisar antara 1 (satu) tahun sampai dengan 3 (tiga) tahun dan biasanya kredit ini digunakan untuk melakukan investasi. Contohnya kredit untuk pertanian seperti jeruk dsb;
- c) Kredit jangka panjang  
Merupakan kredit yang masa pengembaliannya paling panjang. Kredit jangka panjang waktu pengembaliannya di atas 3 (tiga) atau 5 (lima) tahun. Biasanya kredit ini untuk investasi jangka panjang seperti perkebunan atau kredit perumahan (Kasmir, 2008 : 110-111).

Berdasarkan jangka waktu tersebut, untuk perjanjian kredit dengan menggunakan hipotek kapal, adalah dengan menggunakan kredit dengan jangka waktu panjang. Karena hipotek kapal merupakan investasi jangka panjang dan memerlukan biaya yang besar untuk membiayai sebuah kapal.

## J. Hapusnya Hipotek Kapal Laut

Hapusnya hipotek diatur dalam Pasal 1209 KUH Perdata, yang menyatakan:

Hipotek hapus:

- 1) karena hapusnya perikatan pokoknya;
- 2) karena pelepasan hipotek itu oleh kreditur;
- 3) karena pengaturan urutan tingkat oleh Pengadilan, dan seterusnya.

## K. Eksekusi Hipotek Kapal Laut

Akta Hipotek memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan (Pasal 60 Ayat 4 UUNo. 17 Tahun 2008). Kekuatan eksekutorial akta tersebut menjadikan pemegang hipotek (kreditur) dapat melakukan eksekusi tanpa proses di gugat di pengadilan akan tetapi tetap harus melalui lembaga parate eksekusi sebagaimana menjadi hak yang didahulukan untuk pemegang hipotek atas utang-utang yang dijamin oleh debitur Selain titel eksekutorial, hipotik kapal yang didaftarkan berakibat melekatkan sifat kebendaan terhadap tagihan yang dijamin dengan hipotik, menentukan tingkat hipotik dan menentukan kekuatan mengikat antara sita jaminan dengan pendaftaran hipotik. Salinan akte hipotik memiliki konsekuensi hukum kekuatan eksekutorial, dengan demikian dapat dilakukan eksekusi tanpa turut campur pihak pengadilan.

### Rangkuman

Dalam sejarah hipotek, lembaga hipotek diberlakukan sebagai jaminan yang melekat pada seluruh benda tidak bergerak, tetapi dalam perkembangannya jaminan atas tanah sebagai salah satu benda tidak bergerak telah diatur dalam lembaga sendiri yaitu melalui hak tanggungan. Sehingga benda tidak bergerak yang masih dapat dijadikan objek hipotek yaitu kapal laut dengan ukuran isi kotor sekurang-kurangnya 20 m<sup>3</sup>. Setelah adanya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, ketentuan-ketentuan hipotek mengenai tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu tidak berlaku lagi. Demikian pula ketentuan mengenai *credietverband* dalam Stb.1908 No.542 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Stb 1937 No.190 yang sering disebut dengan *Inlandsch Hypotheek* (hipotik pribumi) juga tidak berlaku lagi. Meskipun

demikian, ketentuan-ketentuan hipotek dalam Buku II KUH Perdata masih berlaku terhadap kapal yang berukuran 20M<sup>3</sup> ke atas yang di daftar dalam register kapal. Hipotek kapal merupakan salah satu cara pemilik kapal menambah kemampuan finansialnya, di mana pemilik kapal sebagai *mortgagor* meminjam sejumlah uang kepada seseorang atau lembaga keuangan sebagai *mortgagee* dengan jaminan kapalnya. Kapal tersebut tetap dalam penguasaan si pemilik kapal untuk diusahakan untuk mendapatkan keuntungan. Hipotek sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1162 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian bagi pelunasan suatu perikatan. Asas publikasi mengharuskan hipotek itu di daftarkan supaya diketahui oleh umum. Hal yang di daftarkan itu adalah akta hipotek. Terdapat 2 (dua) pihak yang terkait dalam perjanjian hipotek kapal, yaitu pemberi hipotek (*hypothekgever*) dan penerima hipotek. Kapal yang telah di daftarkan dalam Daftar Kapal Indonesia dapat dijadikan jaminan utang dengan pembebanan hipotek atas kapal. Jangka waktu perjanjian hipotek bergantung pada perjanjian pokok antara para pihak yaitu debitur dan kreditur. Dalam perjanjian pokok tersebut akan disebutkan berapa lama jangka waktu perjanjian kredit yang akan dilaksanakan.

### **Soal Latihan**

1. Apa yang dimaksud dengan hipotek kapal laut?
2. Sebutkan dasar hukum hipotek kapal laut?
3. Sebutkan hak dan kewajiban pemberi dan penerima hipotek?
4. Sebut dan jelaskan bagaimana hapusnya hipotek kapal laut?
5. Jelaskan proses eksekusi hipotek kapal laut?

### **Petunjuk Jawaban Latihan**

Bacalah materi yang telah disampaikan dengan baik, karena jawaban dari soal latihan ada di setiap materi yang telah dijelaskan sebelumnya.

### **Tugas Partisipasi**

Buatlah sinopsis mengenai hipotek kapal laut dalam bentuk power point dan persentasikan pada pertemuan berikutnya.

### Penilaian

1. Setiap jawaban yang benar mendapat nilai 20 (dua puluh)
2. Metode Penilaian :

$\text{Penguasaan Materi} = \frac{\text{Jumlah Jawaban Benar}}{10} = 100 \%$
--

3. Penguasaan Materi :

96-100 = Baik Sekali

80-95 = Baik

70-79 = Cukup

< 70 = Kurang

Apabila tingkat penguasaan materi 70% atau lebih, maka dinyatakan lulus materi, namun apabila penguasaan materi dibawah 70 %, maka dinyatakan tidak lulus materi dan harus mengulangi materi yang belum dipahami.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

- Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- Djaja S. Meliala, 2012, *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, Bandung, Nuansa Aulia
- Kasmir, 2008, *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada
- Mariam Darus Badruzaman, 2011, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung, Alumni
- R. Subekti, Tjitrosoedibio, 2008, *Kamus Hukum*, Cet-17, Jakarta, Pradnya Paramita
- Riduan Syahrani, 2006, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Edisi Revisi, Bandung, Alumni
- Salim HS, 2014, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Ed.1-8, Jakarta, Rajawaliapers
- Sentosa Sembiring, 2008, *Hukum Perbankan*, Bandung, CV. Mandar Maju
- W.J.S. Poerwadarminta, 1984, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta, PN Balai Pustaka

### B. Jurnal

- Aktieva Tri Tjitrawati, 2010, *Penataan Aturan Hipotik Kapal Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 Tentang Pelayaran*, Jurnal Yuridika Vol. 25 No. 3, Fakultas Hukum Universitas Airlangga
- Sulfandi Kandou, 2016, *Tinjauan Yuridis Jaminan Hipotik Kapal Laut dan Akibat Hukumnya*, Jurnal Lex Crimen Vol. V/No. 4/Apr-Juni, 2016

### C. Peraturan Perundang-undangan

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- Kitab Undang-undang Hukum Dagang
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2008 Tentang Pelayaran
- Konvensi Internasional tentang Piutang Maritim dan Mortgage 1993 dan ditetapkan melalui Peraturan Presiden RI No. 44 Tahun 2005 tentang Pengesahan *International Convention on Maritime Liens and Mortgages*, 1993.

## BAB VI HAK TANGGUNGAN



*Gb iii : Tanah dan sertifikat tanah*

### A. Pendahuluan

Meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Peningkatan laju perekonomian akan menimbulkan tumbuh dan berkembangnya usaha yang dilakukan oleh masyarakat, biasanya pelaku usaha dalam mengembangkan usahanya selalu berupaya menambah modal usahanya dengan cara melakukan pinjaman atau kredit langsung dengan perbankan. Dimana kredit yang banyak berkembang dalam masyarakat adalah kredit dengan hak tanggungan (Bachtiar Jajuli, 1987 : 43).

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan

melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria, sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu hak tanggungan, sebagai pengganti lembaga *hypotheek* dan *credietverband*.

Dengan telah di undangkannya Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Maka lembaga jaminan *hypotheek* dan *credietverband* dikonversikan dan diunifikasikan menjadi hak tanggungan khusus mengenai hak jaminan atas tanah.

Dari uraian di atas, begitu pentingnya hak tanggungan dalam pembangunan perekonomian di Indonesia khususnya kepentingan pendanaan bagi masyarakat melalui pembebanan hak tanggungan, maka pada pertemuan ini, pokok bahasan yang akan disampaikan adalah mengenai hak tanggungan. Adapun sub bab materi akan membahas mengenai :

- 1) Pengertian Hak Tanggungan;
- 2) Asas-asas Hak Tanggungan;
- 3) Subjek dan Objek Hak Tanggungan;
- 4) Tata Cara Pemberian, Pendaftaran dan Peralihan Hak Tanggungan Hapusnya Hak Tanggungan;
- 5) Hapusnya Hak Tanggungan;
- 6) Eksekusi Hak Tanggungan.

Tujuan umum pembelajaran dalam BAB VI adalah untuk:

- 1) Memberikan mahasiswa pemahaman tentang pengertian hak tanggungan;
- 2) Memberikan mahasiswa pemahaman mengenai asas-asas hak tanggungan;
- 3) Memberikan mahasiswa pemahaman tentang subjek dan objek hak tanggungan;
- 4) Mengetahui tata cara pemberian, pendaftaran dan peralihan hak tanggungan hapusnya hak tanggungan;
- 5) Memberikan mahasiswa pemahaman tentang hapusnya hak tanggungan;



- 6) Memberikan mahasiswa pemahaman mengenai eksekusi hak tanggungan.

Sedangkan tujuan khusus pembelajaran pada BAB VI ini ialah Mahasiswa dapat menjelaskan mengenai:

- 1) Pengertian Hak tanggungan;
- 2) Asas-asas yang terkandung dalam hak tanggungan;
- 3) Subjek dan objek hak tanggungan;
- 4) Tata cara pemberian, pendaftaran dan peralihan hak tanggungan
- 5) Hapusnya hak tanggungan; dan
- 6) Cara eksekusi hak tanggungan.

Agar mahasiswa dapat menjelaskan materi pada BAB VI dengan baik, maka diberikan soal latihan dalam bentuk essay dan juga tugas partisipasi. Dari tugas yang diberikan tersebut, diharapkan agar tercapainya tujuan khusus dari materi pembelajaran BAB VI.

## **B. Pengertian Hak Tanggungan**

Pengertian hak tanggungan terdapat dalam Pasal 1 butir 1 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Dari ketentuan Pasal 1 butir 1 ini dapat disimpulkan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (Djaja S. Meliala, 2012 : 133).

Dalam penjelasan umum Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan 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 peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Sedangkan Budi Harsono dalam Salim HS (2014 : 97) memberikan pengertian hak tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitur kepadanya.

Adapun yang merupakan ciri-ciri dari suatu hak tanggungan adalah sebagai berikut:

- a. Hak tanggungan memberikan hak preferensi (hak yang didahulukan) kepada pemegang hak tanggungan;

- b. Hak tanggungan mengikuti objek (tanah) yang dijamin dalam tangan siapapun objek atau hak atas objek tersebut berada;
- c. Hak tanggungan memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga mengikat pihak ketiga, dan memberikan kepastian hukum;
- d. Hak tanggungan mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya (Munir Fuady, 2005 : 144).

Sifat yang melekat pada hak tanggungan adalah tidak dapat dibagi-bagi, artinya tetap melekat pada seluruh benda yang dijadikan objek hak meski sebagian dari utang telah dilunasi oleh debitur. Hak tanggungan meliputi benda secara utuh dan keseluruhan sampai semua utang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut dilunasi. Debitur tidak berhak meminta kembali sebagian dari benda yang dijamin meski telah membayar sebagian utangnya. Pemegang hak tanggungan tetap berhak menahan seluruh benda yang menjadi objek hak tanggungan meski debitur telah membayar sebagian utangnya. Sifat lain yang perlu diketahui dari hak tanggungan adalah keberadaannya hanya sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*) dari suatu perjanjian pokok. Hak tanggungan lahir dari perjanjian pokok yang sebelumnya telah dibuat oleh debitur dan kreditur. Sebagai suatu perjanjian tambahan, maka kelahiran, peralihan dan hapusnya hak tanggungan bergantung pada perjanjian pokoknya (M. Khoidin, 2017 : 80-81).

### **C. Asas-asas Hak Tanggungan**

Dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah dikenal beberapa asas hak tanggungan. Asas-asas tersebut sebagai berikut:

- 1) Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan;
- 2) Tidak dapat dibagi-bagi;
- 3) Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada;
- 4) Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut;
- 5) Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari;
- 6) Sifat perjanjiannya adalah tambahan (*accessoir*);
- 7) Dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada;

- 8) Dapat menjamin lebih dari satu utang;
- 9) Mengikuti objek dalam tangan siapapun objek itu berada;
- 10) Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan;
- 11) Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu;
- 12) Wajib didaftarkan;
- 13) Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti;
- 14) Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu (Salim HS, 2014 : 102-103).

#### **D. Subjek dan Objek Hak Tanggungan**

Subjek hak tanggungan adalah pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian pengikatan hak tanggungan yaitu pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan.

Pemberi hak tanggungan adalah orang-orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan. Jadi pemberi hak tanggungan adalah pemilik hak atas tanah atau pemilik hak tanah berikutan bangunan yang ada diatas tanah itu. Untuk membuktikan bahwa orang atau badan hukum tersebut sebagai pemilik hak atas tanah maka dapat diketahui dari sertifikat tanahnya. Sedangkan penerima hak tanggungan disebut juga pemegang hak tanggungan adalah orang-perorangan atau badan-badan hukum yang berkedudukan di Indonesia sebagai pihak yang berpiutang. Jadi penerima atau pemegang hak tanggungan adalah kreditur (pemberi utang), bisa bank sebagai pemberi kredit atau orang-perorangan atau badan hukum yang memberi pinjaman. Penerima atau pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk mendapatkan pelunasan utang yang diambil dari nilai tanah yang dijaminkan dengan cara menjual melalui pelelangan di muka umum (Sutarno, 2005 : 162-164).

Sejak berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, pengikatan objek jaminan utang berupa tanah sepenuhnya dilakukan melalui lembaga jaminan hak tanggungan (M. Bahsan, 2010 : 22).

Adapun yang dimaksud dengan objek hak tanggungan hak-hak atas tanah apa yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Ada dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan objek hak tanggungan yaitu:

- 1) Hak atas tanah tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, yaitu di Kantor Pertanahan. Wajib didaftar dalam daftar umum maksudnya adalah bahwa hak atas tanah tersebut telah bersertifikat. Hak atas tanah yang telah terdaftar (*preferent*) yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak tanah yang dibebani sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas);
- 2) Hak atas tanah tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan (misalnya bisa dijual), sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya (Sutarno, 2005 : 164).

Objek hak tanggungan diatur dalam Pasal 4 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Objek hak tanggungan tersebut antara lain :

#### **1) Hak Milik**

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah (Pasal 20 ayat 1 UUPA). Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan (Pasal 25 UUPA).

Sedangkan Pasal 570 KUH Perdata memberikan pengertian Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi (R. Subekti, R. Tjitrosudibio, 1995 : 171).

Sifat-sifat daripada hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya, hak milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak

berarti, bahwa hak itu merupakan hak yang “mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat” sebagai hak *eigendom* menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang “ter” (artinya : paling) kuat dan terpenuh.

Subjek hak milik hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik dan oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dengan syarat-syarat yang berlaku.

Terjadinya hak milik diatur dalam Pasal 22 UUPA. Terdapat 3 (tiga) ketentuan terjadinya hak milik, yaitu:

- 1) Menurut hukum adat;
- 2) Penetapan Pemerintah;
- 3) ketentuan Undang-undang.

Terjadinya hak milik menurut hukum adat yaitu lazimnya bersumber pada pembukaan hutan yang merupakan bagian tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat. Pembukaan tanah hutan secara tidak teratur bisa membawa akibat yang sungguh merugikan kepentingan umum dan negara, berupa kerusakan tanah, longsor, banjir dan sebagainya. Terjadinya hak milik atas tanah menurut hukum adat ini melalui pembukaan tanah sebagaimana telah dikenal secara tradisional dalam hukum adat masyarakat Indonesia. Terjadinya hak milik berdasarkan Penetapan Pemerintah adalah pemberian hak atas tanah, khususnya hak milik yang didasarkan atas keputusan pemberian hak kepada subjek hak, yang dituangkan dalam bentuk surat keputusan pemberian hak. Contohnya pemberian hak milik atas tanah negara kepada para transmigran. Terakhir, terjadinya hak milik berdasarkan ketentuan undang-undang, maksudnya adalah bahwa adanya tanah tersebut karena telah ditentukan dan diatur dalam undang-undang itu sendiri. Contohnya hak *eigendom* atas tanah yang ada, setelah berlakunya UUPA dikonversikan menjadi hak milik (Salim HS, 2014 : 114-115).

Hak milik hapus bila :

a. tanahnya jatuh kepada Negara :

1. karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya ;
3. karena diterlantarkan;
4. karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2).

b. tanahnya musnah.

## **2) Hak Guna Usaha**

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 UUPA, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan (Pasal 28 UUPA). Hak ini adalah hak yang khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan. Bedanya dengan hak pakai ialah bahwa hak guna usaha ini hanya dapat diberikan untuk keperluan di atas dan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar. Berlainan dengan hak pakai maka hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dan dapat dibebani dengan hak tanggungan. Hak guna usaha pun tidak dapat diberikan kepada orang-orang asing, sedang kepada badan-badan hukum yang bermodal asing hanya mungkin dengan pembatasan yang disebut dalam Pasal 55 UUPA.

Tanah yang dapat diberikan dengan hak guna usaha diatur dalam Pasal 28 UUPA dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Dalam ketentuan tersebut tanah yang dapat diberikan Hak guna usaha adalah:

- 1) Tanah Negara.
- 2) Dalam hal tanah yang akan diberikan dengan hak guna usaha itu adalah tanah negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian hak guna usaha dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan.
- 3) Pemberian hak guna usaha atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai ketentuan yang berlaku, pelaksanaan ketentuan hak guna usaha tersebut baru dapat dilaksanakan setelah terselesaikannya pelepasan

hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- 4) Dalam hal di atas tanah yang akan diberikan dengan hak guna usaha itu terdapat tanaman dan/atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan alas hak yang sah, pemilik bangunan dan tanaman tersebut diberi ganti kerugian yang dibebankan pada pemegang hak guna usaha baru.

Hak guna usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Hak guna usaha terjadi karena penetapan Pemerintah.

Untuk mendorong supaya pemakaian dan pengusahaan tanahnya dilakukan efisien, maka ditentukan bahwa mengenai tanah yang luasnya 25 hektar atau lebih harus ada investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik. Ini tidak berarti bahwa tanah-tanah yang luasnya kurang dari 25 hektar itu pengusahasannya boleh dilakukan secara yang tidak baik, karena di dalam hal yang demikian hak guna usahanya dapat dicabut (Pasal 34).

Menurut sifat dan tujuannya hak guna usaha adalah hak yang waktu berlakunya terbatas. Jangka waktu 25 atau 35 tahun dengan kemungkinan memperpanjang dengan 25 tahun dipandang sudah cukup lama untuk keperluan pengusahaan tanaman-tanaman yang berumur panjang. Penetapan jangka waktu 35 tahun misalnya mengingat pada tanaman kelapa sawit.

Yang dapat mempunyai hak guna usaha ialah :

- a. Warga negara Indonesia;
- b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Hak guna usaha tidak dapat dipunyai oleh orang asing. Badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak itu hanyalah badan-badan hukum yang bermodal nasional yang progresif, baik asli maupun tidak asli. Bagi badan-badan hukum yang bermodal asing hak guna usaha hanya dibuka kemungkinannya untuk diberikan jika hal itu diperlukan oleh Undang-undang yang mengatur pembangunan nasional semesta berencana.



Hapusnya Hak guna usaha diatur dalam Pasal 34 UUPA.  
Hapusnya Hak Guna Usaha karena :

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. diterlantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2).

### **3) Hak Guna Bangunan**

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun (Pasal 35 UUPA). Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan (Pasal 39 UUPA). Subjek dari Hak Guna Bangunan adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Mengenai terjadinya Hak Guna Bangunan, diatur dalam Pasal 37 UUPA yang menyatakan:

Hak guna bangunan terjadi :

- a. mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara : karena penetapan Pemerintah;
- b. mengenai tanah milik : karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak guna usaha menurut Pasal 21 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah adalah:

- a. Tanah Negara;
- b. Tanah Hak Pengelolaan
- c. Tanah Hak Milik.

Hak guna bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.

Pemberian hak guna bangunan didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah hak pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan. Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang hak guna bangunan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Hak guna bangunan atas tanah hak milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pemberian hak guna bangunan atas tanah hak milik wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Hak guna bangunan atas tanah hak milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan.

Hak guna bangunan hapus karena :

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. diterlantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).

#### **4) Hak Pakai baik itu hak milik ataupun hak atas tanah negara**

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-ketentuan Undang-undang ini (Pasal 41 UUPA).

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu dan dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Yang dapat mempunyai hak pakai ialah :

- a. warga negara Indonesia;
- b. orang asing 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.

Untuk gedung-gedung kedutaan Negara-negara Asing dapat diberikan pula hak pakai, oleh karena hak ini dapat berlaku selama tanahnya dipergunakan untuk itu. Orang-orang dan badan-badan hukum asing dapat diberi hak pakai, karena hak ini hanya memberi wewenang yang terbatas.

Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Menurut Pasal 41 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai adalah :

- a. Tanah Negara;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Hak Milik.

Hak Pakai atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Hak Pakai atas hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan. Hak pakai wajib didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Hak pakai atas tanah Negara dan atas tanah hak pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai ketentuan peraturan

perundang-undangan yang berlaku. Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang hak pakai diberikan sertipikat hak atas tanah. Hak pakai atas tanah Negara dan atas tanah hak pengelolaan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Hak pakai atas tanah hak milik terjadi dengan pemberian tanah oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah. Pemberian hak pakai atas tanah hak milik wajib didaftarkan dalam buku tanah pada kantor pertanahan. Hak pakai atas tanah hak milik mengikat pihak ketiga sejak saat pendaftarannya. Bagi hak pakai atas tanah hak milik dibuka kemungkinannya untuk di kemudian hari dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, jika telah dipenuhi persyaratannya.

Hak pakai hapus diatur dalam Pasal 55 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Hapusnya hak pakai karena :

- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b. dibatalkan oleh Pejabat yang berwenang, pemegang Hak pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
  - 1) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50, Pasal 51 dan Pasal 52; atau
  - 2) tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak pakai antara pemegang hak pakai dan pemegang hak milik atau perjanjian penggunaan hak pengelolaan; atau
  - 3) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- d. dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
- e. ditelantarkan;

- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan Pasal 40 ayat (2).

**5) Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud 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.**

Hak tanggungan dapat pula meliputi bangunan, tanaman, dan hasil karya misalnya candi, patung, gapura, relief yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. bangunan yang dapat dibebani hak tanggungan bersamaan dengan tanahnya tersebut meliputi bangunan yang berada di atas maupun di bawah permukaan tanah misalnya basement, yang ada hubungannya dengan hak atas tanah yang bersangkutan. sebagai konsekuensi dari ketentuan sebagaimana dimaksud, pembebanan hak tanggungan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang pemiliknya lain daripada pemegang hak atas tanah wajib dilakukan bersamaan dengan pemberian hak tanggungan atas tanah yang bersangkutan dan dinyatakan di dalam satu akta pemberian hak tanggungan, yang ditandatangani bersama oleh pemiliknya dan pemegang hak atas tanahnya atau kuasa mereka, keduanya sebagai pihak pemberi hak tanggungan. Yang dimaksud dengan akta otentik dalam ayat ini adalah surat kuasa membebaskan hak tanggungan atas benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk dibebani hak tanggungan bersama-sama tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan objek hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah negara. Jadi dengan adanya Undang-undang Hak Tanggungan ini, hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah.

Dengan demikian, menjadi tuntaslah unifikasi hukum tanah nasional yang merupakan tujuan daripada UUPA (Riduan Syahrani, 2006 : 164).

#### **E. Tata Cara Pemberian, Pendaftaran dan Peralihan Hak Tanggungan**

Sebagai suatu hak yang bersifat *accessoir*, lahirnya hak tanggungan didasarkan pada adanya perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang-piutang. Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Di dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- 1) nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- 2) domisili pihak-pihak, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- 3) penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin);
- 4) nilai tanggungan;
- 5) uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:

- 1) 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 lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan;

- 2) janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan;
- 3) 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 sungguh-sungguh cidera janji;
- 4) 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 dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- 5) janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji;
- 6) janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan;
- 7) janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan;
- 8) janji bahwa pemegang 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;
- 9) 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 diasuransikan;
- 10) janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan;

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum. Pemberian hak tanggungan wajib

didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan. PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal pembuatan buku tanah Hak Tanggungan.

Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertifikat hak tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**". Sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Sertifikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.

Jika piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru. Beralihnya hak tanggungan wajib didaftarkan oleh kreditur yang baru kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran beralihnya hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku tanah hak tanggungan dan buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal pencatatan pada buku tanah adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya hak tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh



pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Beralihnya hak tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan.

#### **F. Hapusnya Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- 1) hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
- 2) dilepaskannya 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.

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari hak tanggungan, adanya hak tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, dengan sendirinya hak tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga. selain itu, pemegang hak tanggungan dapat melepaskan hak tanggungannya dan hak atas tanah dapat hapus yang mengakibatkan hapusnya hak tanggungan. Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam hal hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai yang dijadikan objek hak tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut, hak tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.

Setelah hak tanggungan hapus, kemudian Kantor Pertanahan mencoret catatan tentang hak tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikat hak atas tanahnya. Dengan hapusnya hak tanggungan, maka sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan ditarik kembali bersama-sama buku tanahnya dinyatakan tidak berlaku lagi. Permohonan pencoretan hak tanggungan diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat hak tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur bahwa hak tanggungan hapus karena utang telah dilunasi, atau pernyataan tertulis dari kreditur bahwa hak tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin telah lunas, atau karena kreditur melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan.

Apabila kreditur tidak mau memberikan catatan atau pernyataan, maka pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat hak tanggungan terdaftar. Berdasarkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang berisi perintah pencoretan maka Kantor Pertanahan mencoret hak tanggungan yang terdapat dalam sertifikat hak atas tanah dan menyatakan tidak berlaku lagi sertifikat hak tanggungan yang ada. Kantor Pertanahan melakukan pencoretan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan pencoretan dari pihak yang berkepentingan (M. Khoidin, 2017 : 93).

#### **G. Eksekusi Hak Tanggungan**

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atau titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan 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 kreditur-kreditur lainnya. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

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 sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan. Apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Undang-undang Hak Tanggungan).

Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria, sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu hak tanggungan, sebagai pengganti lembaga *hypotheek* dan *credietverband*. Dengan telah di undangkannya Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Maka lembaga jaminan *hypotheek* dan *credietverband* dikonversikan dan diunifikasikan menjadi hak tanggungan khusus mengenai hak jaminan atas tanah. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Sifat yang melekat pada hak tanggungan adalah tidak dapat dibagi-bagi, artinya tetap melekat pada seluruh benda yang dijadikan objek hak meski sebagian dari utang telah dilunasi oleh debitur. Hak tanggungan meliputi benda secara utuh dan keseluruhan sampai semua utang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut dilunasi. Subjek hak tanggungan adalah pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian pengikatan hak tanggungan yaitu pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan. Hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan objek hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah negara. Jadi dengan adanya Undang-undang Hak Tanggungan ini, hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah. Dengan demikian, menjadi tuntaslah unifikasi hukum tanah nasional yang merupakan tujuan daripada UUPA. Sebagai suatu hak yang bersifat *accessoir*, lahirnya hak tanggungan didasarkan pada adanya perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang-piutang. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertifikat hak tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**". Sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum

tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Sertifikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atau titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan 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 kreditur-kreditur lainnya.

### **Soal Latihan**

1. Apa yang dimaksud dengan hak tanggungan dan sebutkan ciri-cirinya?
2. Sebutkan dan jelaskan asas-asas hak tanggungan?
3. Sebut dan jelaskan objek hak tanggungan?
4. Jelaskan bagaimana tata cara pemberian, pendaftaran dan peralihan hak tanggungan?
5. Jelaskan bagaimana eksekusi hak tanggungan?

### **Petunjuk Jawaban Latihan**

Bacalah materi yang telah disampaikan dengan baik, karena jawaban dari soal latihan ada di setiap materi yang telah dijelaskan sebelumnya.

### **Tugas Partisipasi**

Praktek lapangan berupa penelitian mengenai proses pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan di kantor notaris dan PPAT!

### Penilaian

1. Setiap jawaban yang benar mendapat nilai 20 (dua puluh)
2. Metode Penilaian :

$\text{Penguasaan Materi} = \frac{\text{Jumlah Jawaban Benar}}{10} = 100 \%$
--

3. Penguasaan Materi :

96-100 = Baik Sekali

80-95 = Baik

70-79 = Cukup

< 70 = Kurang

Apabila tingkat penguasaan materi 70% atau lebih, maka dinyatakan lulus materi, namun apabila penguasaan materi dibawah 70 %, maka dinyatakan tidak lulus materi dan harus mengulangi materi yang belum dipahami.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

- Bachtiar Jajuli, 1987, *Eksekusi Perkara Perdata Segi Hukum dan Penegakan Hukum*, Jakarta, Akademika pressindo
- Djaja S. Meliala, 2012, *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, Bandung, Nuansa Aulia
- M. Bahsan, 2010, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada
- M. Khoidin, 2017, *Hukum Jaminan (Hak-hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Surabaya, LBJ
- Munir Fuady, 2005, *Pengantar Hukum Bisnis (Menata Bisnis Modern di Era Global)*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- Riduan Syahrani, 2006, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Edisi Revisi, Bandung, Alumni
- R. Subekti, R. Tjitrosudibio, 1995, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Edisi Revisi, Jakarta, Pradnya Paramita
- Salim HS, 2014, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Ed.1-8, Jakarta, Rajawalipers
- Sutarno, 2005, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Bandung, Alfabeta

### B. Peraturan Perundang-undangan

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

## **BAB VII**

### **JAMINAN FIDUSIA**

#### **A. Pendahuluan**

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 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.

Jaminan fidusia ini telah digunakan di Indonesia sejak zaman penjajahan Belanda sebagai suatu bentuk jaminan yang lahir dari yurisprudensi. Bentuk jaminan ini digunakan secara luas dalam transaksi perkreditan karena proses pembebanannya dianggap sederhana, mudah dan cepat. Sebagai jaminan kebendaan, di mana dalam praktik perbankan, fidusia sangat digemari dan populer karena dapat memenuhi kebutuhan masyarakat (Tan Kamello, 2014 : 13).

Jaminan fidusia ini timbul dalam praktik berkenaan dengan adanya ketentuan Pasal 1152 ayat 2 KUH Perdata tentang Gadai, yang mensyaratkan bahwa kekuasaan atas benda yang digadaikan tidak boleh berada pada pihak debitur. Ketentuan ini mengakibatkan pihak debitur tidak dapat mempergunakan benda yang dijaminkannya untuk keperluan usahanya. Keadaan semacam ini kemudian dapat diatasi dengan mempergunakan jaminan fidusia. Oleh karena itu perbedaan jaminan fidusia dengan gadai adalah terletak pada penguasaan benda yang dijamin. Pada gadai, benda jaminan harus diserahkan di bawah kekuasaan kreditur (pemegang gadai), sedang dalam fidusia yang diserahkan adalah hak milik atas benda jaminan, benda jaminan itu sendiri tetap dikuasai oleh debitur (penyerahan semacam ini disebut *constitutum possessorium* (Djaja S. Meliala, 2012 : 139).

Berdasarkan uraian di atas, pokok bahasan yang akan disampaikan pada pertemuan Bab VII ini tentang jaminan fidusia. Adapun materi sub bab ini akan membahas mengenai :

- a) Pengertian fidusia dan jaminan fidusia;
- b) Unsur-unsur dan ciri-ciri jaminan fidusia;

- c) Subjek dan objek jaminan fidusia;
- d) Dasar hukum jaminan fidusia;
- e) Hak dan kewajiban para pihak dalam fidusia;
- f) Pembebanan jaminan fidusia;
- g) Pendaftaran jaminan fidusia;
- h) Pengalihan jaminan fidusia;
- i) Hapusnya jaminan fidusia;
- j) Eksekusi jaminan fidusia.

Tujuan umum dari pembelajaran tentang jaminan fidusia adalah untuk memberikan pemahaman kepada mahasiswa mengenai ruang lingkup dari jaminan fidusia. Oleh karena itu, setelah mempelajari materi ini, sebagai tujuan instruksional khususnya, mahasiswa diharapkan dapat menjelaskan dengan baik pengertian fidusia dan jaminan fidusia, unsur-unsur dan ciri-ciri jaminan fidusia, subjek dan objek jaminan fidusia, dasar hukum jaminan fidusia, hak dan kewajiban para pihak dalam fidusia, pembebanan jaminan fidusia, pendaftaran jaminan fidusia, pengalihan jaminan fidusia, hapusnya jaminan fidusia, eksekusi jaminan fidusia

Diakhir materi akan diberikan latihan soal dalam bentuk essay dan tugas partisipasi untuk mahasiswa sehingga mahasiswa memahami dengan baik materi yang disampaikan sebagaimana yang diharapkan dicapainya tujuan instruksional khusus. Oleh karena itu, mahasiswa harus mengerjakan soal latihan dan juga tugas partisipasi.



## B. Pengertian Fidusia dan Jaminan Fidusia

Istilah fidusia berasal dari Hukum Romawi, dikenal sebagai gadai barang hak atas benda berdasarkan kepercayaan yang disepakati sebagai jaminan bagi pelunasan utang kreditur (Mariam Darus Badruzaman, 2011 : 98).

Dalam bahasa Belanda, istilah fidusia yaitu *fiducie*, sedangkan dalam bahasa Inggris disebut *fiduciary transfer of ownership*, yang artinya kepercayaan. Di dalam berbagai literatur, fidusia lazim disebut dengan istilah *eigendom overdraft* (FEO), yaitu penyerahan hak milik berdasarkan atas kepercayaan (Salim HS, 2014 : 55).

Pranata Jaminan Fidusia sudah dikenal dan diberlakukan dalam masyarakat hukum Romawi. Ada 2 bentuk jaminan fidusia, yaitu fidusia *cum creditore* dan *Fidusia cum amico*. Keduanya timbul dari perjanjian yang disebut *pactum fiduciae* yang kemudian diikuti dengan penyerahan hak atau *in iure cessio*. Dalam bentuk yang pertama atau lengkapnya *fiducia cum creditore contracta* yang berarti janji kepercayaan yang dibuat dengan kreditur, dikatakan bahwa debitur mengalihkan kepemilikan atas suatu benda kepada kreditur sebagai jaminan atas utangnya dengan kesepakatan bahwa kreditur akan mengalihkan kembali kepemilikan tersebut kepada debitur apabila utangnya sudah dibayar lunas (Sri Ahyani, 2011 : 311).

Dalam kamus hukum, fidusia diartikan sebagai kepercayaan. Sebagai istilah hukum fidusia adalah barang yang oleh debitur dipercayakan kepada kreditur sebagai jaminan utang (R. Subekti, Tjitrosoedibio, 2008 : 42).

Subekti (1982 : 82) mengatakan bahwa dalam fidusia terkandung kata *fides* berarti kepercayaan; pihak berutang percaya bahwa yang berpiutang memiliki barang itu hanya untuk jaminan. Selanjutnya, Subekti menjelaskan arti kata *fiduciair* adalah kepercayaan yang diberikan secara timbal balik oleh satu pihak kepada pihak lain, bahwa apa yang keluar ditampakkan sebagai pemindahan milik, sebenarnya (ke dalam, intern) hanya suatu jaminan saja untuk suatu barang (R. Subekti, 1978 : 76).

Pengertian fidusia terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, yang memberikan pengertian fidusia adalah:

“Peralihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak

kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda”.

Sedangkan pengertian fidusia dalam Pasal 1 ayat 8 Undang undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun memberikan pengertian fidusia adalah :

“Hak jaminan yang berupa penyerahan hak atas benda berdasarkan kepercayaan yang disepakati sebagai jaminan bagi pelunasan piutang kreditur”.

Sedangkan pengertian jaminan fidusia diatur dalam Pasal 1 ayat 2 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, yang memberikan pengertian jaminan fidusia adalah:

“Hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya”.

Pengertian jaminan fidusia di atas dengan jelas menggambarkan, bahwa jaminan fidusia merupakan hak kebendaan yang bersifat memberi jaminan pelunasan (pembayaran) utang debitur kepada kreditur. Utang debitur kepada kreditur dimaksud bisa terjadi karena perjanjian maupun karena undang-undang, yang berupa:

- 1) Utang yang telah ada;
- 2) Utang yang akan timbul dikemudian hari yang telah diperjanjikan dalam jumlah tertentu, atau
- 3) Utang yang pada saat eksekusi dapat ditentukan jumlahnya berdasarkan perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban memenuhi suatu prestasi (Riduan Syahrani, 2006 : 149-150).

### **C. Unsur-unsur dan Ciri-ciri Jaminan Fidusia**

Dari ketentuan Pasal 1 ayat 2 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur jaminan fidusia adalah :

- 1) Adanya hak jaminan. Hak jaminan dimaksud yaitu hak jaminan kebendaan;

- 2) Ada objek. Yang dimaksud dengan objek dalam jaminan fidusia ialah benda tak bergerak yang tidak dapat dibebani hak tanggungan dan benda bergerak yang berwujud maupun tidak berwujud;
- 3) Objek tetap berada di bawah “penguasaan pemberi fidusia”. Yang dimaksud dengan “tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia” ialah bahwa benda yang menjadi objek jaminan diserahkan secara *constitutum possessorium* (benda jaminan tetap dikuasai debitur);
- 4) Sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu (Djaja S. Meliala, 2012 : 141).

Sebagaimana halnya hak tanggungan, jaminan fidusia pun mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya;
- 2) Jaminan fidusia tetap mengikuti benda yang menjadi objek jaminan fidusia dalam tangan siapapun benda tersebut berada;
- 3) Merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokok;
- 4) Memenuhi asas spesialisitas;
- 5) Memenuhi asas publisitas;
- 5) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya (Djaja S. Meliala, 2012 : 141).

#### **D. Subjek dan Objek Jaminan Fidusia**

Subjek atau para pihak dari jaminan fidusia adalah orang perorangan atau (korporasi). Sedangkan objek jaminan fidusia adalah benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan.

- 1) Benda bergerak berwujud contohnya:
  - a) Kendaraan bermotor seperti monil, bus, truck, sepeda motor dan lain-lain;
  - b) Mesin-mesin pabrik yang tidak melekat pada tanah/bangunan pabrik;
  - c) Alat-alat inventaris kantor;
  - d) Perhiasan;

- e) Persediaan barang atau inventory, stock barang, stock barang dagangan dengan daftar mutasi barang;
  - f) Kapal laut berukuran dibawah 20m<sup>3</sup>;
  - g) Perkakas rumah tangga seperti mebel, radio, televisi, almari es, mesin jahit;
  - h) Alat-alat pertanian seperti traktor pembajak sawah, mesin penyedot air dan lain-lain.
- 2) Barang bergerak tidak berwujud, contohnya :
- a) Wesel;
  - b) Sertifikat deposito;
  - c) Saham;
  - d) Obligasi;
  - e) Konosemen;
  - f) Piutang yang diperoleh pada saat jaminan diberikan atau yang diperoleh kemudian;
  - g) Deposito berjangka.
- 3) Hasil dari benda yang menjadi objek jaminan baik benda bergerak berwujud atau benda bergerak tidak berwujud atau hasil dari benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebani hak tanggungan;
- 4) Klaim asuransi dalam hal benda yang menjadi objek jaminan fidusia diansuransikan;
- 5) Benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan yaitu hak milik satuan rumah susun di atas tanah hak pakai atas tanah negara dan bangunan rumah yang dibangun diatas tanah orang lain;
- 6) Benda-benda termasuk piutang yang telah ada pada saat jaminan diberikan maupun piutang yang diperoleh kemudian hari (Sutarno, 2005 : 212-213).

#### **E. Dasar Hukum Jaminan Fidusia**

Apabila kita mengkaji perkembangan yurisprudensi dan peraturan perundang-undangan, yang menjadi dasar hukum berlakunya fidusia, dapat disajikan berikut ini :

- 1) *Arrest Hoge Raad* 1929, tertanggal 25 Januari 1929 tentang *Bierbrouwerij Arrest* (negeri Belanda);
- 2) *Arrest Hoggerechtshof* 18 Agustus 1932 tentang *BPM-Clynet Arrest* (Indonesia), dan

- 3) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia (Salim HS, 2005, 60-61).

#### **F. Hak dan kewajiban para pihak dalam fidusia**

1. Hak dan kewajiban pemberi fidusia
  - a. Hak pemberi fidusia
    - 1) Berhak untuk mendapatkan pinjaman uang sebagai perjanjian pokok yang diikat dengan jaminan fidusia;
    - 2) Berhak untuk tetap menguasai benda yang menjadi objek jaminan fidusia;
    - 3) Berhak memperdagangkan objek jaminan fidusia yang berupa barang dagangan (*inventory*).
  - b. Kewajiban pemberi fidusia
    - 1) Wajib untuk membuat akta pembebanan jaminan fidusia;
    - 2) Wajib untuk melakukan pelunasan piutang kreditur;
    - 3) Wajib untuk mendahulukan penerima fidusia dalam melakukan pelunasan utang;
    - 4) Wajib mengganti objek jaminan fidusia yang berupa barang *inventory* dengan benda yang memiliki jenis dan kualitas yang sama jika objek jaminan fidusia tersebut dijual;
    - 5) Dilarang memfidusiakan ulang objek jaminan fidusia yang sudah terdaftar;
    - 6) Wajib menyerahkan objek jaminan fidusia yang dieksekusi oleh penerima fidusia sebagai akibat wanprestasi debitur;
    - 7) 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;
    - 8) Wajib membayar kekurangan utang yang belum terbayarkan jika hasil eksekusi jaminan fidusia tidak mencukupi untuk melunasi utang.
2. Hak dan kewajiban penerima fidusia
  - a. Hak penerima fidusia
    - 1) Berhak untuk menerima hak jaminan fidusia atas benda objek jaminan fidusia sebagai agunan atas piutangnya;
    - 2) Berhak untuk mendapatkan kedudukan yang diutamakan sebagai kreditur *preferen*;

- 3) Berhak untuk didahulukan dalam menerima pelunasan piutang dibandingkan kreditur lainnya berdasarkan objek jaminan fidusia;
  - 4) Berhak menerima pembayaran sebagai pelunasan utang debitur;
  - 5) Berhak menerima dan menguasai sertifikat jaminan fidusia;
  - 6) Berhak melakukan eksekusi atas objek jaminan fidusia jika debitur wanprestasi;
  - 7) Berhak menjual objek jaminan fidusia yang dieksekusi atas kekuasaan sendiri;
  - 8) Berhak untuk mengalihkan piutang yang dijamin dengan jaminan fidusia dengan memberitahukannya pengalihan tersebut kepada pemberi fidusia;
  - 9) Penerima fidusia tidak menanggung kewajiban atas akibat tindakan atau kelalaian pemberi fidusia baik yang timbul dari hubungan kontraktual atau yang timbul dari perbuatan melanggar hukum sehubungan dengan penggunaan dan pengalihan benda yang menjadi objek jaminan fidusia.
- b. Kewajiban penerima fidusia
- 1) Wajib untuk membuat akta pembebanan jaminan fidusia;
  - 2) Wajib memberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia jika jaminan fidusia telah hapus;
  - 3) Penerima fidusia wajib mendaftarkan jaminan fidusia beserta perubahannya;
  - 4) Penerima fidusia memberikan penguasaan objek jaminan fidusia kepada pemberi fidusia;
  - 5) Wajib membayar biaya pendaftaran jaminan fidusia;
  - 6) Wajib mengembalikan kelebihan hasil eksekusi objek jaminan fidusia jika hasil eksekusi lebih besar dari jumlah piutang;
  - 7) Dilarang memperjanjikan bahwa penerima fidusia akan menjadi pemilik objek jaminan fidusia jika pemberi fidusia wanprestasi (Riky Rustam, 2017 : 155-157).

## **G. Pembebanan Jaminan Fidusia**

Jaminan Fidusia merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi.

Pembebanan benda dengan jaminan fidusia dibuat dengan akta notaris dalam bahasa Indonesia dan merupakan akta jaminan fidusia. Akta jaminan fidusia sekurang-kurangnya memuat:


- a. Identitas pihak pemberi dan penerima fidusia;
- b. Data perjanjian pokok yang dijamin fidusia;
- c. Uraian mengenai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia;
- d. Nilai penjaminan; dan
- e. Nilai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

Utang yang pelunasannya dijamin dengan fidusia dapat berupa:

- a. utang yang telah ada;
- b. utang yang akan timbul di kemudian hari yang telah diperjanjikan dalam jumlah tertentu; atau
- c. utang yang pada saat eksekusi dapat ditentukan jumlahnya berdasarkan perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban memenuhi suatu prestasi.

Jaminan fidusia dapat diberikan kepada lebih dari satu penerima fidusia atau kepada kuasa atau wakil dari penerima fidusia tersebut. Jaminan fidusia dapat diberikan terhadap satu atau lebih satuan atau jenis 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. Kecuali diperjanjikan lain, Jaminan fidusia meliputi hasil dari benda yang menjadi obyek jaminan fidusia meliputi klaim asuransi, dalam hal benda yang menjadi objek jaminan fidusia diasuransikan.

## H. Pendaftaran Jaminan Fidusia

KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA KANTOR WILAYAH SUMATERA SELATAN KANTOR PENDAFTARAN JAMINAN FIDUSIA	
<b>SERTIFIKAT JAMINAN FIDUSIA</b> NOMOR : W6.00061081.AH.05.00 TAHUN 2018 TANGGAL : 04-04-2018 JAM : 08:57:58 DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA	
<b>PEMBERI FIDUSIA</b> Nama : RADEN MAS REFSOEN Alamat : SIMPANG NAKAU, RT02, RW.03, DESA/KELURAHAN DELIMA RAYA, KECAMATAN SUNGAI EMAS, KABUPATEN/KOTA LUBUK LINGGAU, PROVINSI SUMATERA SELATAN, KODE POS 23456	<b>PENERIMA FIDUSIA</b> Nama : PT. ROKA MOTOR MULTI FINANCE, TBK BENGKULU Alamat : BERKEDUDUKAN DI BENGKULU JALAN BURTU NO.01, RT.02, RW.04, DESA/KELURAHAN GUNUNG TINGGI, KECAMATAN RATAU BAITIK, KOTA BENGKULU, PROVINSI BENGKULU, KODE POS 33456
Jaminan Fidusia ini di berikan untuk menjamin pelaksanaan utang PEMBERI FIDUSIA sejumlah Rp. 160.799.983,00 (seratus enam puluh juta tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus enam puluh tiga rupiah) Berdasarkan perjanjian PEMBIAYAAN TANGGAL 19 MARET 2018 NOMOR 067918200685 Dengan nilai penjaminan sejumlah Rp. 160.799.983,00 (seratus enam puluh juta tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus enam puluh tiga rupiah)	
Obyek Jaminan Fidusia sesuai yang tertera dalam Akta nomor 01, tanggal 2 April 2018 yang dibuat Notaris AMELIA MERDEKA SARI, SH, A.K.H. berkedudukan di BENGKULU.	
	a.n. MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA KEPALA KANTOR WILAYAH SUMATERA SELATAN Dr. H. Sudman D. Hury, SH., MM., M.Si (19590813196031001)
<small>Sertifikat Jaminan Fidusia ini di proses melalui Online System yang aplikasinya diadopsi oleh Pemerintah. Apabila ditemukan hal formalitas tidak sesuai dengan data yang sebenarnya maka Pemohon dapat meminta sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan.</small>	

Gb iv : Contoh Sertifikat Jaminan Fidusia

Benda yang dibebani dengan jaminan fidusia wajib didaftarkan. 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 kreditur lainnya mengenai benda yang telah dibebani jaminan fidusia. Kantor pendaftaran fidusia merupakan bagian dalam lingkungan Departemen Kehakiman dan bukan institusi yang mandiri atau unit pelaksana teknis.

Untuk meningkatkan pelayanan jasa hukum pendaftaran jaminan fidusia dengan mudah, cepat, murah, dan nyaman, saat ini diberlakukan pendaftaran jaminan fidusia secara elektronik. Mengenai tata cara pendaftaran jaminan fidusia diatur dalam Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia Secara Elektronik dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015



## Tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia.

Permohonan pendaftaran jaminan fidusia dilakukan oleh penerima fidusia, kuasa atau wakilnya dengan melampirkan pernyataan pendaftaran jaminan fidusia. Pernyataan pendaftaran memuat:

- a. Identitas pihak pemberi dan penerima fidusia;
- b. Tanggal, nomor akta jaminan fidusia, nama, tempat kedudukan notaris yang membuat akta jaminan fidusia;
- c. Data perjanjian pokok yang dijamin fidusia;
- d. Uraian mengenai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia;
- e. Nilai penjaminan; dan
- f. Nilai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

Kantor pendaftaran fidusia mencatat jaminan fidusia dalam buku daftar fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran. Kantor pendaftaran fidusia menerbitkan dan menyerahkan kepada penerima fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran. jaminan fidusia lahir pada tanggal yang sama dengan tanggal dicatatnya jaminan fidusia dalam buku daftar fidusia.

Dalam sertifikat Jaminan fidusia dicantumkan kata-kata **“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHAESA”**. Sertifikat jaminan fidusia mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. jika debitur cidera janji, penerima fidusia mempunyai hak untuk menjual benda yang menjadi obyek jaminan fidusia atas kekuasaannya sendiri.

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.

Kantor pendaftaran fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan perubahan, melakukan pencatatan perubahan tersebut dalam buku daftar fidusia dan menerbitkan pernyataan perubahan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari sertifikat jaminan fidusia.

Pemberi fidusia dilarang melakukan fidusia ulang terhadap benda yang menjadi obyek jaminan fidusia yang sudah terdaftar. Segala keterangan mengenai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia yang ada pada Kantor Pendaftaran Fidusia terbuka untuk umum.

#### **I. Pengalihan Jaminan Fidusia**

Pengalihan hak atas piutang yang dijamin dengan fidusia mengakibatkan beralihnya demi hukum segala hak dan kewajiban penerima fidusia kepada kreditur baru. Beralihnya jaminan fidusia didaftarkan oleh kreditur baru kepada Kantor Pendaftaran Fidusia.

“Pengalihan hak atas piutang” dalam ketentuan ini, dikenal dengan istilah “*cessie*” yakni pengalihan piutang yang dilakukan dengan akta otentik atau akta di bawah tangan. *Cessie* adalah perbuatan hukum yang mengalihkan/memindahkan/pelimpahan hak atas suatu piutang seorang berpiutang (kreditur penerima fidusia), melimpahkan piutang kepada kreditur lain. Dengan pelimpahan tersebut maka orang lain yang menerima piutang menjadi kreditur baru terhadap orang yang berutang (Sutarno, 2005 : 219).

Dengan adanya *cessie* ini, maka segala hak dan kewajiban penerima fidusia lama beralih kepada penerima fidusia baru dan pengalihan hak atas piutang tersebut diberitahukan kepada pemberi fidusia. Hak piutang dianggap telah berpindah pada waktu akte *cessie* itu dibuat, jadi tidak pada waktu akte itu diberitahukan pada si berutang (Subekti, 1995 : 74).

Jaminan fidusia tetap mengikuti benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dalam tangan siapapun benda tersebut berada, kecuali pengalihan atas benda persediaan yang menjadi obyek jaminan fidusia. Ketentuan ini mengikuti prinsip “*droit de suite*” yang telah merupakan bagian dari peraturan perundang-undangan Indonesia dalam kaitannya dengan hak mutlak atas kebendaan (*in rem*). *Droit de suite* atau *zaaksevolg* artinya hak tersebut diikuti benda pada siapa hak tersebut berada (hak diikuti benda) (Surini Ahlan Sjarif, 1984 : 11).

#### **J. Hapusnya Jaminan Fidusia**

Jaminan Fidusia hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan fidusia;
- b. Pelepasan hak atas jaminan fidusia oleh penerima fidusia; atau
- c. Musnahnya benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

Musnahnya benda yang menjadi obyek jaminan fidusia tidak menghapuskan klaim asuransi. Penerima fidusia memberitahukan kepada Kantor Pendaftaran Fidusia mengenai hapusnya jaminan fidusia dengan melampirkan pernyataan mengenai hapusnya utang, pelepasan hak, atau musnahnya benda yang menjadi obyek jaminan fidusia tersebut.

Sesuai dengan sifat ikutan dari jaminan fidusia, maka adanya jaminan fidusia tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang tersebut hapus karena hapusnya utang atau karena pelepasan, maka dengan sendirinya jaminan fidusia yang bersangkutan menjadi hapus. yang dimaksud dengan "hapusnya utang" antara lain karena pelunasan dan bukti hapusnya utang berupa keterangan yang dibuat kreditur.

Dalam hal benda yang menjadi obyek jaminan fidusia musnah dan benda tersebut diasuransikan maka klaim asuransi akan menjadi pengganti obyek jaminan fidusia tersebut.

Dengan hapusnya jaminan fidusia, Kantor Pendaftaran Fidusia mencoret pencatatan jaminan fidusia dari buku daftar fidusia. Kantor pendaftaran fidusia menerbitkan surat keterangan yang menyatakan sertifikat jaminan fidusia yang bersangkutan tidak berlaku lagi.

#### **K. Eksekusi Jaminan Fidusia**

Apabila pemberi fidusia wanprestasi, maka penerima fidusia dapat melakukan eksekusi atas benda objek jaminan fidusia untuk mendapatkan pelunasan piutangnya.

Sertifikat Jaminan Fidusia mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Berdasarkan titel eksekutorial tersebut Penerima Fidusia dapat langsung melaksanakan eksekusi melalui pelelangan umum atas obyek jaminan fidusia tanpa melalui pengadilan. Disamping eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek jaminan fidusia berdasarkan titel eksekutorial, Undang-undang Fidusia memberi kemudahan dalam pelaksanaan eksekusi melalui lembaga parate eksekusi, yang perlu diperhatikan dalam hal parate eksekusi adalah bahwa penjualan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia harus melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek jaminan fidusia, namun demikian dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi yang

menguntungkan baik Pemberi maupun Penerima Fidusia, maka dimungkinkan penjualan di bawah tangan asalkan hal tersebut disepakati oleh Pemberi dan Penerima Fidusia dan syarat jangka waktu pelaksanaan penjualan tersebut dipenuhi (Marulak Pardede, *et.all*, 2006 : 42-43).

Khusus dalam hal benda yang menjadi obyek jaminan fidusia atas benda perdagangan atau efek yang dapat diperjual belikan di pasar atau di bursa, UU Fidusia mengatur bahwa penjualannya dapat dilakukan di tempat-tempat tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bagi efek yang terdaftar di bursa di Indonesia, berlaku peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal (Marulak Pardede, *et.all*, 2006 : 43).

#### Rangkuman

---

Jaminan fidusia ini timbul dalam praktik berkenaan dengan adanya ketentuan Pasal 1152 ayat 2 KUH Perdata tentang Gadai, yang mensyaratkan bahwa kekuasaan atas benda yang digadaikan tidak boleh berada pada pihak debitur. Ketentuan ini mengakibatkan pihak debitur tidak dapat mempergunakan benda yang dijaminkannya untuk keperluan usahanya. Keadaan semacam ini kemudian dapat diatasi dengan mempergunakan jaminan fidusia. Dalam kamus hukum, fidusia diartikan sebagai kepercayaan. Sebagai istilah hukum fidusia adalah barang yang oleh debitur dipercayakan kepada kreditur sebagai jaminan utang. Pasal 1 angka 1 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, yang memberikan pengertian fidusia adalah “Pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda”. Subjek atau para pihak dari jaminan fidusia adalah orang perorangan atau (korporasi). Sedangkan objek jaminan fidusia adalah benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan. Pembebanan benda dengan jaminan fidusia dibuat dengan akta notaris dalam bahasa Indonesia dan merupakan akta jaminan fidusia. Benda yang dibebani dengan jaminan fidusia wajib didaftarkan. 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 kreditur lainnya mengenai benda yang telah dibebani jaminan fidusia. Pengalihan hak atas piutang yang dijamin dengan fidusia mengakibatkan beralihnya demi hukum segala hak dan kewajiban penerima fidusia kepada kreditur baru. Beralihnya jaminan fidusia didaftarkan oleh kreditur baru kepada Kantor Pendaftaran Fidusia. Apabila pemberi fidusia wanprestasi, maka penerima fidusia dapat melakukan eksekusi atas benda objek jaminan fidusia untuk mendapatkan pelunasan piutangnya. Sertifikat Jaminan Fidusia mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

### **Soal Latihan**

1. Coba saudara jelaskan apa latar belakang hadirnya jaminan fidusia?
2. Sebutkan pengertian fidusia dan jaminan fidusia?
3. Sebut dan jelaskan unsur-unsur dan ciri-ciri jaminan fidusia?
4. Sebut dan berikan contoh subjek dan objek jaminan fidusia?
5. Jelaskan bagaimana tata cara pendaftaran jaminan fidusia?

### **Petunjuk Jawaban Latihan**

Bacalah materi yang telah disampaikan dengan baik, karena jawaban dari soal latihan ada di setiap materi yang telah dijelaskan sebelumnya.

### **Tugas Partisipasi**

Tugas kelompok praktek lapangan di kantor Notaris mengenai proses pembuatan akta jaminan fidusia!

### Penilaian

1. Setiap jawaban yang benar mendapat nilai 20 (dua puluh)
2. Metode Penilaian :

$\text{Penguasaan Materi} = \frac{\text{Jumlah Jawaban Benar}}{10} = 100 \%$
--

3. Penguasaan Materi :

96-100 = Baik Sekali

80-95 = Baik

70-79 = Cukup

< 70 = Kurang

Apabila tingkat penguasaan materi 70% atau lebih, maka dinyatakan lulus materi, namun apabila penguasaan materi dibawah 70 %, maka dinyatakan tidak lulus materi dan harus mengulangi materi yang belum dipahami.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

- Riky Rustam, 2017, *Hukum Jaminan*, Yogyakarta, UII Press
- R. Subekti, 1978, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung, Alumni
- \_\_\_\_\_, 1982, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa
- Salim HS, 2005, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Ed.1-2, Jakarta, Rajawaliipers
- Subekti, 1995, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Cet XXVII, Jakarta, Intermasa
- Surini Ahlan Sjarif, 1984, *Intisari Hukum Benda Menurut Burgerlijk Wetboek*, Jakarta, Ghalia Indonesia
- Sutarno, 2005, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Bandung, Alfabeta
- Tan Kamello, 2014, *Hukum Jaminan Fidusia*, Bandung, Alumni

### B. Jurnal dan lain-lain

- Marulak Pardede, *et.all*, 2006, *Implementasi Jaminan Fidusia Dalam Pemberian Kredit di Indonesia*, Jakarta, BPHN
- Sri Ahyani, 2011, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Melalui Perjanjian Jaminan Fidusia*, Jurnal Wawasan Hukum, Vol. 24 No. 01 Februari

### C. Peraturan Perundang-undangan

- Arrest Hoge Raad 1929, tertanggal 25 Januari 1929 tentang Bierbrouwerij Arrest (negeri Belanda);
- Arrest Hoggerechtshof 18 Agustus 1932 tentang BPM-Clynet Arrest (Indonesia), dan
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia
- Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia Secara Elektronik
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia Dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia.





## **BAB VIII**

### **JAMINAN RESI GUDANG**

#### **A. Pendahuluan**

Dalam menghadapi persaingan yang semakin ketat pada era globalisasi diperlukan kesiapan dunia usaha untuk menghadapi perubahan yang sangat cepat di bidang ekonomi khususnya perdagangan. Salah satu upaya untuk menghadapi persaingan tersebut diperlukan instrumen dalam penataan sistem perdagangan yang efektif dan efisien sehingga harga barang yang ditawarkan dapat bersaing di pasar global.

Efisiensi perdagangan dapat tercapai apabila didukung oleh iklim usaha yang kondusif dengan tersedianya dan tertatanya sistem pembiayaan perdagangan yang dapat diakses oleh setiap pelaku usaha secara tepat waktu. Sistem pembiayaan perdagangan sangat diperlukan bagi dunia usaha untuk menjamin kelancaran usahanya, terutama bagi petani serta usaha kecil dan menengah yang berbasis pertanian yang umumnya menghadapi masalah pembiayaan karena keterbatasan akses dan jaminan kredit. Dalam konteks pemberdayaan dan pembinaan kepada petani serta usaha kecil dan menengah yang berbasis pertanian tersebut, resi gudang merupakan salah satu solusi untuk memperoleh pembiayaan dengan jaminan komoditi yang tersimpan di gudang.

Petani saat ini masih dihadapkan pada permasalahan klasik yaitu dalam memperoleh bantuan pembiayaan bagi kelangsungan usaha taninya dan anjaknya harga hasil panen pada saat panen raya. Akses untuk memperoleh bantuan permodalan dari perbankan khususnya masih sangat sulit karena petani seringkali terbentur dengan agunan yang menjadi prasyarat dalam pembiayaan. Selain itu, turunnya harga pada komoditas pertanian terutama saat panen raya, telah menjadi masalah laten yang sangat merugikan petani. Bahkan, fenomena tersebut seringkali membuat petani enggan memanen hasil pertaniannya karena biaya panen lebih besar daripada harga jual produknya. Petani sebetulnya dapat saja menyiasatinya dengan melakukan tunda jual untuk menghindari kerugian akibat rendahnya harga saat panen raya. Namun demikian, petani tidak memiliki posisi tawar yang cukup kuat untuk tidak menjual hasil panennya. Kondisi tersebut disebabkan, sebagian besar petani memposisikan hasil panennya sebagai "*cash crop*". Artinya, petani membutuhkan uang

tunai dalam waktu cepat untuk memenuhi kebutuhan hidup dan melakukan usaha tani di musim tanam berikutnya atau untuk mencukupi keperluan hidup rumah tangganya (Nurlia Listiani, Bagas Haryotejo, 2013 : 194).

Melalui resi gudang, akses untuk memperoleh pembiayaan dengan mekanisme yang sederhana dapat diperoleh petani serta usaha kecil dan menengah yang berbasis pertanian. Kata kunci dari sistem resi gudang adalah kelaikan gudang (*warehouse ability*). Diharapkan dengan sistem resi gudang ini dapat meningkatkan produktivitas dan kualitas produk yang dihasilkan para petani, serta menetapkan strategi jadwal tanam dan pemasarannya.

Jaminan resi gudang merupakan perkembangan lembaga jaminan dari jaminan fidusia, sedangkan jaminan fidusia adalah perkembangan lebih lanjut dari jaminan gadai.

Berdasarkan uraian di atas, pokok bahasan yang akan disampaikan pada Bab VIII ini mengenai jaminan resi gudang, yang merupakan jaminan atas hak (*document of title*) atas barang dan dapat digunakan sebagai agunan. Oleh sebab itu, sub bab materi yang akan dibahas sebagai berikut:

- a) Pengertian sistem resi gudang dan resi gudang;
- b) Perbedaan dengan gadai dan fidusia;
- c) Dasar hukum sistem resi gudang;
- d) Hak dan kewajiban para pihak dalam jaminan resi gudang;
- e) Kelembagaan dalam sistem resi gudang;
- f) Barang yang dapat disimpan digudang;
- g) Alur skema sistem resi gudang;
- h) Bentuk dan sifat resi gudang;
- i) Penerbitan resi gudang;
- j) Resi gudang pengganti;
- k) Pengalihan resi gudang;
- l) Pembebanan jaminan resi gudang;
- m) Hapusnya hak jaminan resi gudang;
- n) Eksekusi jaminan resi gudang;
- o) Penyerahan barang.

Tujuan umum dari pembelajaran ini adalah untuk memberikan pemahaman kepada mahasiswa mengenai sistem resi gudang. Oleh karena itu, setelah mempelajari materi ini, sebagai tujuan instruksional khususnya, mahasiswa diharapkan dapat menjelaskan dengan baik tentang pengertian sistem resi gudang dan resi gudang, perbedaan dengan gadai dan fidusia, dasar hukum sistem resi gudang, hak dan kewajiban para pihak dalam jaminan resi gudang, kelembagaan dalam sistem resi gudang, barang yang dapat disimpan digudang, alur skema sistem resi gudang, bentuk dan sifat resi gudang, penerbitan resi gudang, resi gudang pengganti, pengalihan resi gudang, pembebanan jaminan resi gudang, hapusnya hak jaminan resi gudang, eksekusi jaminan resi gudang, penyerahan barang.

Diakhir materi akan diberikan latihan soal dalam bentuk essay dan tugas partisipasi untuk mahasiswa sehingga mahasiswa memahami dengan baik materi yang disampaikan sebagaimana yang diharapkan dicapainya tujuan instruksional khusus. Oleh karena itu, mahasiswa harus mengerjakan soal latihan dan juga tugas partisipasi.



Sedangkan pengertian resi gudang terdapat dalam Pasal 1 angka 2 yang menyatakan:

“Resi gudang adalah dokumen bukti kepemilikan atas barang yang disimpan di gudang yang diterbitkan oleh pengelola gudang”.

Resi gudang sebagai alas hak (*document of title*) atas barang dapat digunakan sebagai agunan karena resi gudang tersebut dijamin dengan komoditas tertentu dalam pengawasan pengelola gudang yang terakreditasi.

### C. Perbedaan dengan Gadai dan Fidusia

Perbedaan gadai dengan resi gudang yaitu:

- 1) Barang bergerak yang dapat dijadikan jaminan gadai jenisnya lebih luas;
- 2) Barang bergerak yang dapat dijadikan jaminan resi gudang lebih terbatas, yaitu hanya hasil pertanian, perkebunan, perikanan.

Perbedaan antara resi gudang dan fidusia yaitu :

- 1) Dalam sistem resi gudang, barang dagangan milik debitur harus disimpan di gudang terakreditasi yang dikelola oleh pihak ketiga. Dalam fidusia, barang dagangan milik debitur bisa disimpan di gudang milik debitur;
- 2) Dalam sistem resi gudang, ada surat bukti kepemilikan barang bernama resi gudang. Resi gudang tersebut dapat dialihkan, diperjualbelikan, atau dijadikan agunan kredit. Dalam fidusia tidak ada surat bukti kepemilikan barang seperti resi gudang, yang dapat dialihkan, diperjualbelikan dan dijadikan agunan kredit;
- 3) Jenis barang bergerak yang dapat dijadikan objek jaminan fidusia lebih banyak dibandingkan objek jaminan resi gudang (Djaja S. Meliala, 2012 : 146).

### D. Dasar Hukum Sistem Resi Gudang

Keberadaan Sistem Resi Gudang (SRG) diperkuat sejumlah dasar hukum yakni, Undang-undang No 9 tahun 2011 tentang perubahan atas Undang-undang No 9 tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang beserta peraturan pelaksanaannya yang mencakup:

- 1) Peraturan pemerintah No 36 Tahun 2007 Tentang pelaksanaan UU No.9 Tahun 2006 tentang SRG;

- 2) Peraturan Kepala BAPPEBTI yang mengatur mengenai teknis penyelenggaraan SRG;
- 3) Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 52/M-Dag/Per/9/2014 Tahun 2014 Tentang Tata Cara Seleksi Lembaga Pelaksana Penjaminan Sistem Resi Gudang;
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2014 Tentang Persyaratan Dan Tata Cara Penetapan Lembaga Pelaksana Penjaminan Resi Gudang;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 70 Tahun 2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2007 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Sistem Resi Gudang;
- 6) Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 08/M-Dag/Per/2/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 37/M-Dag/Per/11/2011 Tentang Barang Yang Dapat Disimpan di Gudang Dalam Penyelenggaraan Sistem Resi Gudang ([www.bappebti.go.id](http://www.bappebti.go.id)).

#### **E. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Jaminan Resi Gudang**

Hubungan utang-piutang antara debitur dan kreditur sering kali disertai jaminan. Jaminan tersebut dapat berupa benda dan dapat pula berupa uang. Apabila ada benda jaminan, kreditur mempunyai hak atas benda jaminan untuk pelunasan piutangnya dalam hal debitur tidak membayar utangnya atau wanprestasi (Abdulkadir Muhammad, 2014 : 171).

Hak jaminan atas resi gudang, yang selanjutnya disebut hak jaminan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada resi gudang untuk pelunasan utang, yang memberikan kedudukan untuk diutamakan bagi penerima hak jaminan terhadap kreditur yang lain.

Perjanjian hak jaminan merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian utang-piutang yang menjadi perjanjian pokok. Setiap resi gudang yang diterbitkan hanya dapat dibebani satu jaminan utang. Resi gudang yang dijadikan jaminan wajib diserahkan atau berada dalam penguasaan kreditur selaku penerima jaminan. Oleh karena itu, apabila telah berada ditangan kreditur penerima jaminan, resi gudang tersebut tidak mungkin lagi dijaminkan ulang.

Penerima hak jaminan harus memberitahukan perjanjian pengikatan resi gudang sebagai hak jaminan kepada pusat registrasi dan pengelola gudang. Pemberitahuan ini memuat pula data perjanjian pokok utang piutang yang mendasari timbulnya jaminan. pemberitahuan tersebut akan mempermudah pusat registrasi dan pengelola gudang dalam rangka mencegah adanya penjaminan ganda serta memantau peredaran resi gudang dan memberikan kepastian hukum tentang pihak yang berhak atas barang dalam hal terjadi cedera janji.

Adapun hak dan kewajiban para pihak dalam jaminan resi gudang akan diuraikan sebagai berikut:

1. Hak dan kewajiban pemberi jaminan resi gudang
  - a. Hak pemberi jaminan resi gudang
    - 1) Berhak untuk mendapatkan pinjaman uang sebagai perjanjian pokok yang diikat dengan jaminan resi gudang;
    - 2) Berhak untuk mendapatkan pemberitahuan jika akan dilakukan penjualan atas objek jaminan resi gudang;
    - 3) Berhak mendapatkan kembali resi gudang setelah hapusnya jaminan resi gudang.
  - b. Kewajiban pemberi jaminan resi gudang
    - 1) Wajib untuk membuat akta jaminan resi gudang;
    - 2) Wajib untuk melakukan pelunasan piutang kreditur;
    - 3) Wajib menyerahkan resi gudang kepada penerima resi gudang;
    - 4) Wajib membayar kekurangan utang yang belum terbayarkan jika hasil eksekusi jaminan resi gudang tidak mencukupi untuk melunasi utang.
2. Hak dan kewajiban penerima jaminan resi gudang
  - a. Hak penerima jaminan resi gudang
    - 1) Berhak untuk menerima hak jaminan resi gudang sebagai agunan atas piutangnya;
    - 2) Berhak untuk mendapatkan kedudukan yang diutamakan sebagai kreditur preferen;
    - 3) Berhak untuk didahulukan dalam menerima pelunasan piutang dibandingkan kreditur lainnya berdasarkan objek jaminan resi gudang;

- 4) Berhak menerima pembayaran sebagai pelunasan utang debitur;
  - 5) Berhak menerima dan menguasai jaminan resi gudang;
  - 6) Berhak melakukan eksekusi atas objek jaminan resi gudang jika debitur wanprestasi;
  - 7) Berhak menjual objek jaminan resi gudang yang dieksekusi atas kekuasaan sendiri;
  - 8) Berhak untuk mengalihkan piutang yang dijamin dengan jaminan resi gudang dengan memberitahunya pengalihan tersebut kepada pemberi resi gudang;
  - 9) Penerima resi gudang tidak menanggung kewajiban atas kerugian yang timbul sebagai akibat tindakan atau kelalaian pengelola gudang dalam menyimpan barang yang menjadi objek jaminan resi gudang, baik yang timbul dari hubungan kontraktual atau yang timbul dari perbuatan melanggar hukum, yang menimbulkan kerugian bagi pemberi resi gudang atau pihak lain yang terkait. Kerugian tersebut sepenuhnya tanggungjawab pengelola gudang.
- b. Kewajiban penerima resi gudang
- 1) Wajib untuk membuat akta pembebanan jaminan resi gudang;
  - 2) Penerima resi gudang wajib memberitahukan perjanjian pengikatan resi gudang sebagai hak jaminan kepada pusat registrasi dan pengelola gudang;
  - 3) Wajib memberitahukan kepada pusat registrasi dan pengelola gudang jika jaminan resi gudang telah hapus;
  - 4) Wajib mengembalikan kelebihan hasil eksekusi objek jaminan resi gudang jika hasil eksekusi lebih besar dari jumlah piutang;
  - 5) Dilarang memperjanjikan bahwa penerima jaminan resi gudang akan menjadi pemilik objek jaminan resi gudang jika pemberi jaminan resi gudang wanprestasi (Riky Rustam, 2017 : 315-316).



## **F. Kelembagaan dalam Sistem Resi Gudang**

Sebagai sebuah sistem yang ditujukan untuk meningkatkan taraf kehidupan petani produsen serta menggairahkan dunia usaha di sektor pertanian, tak pelak lagi, sistem resi gudang melibatkan sejumlah pihak terkait yakni menteri perdagangan, badan pengawas (BAPPEBTI), pengelola gudang, lembaga penilaian kesesuaian, pusat registrasi, bank atau lembaga keuangan non-bank, asuransi, serta pemerintah pusat atau daerah. Sejumlah lembaga penting yang terlibat dalam kegiatan Sisrem Resi Gudang yaitu:

- 1) Badan Pengawas (BAPPEBTI)  
Bertugas melakukan pembinaan, pengaturan dan pengawasan terhadap kegiatan yang berkaitan dengan SRG. Badan ini juga memberi persetujuan kepada Pengelola Gudang, LPK dan Pusat Registrasi.
- 2) Pengelola Gudang  
Sebagai badan usaha yang menyimpan barang dan menerbitkan Resi Gudang (RG), Pengelola Gudang berbentuk badan usaha berbadan hukum yang bergerak khusus di bidang jasa pengelolaan gudang dan telah mendapatkan persetujuan Badan Pengawas.  
Lembaga Pengelola Gudang antara lain :
  - a) PT. Bhanda Ghara Reksa (Persero);
  - b) PT. Pertani (Persero);
  - c) PT. Pos Indonesia;
  - d) PT. Food Station Tjipinang Jaya;
  - e) Kopermindo Makassar;
  - f) Koperasi Niaga Mukti Cianjur;
  - g) KSU Annisa Subang;
  - h) Koperasi Tuntung Pandang;
  - i) KUD Subur Kebumen;
  - j) PT. Ketiaara;
  - k) Koperasi Gayo Mandiri;
  - l) Koperasi Pasar Maju Bersama;
  - m) KUD Anugrah;
  - n) KUD Tani Harjo.
- 3) Lembaga Penilaian Kesesuaian (LPK)  
Sebagai lembaga yang terakreditasi, Lembaga Penilaian Kesesuaian melakukan kegiatan penilaian untuk membuktikan bahwa persyaratan tertentu mengenai:

produk, proses, sistem, dan/atau personel telah terpenuhi. Kegiatan penilaian kesesuaian dalam SRG dilakukan oleh LPK yang telah mendapat persetujuan dari Badan Pengawas. Kegiatan ini mencakup lembaga inspeksi, laboratorium pengujian dan lembaga sertifikasi sistem mutu. Syarat untuk mendapat persetujuan sebagai LPK diantaranya adalah telah diakreditasi oleh KAN atau mendapat surat rekomendasi dari Direktorat Pengembangan Mutu Barang Kementerian Perdagangan RI.

Berikut adalah lembaga penilaian kesesuaian (LPK) :

- 1) Inspeksi Gudang
  - a. PT (Persero) Bhanda Graha Reksa
  - b. PT (Persero) Sucofindo
  - c. PT Sawu Indonesia
- 2) Uji Mutu Komoditi
  - a. PT. (Persero) Sucofindo
  - b. PT. Beckjorindo Paryaweksana
  - c. BPSMB (Surabaya, Makassar, Surakarta, Medan, Banda Aceh, Padang, Palu, Gorontalo, Bengkulu, Kendari, Palangkaraya), Seluruh UB Jastasma Perum Bulog, Lab. Fak. Pertanian Univ. Mataram, LS-PRO CCQC), PT. Ketiara.
- 3) Sertifikasi Manajemen Mutu:
  - a. PT. (Persero) Sucofindo
  - b. PT. Sawu Indonesia
- 4) Pusat Registrasi

Sebuah badan usaha yang melakukan penatausahaan Resi Gudang, tugas pusat registrasi adalah melakukan aktivitas pencatatan, penyimpanan, pengalihan, pembebanan hak jaminan, pelaporan, serta penyediaan sistem dan jaringan informasi. Dokumen Permohonan Persetujuan Sebagai Pusat Registrasi dapat dilihat di Peraturan Kepala Bappebti Nomor 5/BAPPEBTI/PER-SRG/7/2007. BAPPEBTI saat ini telah menunjuk Pusat Registrasi yang dilakukan oleh PT (Persero) Kliring Berjangka Indonesia.
- 5) Lembaga Jaminan Resi Gudang

Lembaga Jaminan Resi Gudang adalah badan hukum Indonesia yang menjamin hak dan kepentingan pemegang resi gudang atau penerima Hak Jaminan terhadap kegagalan,

kelalaian atau ketidakmampuan pengelola gudang dalam melaksanakan kewajibannya menyimpan dan menyerahkan barang yang tertera dalam Resi Gudang.

Berdasarkan PP nomor 1 tahun 2016 Perum Jamkrindo telah ditetapkan sebagai Lembaga Pelaksana Penjaminan Resi Gudang yang fungsinya antara lain : melindungi hak pemegang resi gudang dan/ atau penerima hak jaminan serta memelihara stabilitas dan integritas SRG. ([www.bappebti.go.id](http://www.bappebti.go.id)).

#### **G. Barang yang Dapat Disimpan di Gudang**

Tidak semua barang dapat disimpan dalam gudang dan mendapatkan resi gudang. Barang yang akan disimpan dalam gudang untuk diterbitkan resi gudang adalah setiap benda bergerak yang dapat disimpan dalam jangka waktu tertentu dan diperdagangkan secara umum. Barang tersebut diutamakan adalah barang-barang strategis, komoditi unggulan, barang dengan tujuan ekspor dan/atau ketahanan pangan serta paling sedikit memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- 1) Memiliki daya simpan paling sedikit 3 (tiga) bulan;
- 2) Memenuhi standar mutu tertentu; dan
- 3) Jumlah minimum barang yang disimpan (Riky Rustam, 2017 : 292-293).

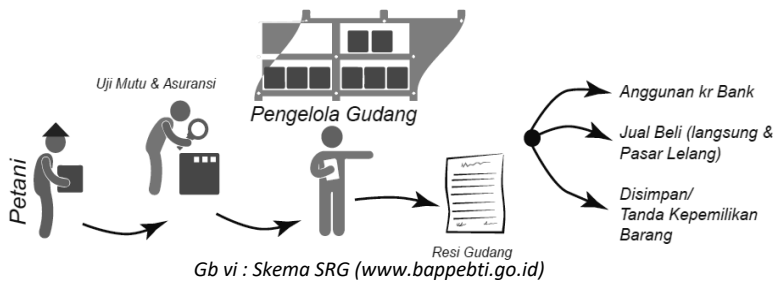
Berdasarkan Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia, Nomor 35/M-DAG/PER/5/2016 Tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 37/M-DAG/PER/11/2011 Tentang Barang Yang Dapat Disimpan di Gudang Dalam Penyelenggaraan Sistem Resi Gudang, barang yang dapat disimpan di gudang dalam rangka sistem resi gudang adalah:

- a. gabah;
- b. beras;
- c. jagung;
- d. kopi;
- e. kakao;
- f. lada;
- g. karet;
- h. rumput laut;
- i. rotan;
- j. garam;
- k. gambir;

- l. teh;
- m. kopra; dan
- n. timah.

Jenis komoditi dapat ditambah berdasarkan usulan dari masyarakat melalui Pemda setempat, instansi terkait atau asosiasi komoditi.

#### H. Alur Skema Sistem Resi Gudang



Dimulai dari petani, atau kelompok tani, koperasi atau UKM atau pelaku usaha, mendatangi gudang yang ditunjuk dengan membawa komoditi yang akan diresigudangkan.

Lembaga Penilaian Kesesuaian akan menguji mutu komoditi dan membuat sertifikat untuk barang yang berisi informasi tentang: nomor, tanggal terbit, identitas pemilik, metode uji, jenis, sifat, jumlah, mutu, kelas barang, jangka waktu mutu barang dan tanda tangan yang berwenang.

Sementara itu pengelola gudang akan membuat perjanjian pengelolaan barang, yang berisi deskripsi barang dan asuransi. Pengelola gudang juga akan menerbitkan resi gudang (setelah menerima kode registrasi dari pusat registrasi) yang berisi informasi tentang: judul resi gudang, nama pemilik, lokasi gudang, tanggal penerbitan, nomor penerbitan, nomor registrasi, waktu jatuh tempo, deskripsi barang, biaya simpan, nilai barang serta harga pasar.

Pengelola gudang menyampaikan informasi tersebut pada pusat registrasi dan seluruh data dan informasi dalam resi gudang ini ditatausahakan oleh pusat registrasi. Pengelola gudang juga akan memberi tahu semua informasi tersebut pada badan pengawas.

Jika semua proses ini telah dilakukan, resi gudang yang diterbitkan oleh pengelola gudang bisa diterima petani/pelaku usaha untuk segera diuangkan pada lembaga pembiayaan bank atau non-bank yang ditunjuk.

#### **I. Bentuk dan Sifat Resi Gudang**

Resi gudang hanya dapat diterbitkan oleh pengelola gudang yang telah memperoleh persetujuan badan pengawas. Sebagai bukti kepemilikan, resi gudang adalah surat berharga yang mewakili barang yang disimpan di gudang.

Resi gudang termasuk dalam kategori jaminan surat berharga. Surat berharga adalah sebuah dokumen yang diterbitkan oleh penerbitnya sebagai pemenuhan suatu prestasi berupa pembayaran sejumlah uang sehingga berfungsi sebagai alat bayar yang di dalamnya berisikan suatu perintah untuk membayar kepada pihak-pihak yang memegang surat tersebut, baik pihak yang diberikan surat berharga oleh penerbitnya ataupun pihak ketiga kepada siapa surat berharga tersebut dialihkan (Munir Fuady, 2005 : 163).

Derivatif resi gudang hanya dapat diterbitkan oleh bank, lembaga keuangan nonbank, dan pedagang berjangka yang telah mendapat persetujuan badan pengawas. Pedagang berjangka adalah badan usaha yang telah terdaftar di badan pengawas yang hanya berhak melakukan transaksi untuk diri sendiri atau kelompok usahanya.

Derivatif resi gudang adalah turunan resi gudang yang dapat berupa kontrak berjangka resi gudang, opsi atas resi gudang, indeks atas resi gudang, surat berharga diskonto resi gudang, unit resi gudang, atau derivatif lainnya dari resi gudang sebagai instrumen keuangan.

Resi gudang dan derivatif resi gudang dapat diterbitkan dalam bentuk warkat atau tanpa warkat. Resi gudang dengan warkat adalah surat berharga yang kepemilikannya berupa sertifikat baik atas nama maupun atas perintah, sedangkan resi gudang tanpa warkat (*scripless*) adalah surat berharga yang kepemilikannya dicatat secara elektronik. Dalam hal resi gudang tanpa warkat, bukti kepemilikan yang autentik dan sah adalah pencatatan kepemilikan secara elektronik. Cara pencatatan secara elektronik dimaksudkan agar pengadministrasian data kepemilikan dan penyelesaian transaksi perdagangan resi gudang tanpa warkat dapat diselenggarakan secara efisien, cepat, aman, transparan, dan dapat dipertanggungjawabkan.

Penatausahaan resi gudang dan derivatif resi gudang dilaksanakan oleh pusat registrasi yang mendapat persetujuan badan pengawas. Kegiatan pusat registrasi dapat dilakukan oleh lembaga kliring berjangka yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 1997 tentang Perdagangan Berjangka Komoditi atau badan usaha lain yang khusus dibentuk untuk itu dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh pemerintah. Penatausahaan oleh pusat registrasi mempunyai tujuan agar peredaran, pengalihan, serta penjaminan resi gudang dan derivatif resi gudang baik yang warkat maupun tanpa warkat dapat dipantau oleh pusat registrasi sehingga memberikan kepastian hukum bagi pemegang resi gudang dan kreditur. Selain itu, dengan penatausahaan yang terpusat akan memudahkan pemerintah memantau sediaan nasional.

Badan pengawas menetapkan pusat registrasi untuk melakukan penatausahaan resi gudang dan derivatif resi gudang yang meliputi pencatatan, penyimpanan, pemindahbukuan kepemilikan, pembebanan hak jaminan, pelaporan, serta penyediaan sistem dan jaringan informasi.

Resi gudang terdiri atas resi gudang atas nama dan resi gudang atas perintah. Penggunaan resi gudang atas nama dan resi gudang atas perintah dalam sistem resi gudang adalah untuk memberikan pilihan kepada pemilik barang berdasarkan kebutuhannya.

Resi gudang atas nama adalah resi gudang yang mencantumkan nama pihak yang berhak menerima penyerahan barang. Resi gudang atas nama apabila mencantumkan nama pihak yang berhak menerima harus dengan jelas tanpa tambahan apa pun. Sedangkan resi gudang atas perintah adalah resi gudang yang mencantumkan perintah pihak yang berhak menerima penyerahan barang. Resi gudang atas perintah apabila nama pihak yang berhak menerima disebut dengan jelas dengan tambahan kata-kata atas perintah.

Resi gudang dapat dialihkan, dijadikan jaminan utang, atau digunakan sebagai dokumen penyerahan barang. Resi gudang sebagai dokumen kepemilikan dapat dijadikan jaminan utang sepenuhnya tanpa dipersyaratkan adanya agunan lainnya.

Resi gudang harus memuat sekurang-kurangnya:

- a. Judul resi gudang;
- b. Jenis resi gudang;
- c. Nama dan alamat pihak pemilik barang;
- d. Lokasi gudang tempat penyimpanan barang;

- e. Tanggal penerbitan;
- f. Nomor penerbitan;
- g. Waktu jatuh tempo simpan barang;
- h. Deskripsi barang;
- i. Biaya penyimpanan;
- j. Tanda tangan pemilik barang dan pengelola gudang.

#### **J. Penerbitan Resi Gudang**

Setiap pemilik barang yang menyimpan barang di gudang berhak memperoleh resi gudang. Pengelola gudang menerbitkan resi gudang untuk setiap penyimpanan barang setelah pemilik barang menyerahkan barangnya (Pasal 6 UU SRG). Biaya penerbitan tergantung kebijakan masing-masing pengelola gudang. Biaya penerbitan resi gudang mencakup biaya penyimpanan/pengelolaan komoditi yang dititipkan, pengujian mutu dan asuransi.

#### **K. Resi Gudang Pengganti**

Dalam hal resi gudang hilang atau rusak, pengelola gudang wajib menerbitkan resi gudang pengganti atas permintaan pemegang resi gudang. Resi gudang yang hilang atau rusak tidak mengubah status pemegang resi gudang sebagai pemilik barang. Oleh karena itu, pengelola gudang mempunyai kewajiban untuk menerbitkan resi gudang baru yang memuat penjelasan nomor dan tanggal penerbitan resi gudang yang asli dengan diberi tanda kata “Resi Gudang Pengganti”. Resi gudang dikategorikan rusak apabila satu atau lebih hal-hal yang seharusnya tercantum dalam resi gudang tidak terbaca, terhapus, atau hilang.

Permintaan penerbitan resi gudang pengganti harus disertai bukti-bukti yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Dalam hal resi gudang hilang, maka yang dimaksud dengan bukti-bukti yang dapat dipertanggungjawabkan antara lain adalah bukti-bukti berupa surat keterangan dari instansi berwenang yang menjelaskan mengenai hilangnya resi gudang dan dokumen pendukung lainnya. Dalam hal resi gudang rusak, pengantiannya hanya dapat dilakukan, apabila pemegang resi gudang menyerahkan resi gudang yang rusak tersebut kepada pengelola gudang. Pengelola gudang bertanggung jawab atas segala kerugian yang diderita oleh setiap pihak sebagai akibat dari tidak dicantumkan tanda kata “Resi Gudang Pengganti”. Resi gudang yang hilang atau rusak dinyatakan tidak berlaku setelah diterbitkan resi

gudang pengganti. Resi gudang pengganti mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan resi gudang yang digantikan (Pasal 7 UU SRG).

#### **L. Pengalihan Resi Gudang**

Pengalihan resi gudang atas nama dilakukan dengan akta autentik. Pengalihan resi gudang atas perintah dilakukan dengan *endosemen* yang disertai penyerahan resi gudang. Pihak yang mengalihkan resi gudang wajib melaporkan kepada pusat registrasi. resi gudang yang telah jatuh tempo tidak dapat dialihkan (Pasal 8 UU SRG).

Resi gudang dan derivatif resi gudang dapat diperdagangkan di bursa atau di luar bursa. Yang dimaksud dengan bursa adalah bursa berjangka, bursa efek, atau bursa lain sebagai pasar yang terorganisasi (*organized market*). Dalam hal resi gudang dan derivatif resi gudang diperdagangkan di bursa, mekanisme transaksinya tunduk pada ketentuan bursa tempat resi gudang tersebut diperdagangkan (Pasal 9 UU SRG).

Penerima pengalihan resi gudang memperoleh hak atas dokumen dan barang. Pihak yang mengalihkan resi gudang memberikan jaminan kepada penerima pengalihan bahwa:

- 1) Resi gudang tersebut asli;
- 2) Penerima pengalihan dianggap tidak mempunyai pengetahuan atas setiap fakta yang dapat mengganggu keabsahan resi gudang;
- 3) Pihak yang mengalihkan mempunyai hak untuk mengalihkan resi gudang;
- 4) Penerima pengalihan selanjutnya dibebaskan dari segala tanggung jawab atas kesalahan pengalihan pemegang resi gudang terdahulu; dan
- 5) Proses pengalihan telah terjadi secara sah sesuai dengan undang-undang.

Pengalihan Resi Gudang dapat terjadi karena:

- 1) Pewarisan;
- 2) Hibah;
- 3) Jual beli; dan/atau
- 4) Sebab-sebab lain yang dibenarkan undang-undang, termasuk pemilikan barang karena pembubaran badan usaha yang semula merupakan pemegang resi gudang.



#### **M. Pembebanan Jaminan Resi Gudang**

Pembebanan hak jaminan terhadap resi gudang dibuat dengan akta perjanjian hak jaminan. Perjanjian hak jaminan sekurang-kurangnya memuat:

- a) Identitas pihak pemberi dan penerima hak jaminan;
- b) Data perjanjian pokok yang dijamin dengan hak jaminan;
- c) Spesifikasi resi gudang yang diagunkan;
- d) Nilai jaminan utang; dan
- e) Nilai barang berdasarkan harga pasar pada saat barang dimasukkan ke dalam gudang.

Berdasarkan lampiran Peraturan Kepala Badan Pengawasan Perdagangan Berjangka Komoditi Nomor 09/BAPPEBTI/PER-SRG/7/2008 tentang Pedoman Tehnis Penjaminan Resi Gudang tanggal 24 Juli 2008, ditentukan model Formulir Nomor SRG-OPR 14 tentang Perjanjian Pembebanan Hak Jaminan Atas Resi Gudang yang berisikan tentang identitas para pihak, yaitu pemberi dan penerima hak jaminan, data perjanjian pokok yang dijamin dengan hak jaminan, spesifikasi resi gudang yang diagunkan, nilai jaminan utang dan nilai barang berdasarkan harga pasar pada saat barang dimasukkan ke dalam gudang. Disamping itu dalam perjanjian tersebut memuat ketentuan sebagai berikut:

Pertama, Resi Gudang berada dalam kekuasaan pihak kedua dalam hal ini adalah bank penerima hak jaminan. Kedua, bank berkewajiban untuk memastikan keabsahan dan kelengkapan resi gudang sebagai objek yang akan dibebani hak jaminan dengan meminta pusat registrasi untuk melakukan verifikasi. Ketiga, atas pembebanan hak jaminan tersebut bank wajib memberitahukan kepada pusat registrasi dan pusat registrasi setelah melakukan verifikasi dengan hasil sesuai persyaratan, menerbitkan konfirmasi bahwa pembebanan hak jaminan tersebut telah ditatausahakan pada pusat registrasi paling lambat 1 (satu) hari setelah tanggal perjanjian ini. Keempat, dalam hal debitur lalai membayar utangnya maka bank berhak mencairkan atau menjual resi gudang dengan tata cara sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dan bank berhak mengambil hasil penjualan resi gudang tersebut sebagai pembayaran atas seluruh utang debitur kepada bank. Kelima, apabila hasil dari pencairan atau penjualan atas resi gudang lebih besar dari jumlah fasilitas kredit yang diterima oleh debitur, ditambah dengan biaya bunga dan biaya administrasi dan/atau biaya pencairan agunan, maka yang dapat

diambil oleh bank adalah sebesar jumlah dimaksud, sedang kelebihan harus dikembalikan oleh bank kepada debitur sebagai pemiliknya. Setelah dibuat perjanjian pembebanan hak jaminan atas resi gudang maka paling lambat 1 (satu) hari setelah tanggal perjanjian pembebanan hak jaminan atas resi gudang, bank sebagai pihak penerima hak jaminan wajib memberitahukan kepada pusat registrasi sistem resi gudang agar dilakukan pencatatan pada Buku Daftar Pembebanan Hak Jaminan atas Resi Gudang. Kemudian pihak pusat registrasi akan mengeluarkan bukti konfirmasi pemberitahuan pembebanan hak jaminan bahwa telah diterima dan telah dilakukan pencatatan. Hal ini dilakukan agar tidak terjadi penjaminan ganda serta memantau peredaran resi gudang dan memberikan kepastian hukum tentang pihak yang berhak atas barang dalam hal terjadi cedera janji (Trisadini Prasastinah Usanti, 2014 : 169-170).

#### **N. Hapusnya Hak Jaminan Resi Gudang**

Hak jaminan yang dimiliki oleh penerima hak jaminan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- a) Hapusnya utang pokok yang dijamin dengan hak jaminan dan;
- b) Pelepasan hak jaminan oleh penerima hak jaminan.

Sesuai dengan sifat ikutan dari hak jaminan, adanya hak jaminan bergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Biasanya, masa berlaku resi gudang maksimum adalah selama masa simpan komoditi yang dititipkan di gudang, misalnya gabah, beras dan jagung masa simpannya antara 3-6 bulan.

Apabila piutang tersebut hapus karena hapusnya utang atau karena pelepasan, dengan sendirinya hak jaminan yang bersangkutan menjadi hapus. Yang dimaksud dengan hapusnya utang, antara lain, karena pelunasan dari pemegang resi gudang atau terjadinya perpindahan kreditur. Bukti hapusnya utang berupa keterangan yang dibuat kreditur.

Sedangkan yang dimaksud pelepasan hak jaminan oleh penerima hak jaminan adalah perbuatan hukum yang dilakukan kreditur dengan menyatakan secara tegas tidak menuntut lagi pembayaran utang dari debitur. Ini berarti kreditur melepaskan haknya dan tidak menghendaki lagi pemenuhan perjanjian yang diadakan, debitur dibebaskan dari prestasi yang sebenarnya harus dilakukan (Sutarno, 2005 : 88).

Dalam hal-hal tertentu, yakni hubungan antara pemegang resi gudang dan kreditur didasari kepercayaan, kreditur merasa tidak perlu lagi memegang hak jaminan dan melepaskan hak jaminan tersebut. Dalam hal ini, kreditur tidak lagi memegang hak jaminan dan resi gudang yang dijaminakan diserahkan kembali kepada pemegang resi gudang.

#### **O. Eksekusi Jaminan Resi Gudang**

Pada eksekusi objek hak jaminan atas resi gudang, tidak dapat dieksekusi berdasarkan title eksekutorial seperti halnya jaminan fidusia, karena hak jaminan atas resi gudang tidak mengandung title eksekutorial. Dalam akta pembebanan hak jaminan atas resi gudang tidak tercantum mengenai title eksekutorial begitupun dalam UUSRG tidak mengatur mengenai kewajiban pendaftaran hak jaminan yang diikuti dengan penerbitan sertifikat yang mempunyai title eksekutorial. Dalam penjualan lelang agunan hanya diatur berdasarkan kaidah adanya wanprestasi dan tidak mengatur mengenai adanya penjualan lelang agunan berdasarkan adanya irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang seharusnya hal ini dituangkan dalam akta pembebanan jaminan hak atas resi gudang sehingga penjualan lelang dapat berdasarkan perjanjian pembebanan hak jaminan yang bertitel eksekutorial, yang langsung dapat dilaksanakan tanpa melalui pengadilan dan bersifat final serta mengikat para pihak untuk melaksanakan putusan, sama halnya dengan sertifikat resi gudang yang diterbitkan oleh pengelola gudang hanya berupa sertifikat yang merupakan bukti kepemilikan barang yang berada dalam gudang (A. Resky Ika Sary Syahrir dkk, 2014 : 50).

Eksekusi jaminan resi gudang diatur dalam Pasal 16 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Sistem Resi Gudang, yang menyatakan bahwa :

- 1) Apabila pemberi hak jaminan cedera janji, penerima hak jaminan mempunyai hak untuk menjual objek jaminan atas kekuasaan sendiri melalui lelang umum atau penjualan langsung.
- 2) Penerima hak jaminan memiliki hak untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setelah dikurangi biaya penjualan dan biaya pengelolaan.

- 3) Penjualan objek jaminan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan atas sepengetahuan pihak pemberi hak jaminan.

Dari uraian di atas, penerima hak jaminan mempunyai hak untuk menjual objek jaminan atas kekuasaan sendiri melalui lelang umum atau penjualan langsung dengan harapan hasil lelang tersebut dapat membayar utang pemberi hak jaminan resi gudang.

Lelang itu sendiri adalah penjualan barang yang dilakukan di muka umum, termasuk melalui media elektronik, dengan cara penawaran lisan dengan harga yang semakin meningkat atau dengan penawaran harga yang semakin menurun, dan atau penawaran harga secara tertulis yang dilalui dengan usaha mengumpulkan para peminat (Salim HS, 2014 :239).

#### **P. Penyerahan Barang**

Penyerahan barang wajib dilakukan oleh pengelola gudang kepada pemegang resi gudang pada saat resi gudang telah jatuh tempo atau atas permintaan pemegang resi gudang. Pengelola gudang menyerahkan barang kepada pemegang resi gudang terakhir. yang dimaksud dengan pemegang resi gudang terakhir adalah orang atau pihak yang terakhir tertera namanya dalam resi gudang. Dalam hal resi gudang tanpa warkat, pihak terakhir yang dicatat secara elektronis adalah pihak yang berhak menerima penyerahan barang.

#### **Rangkuman**

---

Jaminan resi gudang merupakan perkembangan lembaga jaminan dari jaminan fidusia, sedangkan jaminan fidusia adalah perkembangan lebih lanjut dari jaminan gadai. Pengertian sistem resi gudang terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Sistem Resi Gudang yang memberikan pengertian Sistem resi gudang adalah kegiatan yang berkaitan dengan penerbitan, pengalihan, penjaminan, dan penyelesaian transaksi resi gudang. Pengertian resi gudang terdapat dalam Pasal 1 angka 2 yang menyatakan Resi gudang adalah dokumen bukti kepemilikan atas barang yang disimpan di gudang yang diterbitkan oleh pengelola gudang. Resi gudang sebagai alas hak

(*document of title*) atas barang dapat digunakan sebagai agunan karena resi gudang tersebut dijamin dengan komoditas tertentu dalam pengawasan pengelola gudang yang terakreditasi. Keberadaan Sistem Resi Gudang (SRG) diperkuat sejumlah dasar hukum yakni, Undang-undang No 9 tahun 2011 tentang perubahan atas Undang-undang No 9 tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang. Hak jaminan atas resi gudang, yang selanjutnya disebut hak jaminan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada resi gudang untuk pelunasan utang, yang memberikan kedudukan untuk diutamakan bagi penerima hak jaminan terhadap kreditur yang lain. Resi gudang hanya dapat diterbitkan oleh pengelola gudang yang telah memperoleh persetujuan badan pengawas. Sebagai bukti kepemilikan, resi gudang adalah surat berharga yang mewakili barang yang disimpan di gudang. Pengalihan resi gudang atas nama dilakukan dengan akta autentik. Pengalihan resi gudang atas perintah dilakukan dengan *endorsement* yang disertai penyerahan resi gudang. Pihak yang mengalihkan resi gudang wajib melaporkan kepada pusat registrasi. resi gudang yang telah jatuh tempo tidak dapat dialihkan. Pembebanan hak jaminan terhadap resi gudang dibuat dengan akta perjanjian hak jaminan. Pada eksekusi objek hak jaminan atas resi gudang, tidak dapat dieksekusi berdasarkan title eksekutorial seperti halnya jaminan fidusia, karena hak jaminan atas resi gudang tidak mengandung title eksekutorial. Dalam akta pembebanan hak jaminan atas resi gudang tidak tercantum mengenai title eksekutorial begitupun dalam UUSRG tidak mengatur mengenai kewajiban pendaftaran hak jaminan yang diikuti dengan penerbitan sertifikat yang mempunyai title eksekutorial.

### **Soal Latihan**

1. Apa yang dimaksud dengan sistem resi gudang dan resi gudang?
2. Apasaja perbedaan jaminan resi gudang dengan fidusia dan gadai?
3. Sebut dan jelaskan kelembagaan dalam sistem resi gudang?
4. Sebutkan dan beri contoh apa saja barang yang dapat disimpan digudang?
5. Jelaskan bagaimana eksekusi jaminan resi gudang?

### **Petunjuk Jawaban Latihan**

Bacalah materi yang telah disampaikan dengan baik, karena jawaban dari soal latihan ada di setiap materi yang telah dijelaskan sebelumnya.

### **Tugas Partisipasi**

Buatlah sinopsis mengenai ruang lingkup dari jaminan dalam bentuk power point dan persentasikan pada pertemuan berikutnya.

### **Penilaian**

1. Setiap jawaban yang benar mendapat nilai 20 (dua puluh)
2. Metode Penilaian :

$\text{Penguasaan Materi} = \frac{\text{Jumlah Jawaban Benar}}{10} = 100 \%$
--

3. Penguasaan Materi :

96-100 = Baik Sekali

80-95 = Baik

70-79 = Cukup

< 70 = Kurang

Apabila tingkat penguasaan materi 70% atau lebih, maka dinyatakan lulus materi, namun apabila penguasaan materi dibawah 70 %, maka dinyatakan tidak lulus materi dan harus mengulangi materi yang belum dipahami.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

- Abdulkadir Muhammad, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- Djaja S. Meliala, 2012, , *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, Bandung, Nuansa AuliaMunir Fuady, 2005,
- Riky Rustam, 2017, *Hukum Jaminan*, Yogyakarta, UII Press
- Salim HS, 2014, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Ed.1-8, Jakarta, Rajawaliipers
- Sutarno, 2005, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Bandung, Alfabeta

### B. Jurnal

- A. Resky Ika Sary Syahrir dkk, 2014, *Eksistensi Resi Gudang Sebagai Jaminan Kredit Dalam Praktik Perbankan*, Jurnal Analisis, Vol.3 No.1, Edisi Juni
- Nurlia Listiani, Bagas Haryotejo, 2013, *Implementasi Sistem Resi Gudang (SRG) Pada Komoditi Jagung: Studi Kasus Di Kabupaten Tuban, Provinsi Jawa Timur*, Buletin Ilmiah Litbang Perdagangan, Vol.7 No.2, Desember
- Trisadini Prasastinah Usanti, 2014, *Hak Jaminan Atas Resi Gudang Dalam Perspektif Hukum Jaminan*, Jurnal PERSPEKTIF, Volume XIX No. 3 Tahun 2014 Edisi September

### C. Internet

- www.bappebti.go.id, 2017, *Panduan Pelaksanaan Sistem Resi Gudang*, Kementerian Perdagangan

### D. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Sistem Resi Gudang
- Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia, Nomor 35/M-DAG/PER/5/2016 Tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 37/M-DAG/PER/11/2011 Tentang Barang Yang Dapat Disimpan Di Gudang Dalam Penyelenggaraan Sistem Resi Gudang
- Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 52/M-Dag/Per/9/2014 Tahun 2014 Tentang Tata Cara Seleksi Lembaga Pelaksana Penjaminan Sistem Resi Gudang

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2014 Tentang Persyaratan Dan  
Tata Cara Penetapan Lembaga Pelaksana Penjaminan Resi  
Gudang

Peraturan Pemerintah Nomor 70 Tahun 2013 Tentang Perubahan Atas  
Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2007 Tentang  
Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang  
Sistem Resi Gudang



## **BAB IX**

### **JAMINAN PERORANGAN**

#### **A. Pendahuluan**

Dalam kegiatan pinjam meminjam uang yang terjadi dimasyarakat dapat diperhatikan bahwa umumnya sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan utang oleh pihak peminjam kepada pihak pemberi pinjaman. Jaminan utang dapat berupa barang (benda) sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan (M.Bahsan, 2010 : 2).

Jaminan perorangan termasuk kedalam golongan jaminan khusus, dimana jaminan ini lahir karena adanya perjanjian diantara para pihak yang mana salah satu pihak (orang tertentu) sanggup membayar atau memenuhi prestasi jika debitur tersebut wanprestasi.

Dalam jaminan perorangan ini, ada pihak ketiga yang mengikatkan diri untuk menjamin dipenuhinya kewajiban debitur. Bahkan pihak ketiga ini dapat mengikatkan diri tanpa sepengetahuan debitur jika debitur tersebut wanprestasi.

Jaminan perorangan ini merupakan perjanjian antara kreditur dengan pihak ketiga untuk mengikatkan diri jika debitur wanprestasi. Bagi kreditur hal ini penting sebagai perlindungan dalam menyalurkan pendanaan kepada masyarakat.

Berdasarkan uraian di atas, pokok bahasan pada Bab IX ini akan membahas lebih jauh mengenai jaminan perorangan. Sub bab Materi yang akan dibahas sebagai berikut:

- a) Istilah dan pengertian jaminan perorangan;
- b) Perjanjian Penanggungan (*Borgtocht*);
- c) Perjanjian Garansi;
- d) Perjanjian tanggung menanggung/tanggung renteng.

Tujuan umum pembelajaran dalam BAB IX adalah agar mahasiswa dapat:

- 1) memahami mengenai istilah dan pengertian jaminan perorangan;
- 2) Mengetahui tentang perjanjian penanggungan (*borgtocht*);
- 3) Mengetahui tentang perjanjian garansi;
- 4) Mengetahui perjanjian tanggung menanggung/tanggung renteng.

Sedangkan tujuan khusus pembelajaran pada BAB IX ini ialah agar mahasiswa dapat:

- 1) Menjelaskan tentang istilah dan pengertian jaminan perorangan;
- 2) Menjelaskan tentang perjanjian penanggungan (*borgtocht*);
- 3) Menjelaskan tentang perjanjian garansi; dan
- 5) Menjelaskan tentang perjanjian tanggung menanggung/tanggung renteng.

Agar mahasiswa dapat menjelaskan materi pada BAB IX dengan baik, maka diberikan soal latihan dalam bentuk essay beserta dengan tugas partisipasi. Di harapkan dari tugas-tugas tersebut, dapat tercapainya tujuan khusus dari materi pembelajaran BAB IX dengan baik khususnya mengenai materi jaminan perorangan.

## B. Istilah dan Pengertian Jaminan Perorangan

Istilah jaminan perorangan berasal dari kata *borgtocht*. Ada juga yang menyebutkan dengan istilah jaminan immateriil (Salim HS, 2014 : 217). Dalam bahasa Inggris disebut *personal guarantee* atau yang lebih sering disebut *guaranty* (Riky Rustam, 2017 : 213).

Kata “perorangan” dalam jaminan perorangan harus diartikan sebagai subjek hukum, yang terdiri dari orang-perorangan (manusia) dan badan hukum. Oleh karena itu, jaminan perorangan ini dapat berupa *personal guaranty* (jaminan orang/pribadi) dan *corporate guaranty* (jaminan badan hukum/badan usaha) (Djaja S. Meliala, 2012 : 147).

Pengertian jaminan perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya. Sedangkan Soebekti mengartikan jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang (kreditur) dengan seorang ketiga, yang menjamin dipenuhinya kewajiban si berutang (debitur). Ia bahkan dapat diadakan di luar (tanpa) si berutang tersebut (Salim HS, 2014 : 217-218).

Jaminan perorangan merupakan jaminan yang menimbulkan hubungan langsung dengan orang tertentu atau pihak ketiga, sehingga tidak memberikan hak untuk didahulukan pada benda-benda tertentu, karena harta kekayaan pihak ketiga tersebut hanyalah merupakan jaminan bagi terselenggaranya perikatan yang dilakukan (Riky Rustam, 2017 : 79).

Jaminan perorangan dapat diberikan oleh orang perorangan atau oleh badan hukum. Jika penanggungan tersebut diberikan oleh orang-perorangan, maka disebut dengan *personal guarantee* (jaminan perorangan), sedangkan jika yang memberikan jaminan atau penanggungan adalah badan hukum, maka disebut *corporate guarantee*. Pada dasarnya perbedaan antara *personal guarantee* dengan *corporate guarantee* hanya terletak pada siapa pihak ketiga yang akan memberikan jaminan kepada kreditur. Dengan demikian, hampir semua prinsip-prinsip dan ketentuan-ketentuan yang berlaku pada jaminan perorangan (*personal guarantee*) juga akan berlaku pada *corporate guarantee*, kecuali terhadap ketentuan-ketentuan yang secara khusus ditentukan untuk *corporate guarantee* (Riky Rustam, 2017 : 248).

Lembaga jaminan perorangan juga banyak dipergunakan oleh perbankan khususnya di dalam bentuk bank garansi. Di sini yang bertindak sebagai penjamin adalah bank sebagai perorangan karena berstatus sebagai badan hukum. Tujuan lembaga jaminan perorangan ialah untuk memberikan jaminan kepada si kreditur bahwa kewajiban debiturnya di dalam perjanjian antara kreditur dan debitur akan terlaksana, artinya kalau debitur tidak memenuhi kewajibannya maka dialah yang akan memenuhinya (Emmy Pangaribuan Simanjuntak, 1986 : 4).

Mengenai jaminan perorangan, KUH perdata membagi kedalam 3 (tiga) jenis jaminan perorangan, yaitu :

- 1) Perjanjian penanggungan/*borgtocht* (Pasal 1820 KUH Perdata);
- 2) Perjanjian garansi (Pasal 1316 KUH Perdata);
- 3) Perjanjian tanggung menanggung/tanggung renteng (Pasal 1278 KUH Perdata (Djaja S. Meliala, 2012 : 147).

### C. Perjanjian Penanggungan (*borgtocht*)

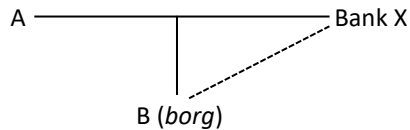
Penggunaan istilah “penanggungan” atau “perjanjian penanggungan” sebagai terjemahan dari istilah *borgtocht* sudah lazim digunakan oleh para sarjana (J. Satrio, 1996 : 5). *Borgtocht* dalam bahasa Indonesia disebut penjaminan atau penanggungan. Orangnya disebut *Borg* atau penjamin atau penanggung. *Borgtocht* diatur dalam KUH Perdata buku III Bab XVII Pasal 1820 sampai dengan 1850 (Sutarno, 2005 : 149).

Pengertian penanggungan sendiri terdapat dalam Pasal 1820 KUH Perdata yang menyatakan bahwa Penanggungan ialah suatu persetujuan di mana pihak ketiga demi kepentingan kreditur, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya.

Perjanjian jaminan perorangan terjadi kalau ada pihak ketiga yang bersedia menjadi penanggung (*borg*) atas utangnya debitur, dan atas dasar sepakat kreditur lalu dirakit dalam suatu perjanjian yang dikenal dengan nama perjanjian penanggungan (Moch. Isnaeni, 2017 : 92). Sebagai contoh :

“A berutang sejumlah uang kepada Bank X. Dalam hal ini Bank X dapat mengadakan perjanjian dengan B, agar B menjamin pembayaran utang A tersebut kepada Bank X. Perjanjian antara

Bank X dengan B dapat dilakukan dengan sepengetahuan A atau boleh juga tanpa sepengetahuan A”.



Pengikatan jaminan perorangan dilakukan dengan membuat suatu perjanjian yang dapat dibuat dengan akta dibawah tangan atau dengan akta otentik, hal ini dikarenakan KUH Perdata belum mensyaratkan atau menentukan secara formal mengenai bentuk perjanjian pengikatan tersebut. Pembuatan perjanjian pengikatan secara dibawah tangan dilakukan oleh para pihak dengan membuat sendiri perjanjian itu, jika salah satu pihak adalah bank, maka bank akan menyiapkan *draft* perjanjiannya dan kemudian menawarkannya kepada debitur untuk disepakati. Untuk mempermudah dan mempercepat kerja bank, biasanya bank sudah menyiapkan formulir perjanjian dalam bentuk standar (*standaardform*) yang isi, syarat-syarat dan ketentuannya disiapkan terlebih dahulu secara lengkap. Berbeda dengan perjanjian yang dibuat dibawah tangan, perjanjian dengan akta otentik adalah perjanjian yang dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang yaitu notaris, sehingga akta yang dibuat secara otentik itu disebut juga dengan akta notariil (Riky Rustam, 2017 : 216).

Dalam jaminan penanggungan (*borgtocht*) ini berarti seorang penjamin secara hukum menyediakan seluruh atau sebagian tertentu harta kekayaan yang dimiliki sekarang maupun yang akan datang, baik barang tetap atau barang bergerak untuk menjamin utang debitur, manakalah debitur tidak mampu melunasi utangnya. Seluruh atau sebagian harta kekayaan yang disediakan tersebut tergantung perjanjian antara kreditur dengan pihak ketiga tadi. Seperti perjanjian jaminan lainnya, perjanjian penanggungan (*borgtocht*) bersifat *accessoir*, artinya keberadaan jaminan berbentuk penanggungan (*borgtocht*) ini tergantung pada perjanjian pokoknya (Sutarno, 2005 : 149).

Dengan demikian perjanjian itu dapat dirumuskan dengan berpegang kepada isi material prestasi-prestasi para pihak. Pada perumusan perjanjian penanggungan, yang khas bukannya isi prestasi para pihak, tetapi suatu unsur formal tertentu, yaitu bahwa *borg*

menjamin pelaksanaan prestasi orang lain. Konsekuensinya, isi prestasinya bisa macam-macam, bergantung dari apa yang berdasarkan perikatan pokok yang dijamin ditinggalkan debitur tidak dipenuhi atau berupa janji ganti rugi senilai itu (J. Satrio, 1996 : 11).

Alasan adanya perjanjian penanggungan ini antara lain karena si penanggung mempunyai persamaan kepentingan ekonomi dalam usaha dari peminjam (ada hubungan kepentingan antara penjamin dan peminjam), misalnya si penjamin sebagai direktur perusahaan selaku pemegang saham terbanyak dari perusahaan tersebut secara pribadi ikut menjamin utang-utang perusahaan tersebut dan kedua perusahaan induk ikut menjamin utang perusahaan cabang (Salim HS, 2014 : 219).

Dalam penanggungan, terdapat 3 (tiga) jenis penanggungan, yaitu:

- 1) Jaminan kredit (kredit garansi)  
Jaminan kredit (*personal guaranty*), terjadi apabila seseorang mengikatkan diri sendiri sebagai penanggung untuk memenuhi utang debitur, baik itu karena ditunjuk oleh kreditur (tanpa sepengetahuan atau persetujuan debitur) maupun yang diajukan oleh debitur atas perintah dari kreditur.
- 2) Jaminan Bank  
Adalah suatu jenis penanggungan dimana yang bertindak sebagai penanggung adalah bank. Bank garansi terjadi jika bank selaku penanggung diwajibkan untuk menanggung dipenuhinya pembayaran tertentu kepada kreditur. Antara jaminan kredit dan jaminan bank ada perbedaan yang khas, yaitu pada jaminan (penanggungan) kredit, bank terikat untuk memberikan kredit, sedang pada jaminan (penanggungan) bank, bank bebas untuk nantinya memberikan kredit atau tidak.
- 3) Jaminan oleh Lembaga Pemerintah (*Staats Garansi*)  
Terjadi apabila dalam hal ini pemerintah memberikan kredit untuk tujuan-tujuan tertentu yang maksudnya memberi perlindungan bagi pengusaha kecil, dan lain-lain, dan pemerintah bersedia menjadi penanggung bagi pemberian kredit tersebut (Djaja S. Meliala, 2012 : 149).

Perjanjian antara kreditur dengan pihak ketiga (penanggung) dalam menjamin pelunasan utang debitur untuk mengikatkan diri menimbulkan akibat-akibat hukum. Akibat hukum antara kreditur dengan penanggung tersebut antara lain :

- a) Penanggung tidak wajib membayar kepada kreditur kecuali debitur lalai membayar utangnya, dalam hal itu pun barang kepunyaan debitur harus disita dan dijual terlebih dahulu untuk melunasi utangnya (Pasal 1831 KUH Perdata).
- b) Penanggung tidak dapat menuntut supaya barang milik debitur lebih dulu disita dan dijual untuk melunasi utangnya:
  - 1) bila ia telah melepaskan hak istimewa untuk menuntut barang-barang debitur lebih dahulu disita dan dijual;
  - 2) bila ia telah mengikatkan dirinya bersama-sama dengan debitur terutama secara tanggung menanggung, dalam hal itu, akibat-akibat perikatannya diatur menurut asas-asas yang ditetapkan untuk utang-utang tanggung-menanggung;
  - 3) jika debitur dapat mengajukan suatu tangkisan yang hanya mengenai dirinya sendiri secara pribadi;
  - 4) jika debitur berada keadaan pailit;
  - 5) dalam hal penanggungan yang diperintahkan oleh hakim (Pasal 1832 KUH Perdata).
- c) Kreditur tidak wajib menyita dan menjual lebih dahulu barang kepunyaan debitur, kecuali bila pada waktu pertama kalinya dituntut di muka Hakim, penanggung mengajukan permohonan untuk itu (Pasal 1833 KUH Perdata).
- d) Penanggung yang menuntut agar barang kepunyaan debitur disita dan dijual lebih dahulu wajib menunjukkan barang kepunyaan debitur itu kepada kreditur dan membayar lebih dahulu biaya-biaya untuk penyitaan dan penjualan tersebut.
- e) Penanggung tidak boleh menunjuk barang yang sedang dalam sengketa di hadapan Pengadilan, atau barang yang sudah dijadikan tanggungan hipotek untuk utang yang bersangkutan dan sudah tidak lagi berada di tangan debitur itu, ataupun barang yang berada di luar wilayah Indonesia (Pasal 1834 KUH Perdata).
- f) Bila penanggung sesuai dengan pasal yang lalu telah menunjuk barang-barang debitur dan telah membayar biaya

yang diperlukan untuk penyitaan dan penjualan, maka kreditur bertanggung jawab terhadap penanggung atas ketidakmampuan debitur yang terjadi kemudian dengan tiadanya tuntutan-tuntutan, sampai sejumlah harga barang-barang yang ditunjuk itu (Pasal 1835 KUH Perdata).

- g) Jika beberapa orang telah mengikatkan diri sebagai penanggung untuk seorang debitur yang sama dan untuk utang yang sama, maka masing-masing penanggung terikat untuk seluruh utang itu (Pasal 1836 KUH Perdata).
- h) Akan tetapi masing-masing dari mereka, bila tidak melepaskan hak istimewanya untuk meminta pemisahan utangnya, pada waktu pertama kali digugat di muka Hakim, dapat menuntut supaya kreditur lebih dulu membagi piutangnya, dan mengurangnya sebatas bagian masing-masing penanggung utang yang terikat secara sah.  
Jika pada waktu salah satu penanggung menuntut pemisahan utangnya, seorang atau beberapa teman penanggung tak mampu, maka penanggung tersebut wajib membayar utang mereka yang tak mampu itu menurut imbalan bagiannya; tetapi ia tidak wajib bertanggung jawab jika ketidakmampuan mereka terjadi setelah pemisahan utangnya (Pasal 1837 KUH Perdata).
- i) Jika kreditur sendiri secara sukarela telah membagi-bagi tuntutannya, maka ia tidak boleh menarik kembali pemisahan utang itu, biarpun beberapa di antara para penanggung berada dalam keadaan tidak mampu sebelum ia membagi-bagi utang itu (Pasal 1838 KUH Perdata).

Di penuhiya perjanjian penanggungan oleh penanggung (pihak ketiga) mengakibatkan adanya akibat hukum bagi kreditur dengan debitur. Akibat-akibat penanggungan antara debitur dan penanggung dan antara para penanggung sendiri dapat diuraikan sebagai berikut :

- a) Penanggung yang telah membayar dapat menuntut apa yang telah dibayarnya itu dari debitur utama, tanpa memperhatikan apakah penanggungan itu diadakan dengan atau tanpa setahu debitur utama itu. Penuntutan kembali ini dapat dilakukan baik mengenai uang pokok maupun mengenai bunga serta biaya-biaya.



Mengenai biaya-biaya tersebut, penanggung hanya dapat menuntutnya kembali sekedar dalam waktu yang dianggap patut ia telah menyampaikan pemberitahuan kepada debitur utama tentang tuntutan-tuntutan yang ditujukan kepadanya. Penanggung juga berhak menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga bila alasan untuk itu memang ada (Pasal 1839 KUH Perdata).

- b) Penanggung yang telah membayar lunas utangnya, demi hukum, menggantikan kreditur dengan segala haknya terhadap debitur semula (Pasal 1840 KUH Perdata).
- c) Bila beberapa orang bersama-sama memikul satu utang utama dan masing-masing terikat untuk seluruh utang utama tersebut, maka orang yang mengajukan diri sebagai penanggung untuk mereka semuanya, dapat menuntut kembali semua yang telah dibayarnya dari masing-masing debitur tersebut (Pasal 1841 KUH Perdata).
- d) Penanggung yang telah membayar utangnya sekali, tidak dapat menuntutnya kembali dari debitur utama yang telah membayar untuk kedua kalinya bila ia tidak memberitahukan pembayaran yang telah dilakukan itu kepadanya, hal ini tidak mengurangi haknya untuk menuntutnya kembali dari kreditur.

Jika penanggung telah membayar tanpa digugat untuk itu sedangkan ia tidak memberitahukannya kepada debitur utama, maka ia tidak dapat menuntutnya kembali dari debitur utama ini bila pada waktu dilakukannya pembayaran itu debitur mempunyai alasan-alasan untuk menuntut pembatalan utangnya; hal ini tidak mengurangi tuntutan penanggung terhadap kreditur (Pasal 1842 KUH Perdata).

- e) Penanggung dapat menuntut debitur untuk diberi ganti rugi atau untuk dibebaskan dari perikatannya, bahkan sebelum ia membayar utangnya:
  - 1) bila ia digugat di muka Hakim untuk membayar;
  - 2) bila debitur telah berjanji untuk membebaskannya dari penanggungan pada waktu tertentu;
  - 3) bila utangnya sudah dapat ditagih karena lewatnya jangka waktu yang telah ditetapkan untuk pembayarannya;

4) setelah lewat waktu sepuluh tahun, jika perikatan pokok tidak mengandung suatu jangka waktu tertentu untuk pengakhirannya kecuali bila perikatan pokok sedemikian sifatnya, hingga tidak dapat diakhiri sebelum lewat suatu waktu tertentu, seperti suatu perwalian (Pasal 1843 KUH Perdata).

- f) Jika berbagai orang telah mengikatkan diri sebagai penanggung untuk seorang debitur dan untuk utang yang sama, maka penanggung yang telah melunasi utangnya dalam hal yang ditentukan dalam nomor 10 pasal yang lalu, begitu pula bila debitur telah dinyatakan pailit, berhak menuntutnya kembali dari penanggung-penanggung lainnya, masing-masing untuk bagiannya. Ketentuan alinea kedua dari Pasal 1293 berlaku dalam hal ini (Pasal 1844 KUH Perdata).

Hapusnya penanggungan utang diatur dalam Pasal 1845 sampai dengan Pasal 1850 KUH Perdata. Pasal 1845 KUH Perdata menyatakan bahwa :

“Perikatan yang timbul karena penanggungan, hapus karena sebab-sebab yang sama dengan yang menyebabkan berakhirnya perikatan-perikatan lainnya”.

Mengenai hapusnya penanggungan utang, dapat dilihat dalam Pasal 1381 KUH Perdata. Perikatan hapus:

- a) karena pembayaran;
- b) karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- c) karena pembaruan utang;
- d) karena perjumpaan utang atau kompensasi;
- e) karena percampuran utang;
- f) karena pembebasan utang;
- g) karena musnahnya barang yang terutang;
- h) karena kebatalan atau pembatalan;
- i) karena berlakunya suatu syarat pembatalan, yang diatur dalam Bab I buku ini; dan
- j) karena lewat waktu, yang akan diatur dalam suatu bab sendiri.

#### **D. Perjanjian Garansi**

Perjanjian garansi diatur dalam Pasal 1316 KUH Perdata menyatakan “Seseorang boleh menanggung seorang pihak ketiga dan menjanjikan bahwa pihak ketiga ini akan berbuat sesuatu, tetapi hal ini tidak mengurangi tuntutan ganti rugi terhadap penanggung atau orang yang berjanji itu, jika pihak ketiga tersebut menolak untuk memenuhi perjanjian itu”.

Seorang pemberi garansi mengikatkan diri untuk memberi ganti rugi, jika pihak III (yang dijamin) tidak melakukan perbuatan yang digaransinya. Contoh perjanjian garansi misalnya perjanjian pengangkutan (Djaja S. Meliala, 2012 : 150).

Perjanjian garansi ini mirip dengan perjanjian penanggungan, yaitu sama-sama adanya pihak ketiga yang berkewajiban memenuhi prestasi. Hanya perbedaannya dalam perjanjian garansi kewajiban memenuhi prestasi tercantum dalam perjanjian pokok yang berdiri sendiri, sedangkan kewajiban yang demikian dalam perjanjian penanggungan tercantum dalam perjanjian aksesoir. Perbedaan lain adalah bahwa pada perjanjian garansi kewajiban yang dapat timbul adalah berupa penggantian kerugian, sedangkan pada penanggungan berupa kewajiban memenuhi perikatan (prestasi) (Djaja S. Meliala, 2012 : 150-151).

Perjanjian garansi merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, sedangkan perjanjian penanggungan bersifat aksesoir. Kalau perjanjian penanggungan hanya mungkin kalau ada perikatan lain yang dijamin, maka pada perjanjian garansi tidak ada syarat seperti itu, bahkan pada umumnya perjanjian garansi justru diberikan sebelum pihak ketiga yang dijamin terikat (J. Satrio, 1996 : 9).

#### **E. Perjanjian tanggung menanggung/tanggung renteng**

Dalam perikatan tanggung-menanggung atau tanggung renteng, salah satu pihak atau masing-masing pihak lebih dari satu orang (Pasal 1278 KUH Perdata). Dalam perikatan ini dikenal adagium “satu untuk seluruhnya atau seluruhnya untuk satu” (Djaja S. Meliala, 2012 : 151).

Pasal 1278 KUH Perdata menyatakan :

“Suatu perikatan tanggung-menanggung atau perikatan tanggung renteng terjadi antara beberapa kreditur, jika dalam bukti persetujuan secara tegas kepada masing-masing diberikan hak untuk menuntut pemenuhan seluruh utang, sedangkan pembayaran yang dilakukan kepada salah seorang di antara

mereka, membebaskan debitur, meskipun perikatan itu menurut sifatnya dapat dipecah dan dibagi antara para kreditur tadi”.

Istilah perikatan tanggung-menanggung disebut juga perikatan tanggung renteng atau perikatan solider. Perikatan solider ialah perikatan yang terdiri dari beberapa kreditur atau beberapa debitur. Perikatan solider yang terdiri dari beberapa kreditur dinamakan perikatan solider aktif, sedang yang terdiri dari beberapa debitur dinamakan perikatan solider pasif (Mariam Darus Badruzaman, 2015 : 65).

Di dalam perikatan solider aktif, terdapat ciri-ciri sebagai berikut:

- a) Masing-masing kreditur berhak menuntut pemenuhan seluruh utang dari debitur atau masing-masing debitur. Debitur atau masing-masing debitur dapat membayar seluruh utang kepada salah satu kreditur;
- b) Pembayaran seluruh utang oleh salah satu debitur kepada salah satu kreditur membebaskan seluruh utang para debitur kepada seluruh kreditur;
- c) Debitur yang telah melunasi seluruh utang berhak menuntut jumlah utang dengan masing-masing dari para debitur (Mariam Darus Badruzaman, 2015 : 65).

Selama belum digugat oleh salah satu kreditur, debitur bebas memilih, apakah ia akan membayar utang kepada yang satu atau kepada yang lain di antara para kreditur. Meskipun demikian, pembebasan yang diberikan oleh salah seorang kreditur dalam suatu perikatan tanggung menanggung, tak dapat membebaskan debitur lebih dari bagian kreditur tersebut (Pasal 1279 KUH Perdata).

Perikatan solider pasif diatur dalam Pasal 1280 yang menyatakan:

“Di pihak para debitur terjadi suatu perikatan tanggung-menanggung, manakala mereka semua wajib melaksanakan satu hal yang sama, sedemikian rupa sehingga salah satu dapat dituntut untuk seluruhnya, dan pelunasan oleh salah satu dapat membebaskan debitur lainnya terhadap kreditur”.

Perikatan yang banyak terjadi dalam praktik adalah jenis perikatan tanggung-menanggung pasif. Perikatan semacam ini lebih menjamin kepastian pemenuhan prestasi bagi kreditur. Perikatan tanggung-menanggung pasif terjadi karena wasiat dan ketentuan undang-undang (Abdulkadir Muhammad, 2014 : 254).

## Rangkuman

---

Jaminan perorangan termasuk kedalam golongan jaminan khusus, dimana jaminan ini lahir karena adanya perjanjian diantara para pihak yang mana salah satu pihak (orang tertentu) sanggup membayar atau memenuhi prestasi jika debitur tersebut wanprestasi. Dalam jaminan perorangan ini, ada pihak ketiga yang mengikatkan diri untuk menjamin dipenuhinya kewajiban debitur. Bahkan pihak ketiga ini dapat mengikatkan diri tanpa sepengetahuan debitur jika debitur tersebut wanprestasi. Istilah jaminan perorangan berasal dari kata *borgtocht*. Ada juga yang menyebutkan dengan istilah jaminan immateriil. Dalam bahasa Inggris disebut *personal guarantee* atau yang lebih sering disebut *guaranty*. Jaminan perorangan merupakan jaminan yang menimbulkan hubungan langsung dengan orang tertentu atau pihak ketiga, sehingga tidak memberikan hak untuk didahulukan pada benda-benda tertentu, karena harta kekayaan pihak ketiga tersebut hanyalah merupakan jaminan bagi terselenggaranya perikatan yang dilakukan. Jaminan perorangan dapat diberikan oleh orang perorangan atau oleh badan hukum. Jika penanggungan tersebut diberikan oleh orang-perorang, maka disebut dengan *presonal guarantee* (jaminan perorangan), sedangkan jika yang memberikan jaminan atau penanggungan adalah badan hukum, maka disebut *corporate guarantee*. Pada dasarnya perbedaan antara *personal guarantee* dengan *corporate guarantee* hanya terletak pada siapa pihak ketiga yang akan memberikan jaminan kepada kreditur. *Borgtocht* dalam bahasa Indonesia disebut penjaminan atau penanggungan. Orangnya disebut *Borg* atau penjamin atau penanggung. *Borgtocht* diatur dalam KUH Perdata buku III Bab XVII Pasal 1820 sampai dengan 1850. Pengertian penanggungan sendiri terdapat dalam Pasal 1820 KUH Perdata yang menyatakan bahwa Penanggungan ialah suatu persetujuan di mana pihak ketiga demi kepentingan kreditur, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya. Perjanjian jaminan perorangan terjadi kalau ada pihak ketiga yang bersedia menjadi penanggung (*borg*) atas utangnya debitur, dan atas dasar sepakat

kreditur lalu dirakit dalam suatu perjanjian yang dikenal dengan nama perjanjian penanggungan. Perjanjian garansi diatur dalam Pasal 1316 KUH Perdata. Dalam perikatan tanggung-menanggung atau tanggung renteng, salah satu pihak atau masing-masing pihak lebih dari satu orang.

### Soal Latihan

1. Apa yang dimaksud dengan jaminan perorangan?
2. Apa alasan adanya perjanjian penanggungan?
3. Sebutkan dan jelaskan 3 (tiga) jenis penanggungan?
4. Apa yang dimaksud dengan perjanjian garansi?
5. Apa yang dimaksud dengan perjanjian tanggung-menanggung atau tanggung renteng?

### Petunjuk Jawaban Latihan

Bacalah materi yang telah disampaikan dengan baik, karena jawaban dari soal latihan ada di setiap materi yang telah dijelaskan sebelumnya.

### Tugas Partisipasi

Buatlah makalah tentang jaminan perorangan !

### Penilaian

1. Setiap jawaban yang benar mendapat nilai 20 (dua puluh)
2. Metode Penilaian :

$\text{Penguasaan Materi} = \frac{\text{Jumlah Jawaban Benar}}{10} = 100\%$
---

3. Penguasaan Materi :

96-100 = Baik Sekali

80-95 = Baik

70-79 = Cukup

< 70 = Kurang

Apabila tingkat penguasaan materi 70% atau lebih, maka dinyatakan lulus materi, namun apabila penguasaan materi dibawah 70 %, maka dinyatakan tidak lulus materi dan harus mengulangi materi yang belum dipahami.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

- Abdulkadir Muhammad, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- Djaja S. Meliala, 2012, *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, Bandung, Nuansa Aulia
- Emmy Pangaribuan Simanjuntak, 1986, *Bentuk Jaminan (surety bond, fidelity bond) dan Pertanggungan Kejahatan (crime insurance)*, Yogyakarta, Liberty
- J. Satrio, 1996, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Pribadi (Tentang Perjanjian Penanggungan dan Perikatan Tanggung Menanggung)*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- M.Bahsan, 2010, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada
- Mariam Darus Badruzaman, 2015, *Hukum Perikatan dalam KUH Perdata Buku Ketiga*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- Riky Rustam, 2017, *Hukum Jaminan*, Yogyakarta, UII Press
- Salim HS, 2014, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Ed.1-8, Jakarta, Rajawaliipers
- Sutarno, 2005, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Bandung, Alfabeta





***Aan Order***

Adalah merupakan surat-surat berharga atas perintah.

***Accessoir***

Adalah perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian utama/pokok.

***Asas Inbezittstelling***

Adalah barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai.

***Asas Publicitet***

Adalah asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek harus di daftarkan.

***Asas Specialitet***

ialah bahwa hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek hanya dapat dibebankan atas percil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu.

***Bezit***

Adalah suatu keadaan lahir, di mana seorang menguasai suatu benda seolah-olah kepunyaannya sendiri, yang oleh hukum dilindungi, dengan tidak mempersoalkan hak milik atas benda sebenarnya ada pada siapa.

***Bezwaaring***

Adalah suatu pembebanan baik itu untuk benda bergerak maupun benda tidak bergerak.

***Borg***

Adalah subjek (orang/badan hukum) sebagai pihak ketiga dari penjamin atau penanggungan.

***Borgtoch***

Suatu persetujuan di mana pihak ketiga demi kepentingan kreditur, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya.

***Cessus***

Adalah debitur dari piutang yang dialihkan.

***Constitutum Possessorium***

Adalah penyerahan hak milik atas benda jaminan, benda jaminan itu sendiri tetap dikuasai oleh debitur.

***Corporate Guarantee***

Adalah pihak ketiga (badan hukum) yang akan memberikan jaminan kepada kreditur.

***Credietverband***

Merupakan ketentuan hukum yang berkaitan dengan pembebanan jaminan bagi orang bumi putra (Indonesia asli).

***Cum Creditore***

Merupakan janji kepercayaan yang dibuat dengan kreditur, dikatakan bahwa kreditur akan mengalihkan kepemilikan atas suatu benda kepada kreditur sebagai jaminan atas hutangnya dengan kesepakatan bahwa kreditur akan mengalihkan kembali kepemilikan tersebut kepada debitur apabila utangnya sudah dibayar lunas.

***Droit De Suite***

Merupakan suatu dimana hak tersebut diikuti benda pada siapa hak tersebut berada.

**Endossement**

Merupakan catatan punggung, yaitu menuliskan di balik surat piutang itu yang menyatakan kepada siapa piutang tersebut dipindahkan.

***Fiduciary Transfer Of Ownership***

Merupakan istilah fidusia dalam bahasa Inggris yang artinya kepercayaan yang digunakan dalam jaminan utang.

***Fidusia Cum Creditore***

Merupakan janji kepercayaan yang dibuat dengan kreditur, dikatakan bahwa debitur mengalihkan kepemilikan atas suatu benda kepada kreditur sebagai jaminan atas utangnya dengan kesepakatan bahwa kreditur akan mengalihkan kembali kepemilikan tersebut kepada debitur apabila utangnya sudah dibayar lunas.

***Fidusia Cum Amico***

Adalah suatu penyerahan hak milik dari seseorang kepada orang lain berdasarkan kepercayaan untuk dititipkan sementara tanpa adanya utang dari pemberi titipan tersebut. *Fiducia cum amico* disebut juga dengan penitipan barang untuk sementara waktu.

**Grosse Akta**

Merupakan salinan akta untuk pengakuan utang dengan kepala akta “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang mempunyai kekuatan eksekutorial.

**Hak Eigendom**

Merupakan hak milik dalam pengaturan tanah barat.

**Hak Retensi**

Adalah hak untuk menahan suatu benda, sampai suatu piutang yang bertalian dengan benda itu dilunasi.

***Immateriil***

Adalah jaminan kebendaan atas benda tidak berwujud.

***In Iure Cessio***

Adalah perpindahan hak kepemilikan dari suatu benda yang pada awalnya merupakan penyerahan hak milik atas kepercayaan.

***Inbezitstelling***

Adalah penyerahan benda jaminan secara fisik.

***Intangible***

Merupakan jaminan kebendaan atas benda tidak berwujud, tertuju pada benda-benda yang tidak terlihat wujudnya secara nyata, namun ada dan diakui oleh undang-undang.

***Lijchamelijke***

Adalah jaminan kebendaan atas benda berwujud yang meliputi benda-benda baik bergerak atau tidak bergerak yang terlihat wujudnya secara nyata.

***Livering***

Perbuatan pemindahan hak kepemilikan atas sesuatu barang atau benda dari seseorang kepada orang lain.

***Marketable***

Yaitu mudah diperjualbelikan.

***Materiele***

Adalah jaminan kebendaan atas benda berwujud.

***Onlichamelijke***

Yaitu jaminan kebendaan atas benda tidak berwujud.

***Onroerende Zaken***

Yaitu benda tidak bergerak (bahasa Belanda).

***Op Naam***

Yaitu surat-surat berharga atas nama.

***Pactum Fiduciaie***

Adalah perjanjian berdasarkan asas kepercayaan.

***Pand***

Yaitu istilah gadai dalam bahasa Belanda.

***Pandgever***

Yaitu orang atau badan hukum yang memberikan jaminan dalam bentuk benda bergerak selaku gadai kepada penerima gadai untuk pinjaman uang yang diberikan kepadanya atau pihak ketiga (pemberi gadai).

***Pandnemer***

Adalah orang atau badan hukum yang menerima gadai sebagai jaminan untuk pinjaman uang yang diberikan kepada pemberi gadai (Penerima gadai).

***Parate Eksekusi***

Yaitu merupakan eksekusi ini yang dikenal sebagai eksekusi langsung yang mempunyai kekuatan sama dengan putusan pengadilan yang terdapat (irah-irah Dem Keadilan berdasarkan Ketuhanan YME).

***Personal Guarantee***

Merupakan jaminan perorangan yang menimbulkan hubungan langsung dengan orang tertentu atau pihak ketiga, sehingga tidak memberikan hak untuk didahulukan pada benda-benda tertentu, karena harta kekayaan pihak ketiga tersebut hanyalah merupakan jaminan bagi terselenggaranya perikatan yang dilakukan. Dalam bahasa

Inggris disebut *personal guarantee* atau yang lebih sering disebut *guaranty*.

***Persoonlijk Recht***

Merupakan hak perorangan (dalam bahasa Belanda).

***Ponds-Ponds Gelijk***

Yaitu para kreditur dengan hak didahulukan yang mempunyai tingkatan sama, dibayar secara berimbang.

***Privilege***

Merupakan hak istimewa yang diberikan oleh undang-undang kepada seorang kreditur yang menyebabkan ia berkedudukan lebih tinggi daripada yang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutang itu.

***Roerende Zaken***

Merupakan istilah benda tidak bergerak (dalam bahasa Belanda).

***Tangible***

Yaitu jaminan kebendaan atas benda berwujud yang meliputi benda-benda baik bergerak atau tidak bergerak yang terlihat wujudnya secara nyata.

***Verjaring***

Adalah suatu alat untuk memperoleh suatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang.

***Warehouse Ability***

Adalah kelaikan gudang, yang merupakan kata kunci dari sistem resi gudang.

***Zaakgevolg***

Merupakan salah satu ciri hak kebendaan, yakni suatu hak yang terus mengikuti pemilik benda, atau hak yang mengikuti bendanya di tangan siapapun.

***Zakenlijk Recht***

Merupakan Jaminan khusus yang bersifat kebendaan, yakni yang tertuju pada benda tertentu.

***Zakerheidesstelling***

Merupakan Istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan bahasa Belanda.

***Zekerheid***

Adalah Istilah jaminan yang merupakan terjemahan dari bahasa Belanda.





**A**

Abdulkadir Muhammad, 51, 53,  
56, 60, 61, 75, 81, 88, 140,  
158, 172, 174

*Accesoir*, 32, 35, 36, 37, 83, 93,  
94, 104, 110

*Asas Spesialitas*, 45, 93, 119

**B**

Benda Bergerak, 8, 46

*Borgtocht*, 13, 160, 163, 173

**C**

*Credietverband*, 18, 19, 38, 178

**D**

Djaja S. Meliala, 53, 56, 61, 75,  
81, 88, 92, 113, 115, 118, 119,  
139, 158, 162, 163, 166, 170,  
171, 175

**E**

Eksekusi, 4, 5, 35, 50, 51, 53, 54,  
58, 61, 72, 78, 85, 86, 91, 94,  
106, 109, 111, 115, 118, 121,  
122, 123, 128, 130, 136, 141,  
142, 153, 156, 181

**F**

Fidusia, 4, 5, 22, 23, 35, 46, 48,  
49, 50, 58, 80, 114, 115, 116,  
117, 118, 119, 120, 121, 122,  
123, 124, 125, 126, 127, 128,  
129, 130, 131, 135, 136, 139,  
153, 155, 156, 177, 179

Fidusia, 11, 12, 15, 17, 19, 22,  
24, 25, 26, 29, 33, 116, 117,  
118, 119, 120, 123, 124, 125,  
126, 127, 128, 129, 132, 133,  
138, 179

**G**

Gadai, 9, 12, 15, 24, 38, 51, 57,  
58, 60, 61, 63, 64, 65, 66, 70,  
71, 72, 73, 114, 129, 138

**H**

Hak Istimewa, 50, 51, 182

Hak Tanggungan, 11, 17, 19, 25,  
26, 28, 29, 33, 38, 56, 77, 80,  
85, 90, 92, 93, 94, 95, 102,  
103, 104, 105, 106, 107, 108,  
109, 110, 111, 113, 117

Hipotek, 10, 20, 24, 77, 78, 80,  
81, 82, 83, 84, 85, 86

Hukum Jaminan, I, 16, 20

**J**

J. Satrio, 28, 163, 165, 171, 175

Jaminan, I, li, 3, 4, 5, 16, 17, 18,  
19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26,  
27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35,  
36, 37, 40, 41, 42, 43, 44, 45,  
46, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 55,  
57, 58, 59, 60, 61, 62, 64, 68,  
69, 70, 72, 73, 74, 76, 77, 78,  
79, 80, 81, 82, 83, 85, 89, 90,  
92, 94, 95, 96, 100, 102, 104,  
110, 114, 115, 116, 117, 118,  
119, 120, 121, 122, 123, 124,  
125, 126, 127, 128, 129, 130,  
131, 132, 135, 136, 138, 139,  
140, 141, 142, 143, 144, 145,  
147, 148, 149, 150, 151, 152,  
153, 154, 155, 156, 157, 160,  
161, 162, 163, 164, 165, 166,  
173, 174, 177, 178, 179, 180,  
181, 182, 183

Jaminan Kebendaan, 3, 20, 22, 26, 30, 33, 36, 41, 42, 45, 54, 80, 114, 118, 160, 179, 180, 181, 182

Jaminan Perorangan, 46, 160, 162, 173

Jaminan Perorangan, 8, 13, 45, 162

Jaminan Umum, 8, 43

Jenis Jaminan, 8, 33

## **K**

Kapal Laut, 4, 22, 26, 76, 77, 78, 80, 82, 85, 86

Kekuatan Eksekutorial, 82, 85, 107, 110, 126, 128, 130, 179

Klasifikasi Jaminan, 34, 36

Kredit, I, 16, 19, 20, 21, 26, 29, 30, 32, 34, 35, 36, 50, 63, 64, 70, 72, 74, 82, 83, 84, 86, 89, 90, 95, 135, 138, 139, 152, 165, 166

## **L**

Lelang, 155

## **M**

M. Bahsan, 20, 28, 32, 95, 113

Mariam Darus Badruzaman, 23, 28, 32, 38, 63, 75, 78, 88, 116, 171, 172, 175

## **P**

Parate Eksekusi, 181

Penanggungan, 5, 26, 30, 160, 161, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 170, 171, 173, 174, 177

Penggolongan Jaminan, 54

Perjanjian Jaminan, 3, 16, 35, 36, 124, 165

## **R**

Resi Gudang, 12, 13, 15, 17, 19, 25, 26, 29, 137, 138, 139, 140, 143, 144, 145, 146, 147, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 158, 159

## **S**

Salim HS, 18, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 28, 32, 33, 34, 35, 39, 58, 59, 61, 68, 79, 80, 82, 83, 88, 93, 94, 97, 113, 116, 120, 132, 155, 158, 162, 165, 175

Surat Bukti Kredit (SBK), 15, 64, 68, 70

Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, 20

Sutarno, 63, 73, 75, 95, 113, 120, 127, 132, 153, 158, 164, 165, 175