

BAB II

TINJAUN PUSTAKA

2.1 Surat Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya

2.1.1 Pengertian Surat Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya

Hak menguasai Negara pada prinsipnya diatur didalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 Pasal 33 ayat (3) yaitu :

Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Pada dasarnya hak menguasai Negara yaitu untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Hal ini diperjelas didalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang menyatakan :

Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

Adapun hak atas tanah yang dijelaskan didalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 16 ayat (1) yang menyatakan :

Hak-hak tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 ialah :

- a. Hak milik,
- b. Hak guna usaha,
- c. Hak guna bangunan,
- d. Hak pakai,
- e. Hak sewa,
- f. Hak membuka tanah,
- g. Hak memungut hasil hutan,
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Selain hak menguasai Negara dan hak atas tanah, adapun Hak Pengelolaan, hak pengelolaan merupakan hak atas tanah yang tidak dikenal dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960². Dan menurut R. Atang Ranoemihardja Hak Pengelolaan adalah hak atas tanah yang dikuasai Negara dan hanya dapat diberikan kepada badan hukum pemerintah atau pemerintah daerah baik dipergunakan untuk usahanya sendiri maupun untuk kepentingan pihak ketiga. Namun hak pengelolaan dipertegas dengan adanya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya. Pemerintah kota Surabaya sendiri mempunyai tanah yang berupa Hak Pengelolaan yang kemudian diserahkan kepada pihak ketiga yang berupa Izin Pemakaian Tanah.

Pengertian Surat Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya sendiri diatur didalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah. Izin Pemakaian Tanah yaitu yang disebutkan didalam Pasal 1 Angka 7 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah yang menyatakan :

Izin Pemakaian Tanah, yang selanjutnya disingkat IPT adalah izin yang diberikan Walikota atau Pejabat yang ditunjuk untuk memakai tanah dan bukan merupakan pemberian hak pakai atau hak-hak atas tanah lainnya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

² Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta: 2010, hlm. 148

Bahwa Surat Izin Pemakaian Tanah tersebut bukanlah hak untuk memiliki melainkan izin yang dikeluarkan oleh pejabat pemerintah yang ditunjuk, Surat izin Pemakaian Tanah dikeluarkan bagi masyarakat atau badan yang membutuhkan tanah yang dipergunakan sebagai tempat hunian atau tempat usaha sesuai peruntukan wilayah Surat Izin Pemakaian Tanah tersebut.

2.1.2 Pengaturan Surat Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya

Pengaturan Surat Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya sendiri diatur didalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah.

2.1.3 Tujuan Surat Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya

Dengan adanya Surat Izin Pemakaian Tanah bertujuan untuk pemanfaatan tanah khususnya didaerah kota Surabaya, Sebagaimana yang disebutkan didalam Pasal 2 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah yaitu Tujuan ditetapkannya peraturan daerah ini adalah dalam rangka tertib administrasi pemanfaatan tanah serta sebagai bentuk pengendalian atas pemakaian tanah milik dan atau dikuasai Pemerintah Daerah oleh pihak lain. Dengan maksud tanah yang dikuasai oleh pemerintah kota Surabaya ditujukan atau dimanfaatkan sebaik mungkin untuk kemakmuran masyarakat. Dengan adanya administrasi pemanfaatan tanah pemerintah daerah mempunyai pendapatan dari hasil retribusi Surat Izin Pemakaian Tanah. Adapun tujuan Surat Izin Pemakaian Tanah, yaitu :

1. Bertujuan pemanfaatan ruang dikembangkan penatagunaan tanah.
2. Bertujuan adanya pengendalian terhadap perkembangan kebutuhan masyarakat akan tanah.
3. Bertujuan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah bagi kebutuhan kegiatan pembaguan yang sesuai dengan RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah)

2.1.4 Manfaat Surat Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya

Manfaat Surat Izin Pemakaian Kota Surabaya sebagai pemanfaatan tanah yang diberikan oleh masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal melalui bentuk Surat izin Pemakaian Tanah atau yang disebut masyarakat Surat Hijau atau Surat Ijo, Surat Izin Pemakaian Tanah ini diberikan kepada masyarakat bukan untuk kepemilikan hak atas tanah melainkan masyarakat hanya mendapatkan izin tanah dari pemeritah kota Surabaya sebagai pemilik tanah.

Adapun manfaat Surat Izin Pemakaian Tanah sebagai berikut :

1. Sebagai kebutuhan masyarakat atau pihak swasta yang membutuhkan tanah.
2. Sebagai hunian rumah tinggal atau tempat usaha.
3. Sebagai penggunaan atau pengendalian pemanfaatan tanah.
4. Sebagai kepastian hukum untuk pengelolaan tanah kota Surabaya.

2.2 Tinjauan Umum Hukum Jaminan di Indonesia

2.2.1 Pengertian Hukum Jaminan

Hukum jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur. Menurut Hemat Salim bahwa hukum jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit³.

Pengertian hukum jaminan di atas yang intinya pengertian hukum jaminan adalah ketentuan hukum yang mengatur hubungan hukum antara pihak kreditur dan debitur. Bahwa dalam hukum jaminan tidak hanya mengatur perlindungan hukum terhadap kreditur sebagai pihak pemberi hutang, melainkan juga mengatur perlindungan hukum terhadap debitur sebagai pihak penerima hutang.

Adapun sifat-sifat yang terkandung di dalam perumusan hukum jaminan ialah sebagai berikut :

1. Adanya peraturan hukum

Peraturan hukum dalam hukum jaminan dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu peraturan hukum jaminan tertulis dan peraturan hukum jaminan tidak tertulis. Peraturan hukum jaminan tertulis adalah peraturan-peraturan hukum yang terdapat didalam peraturan

³ Hemat Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada Jakarta : 2004, hlm. 6

perundang-undangan atau yurisprudensi. Sedangkan peraturan hukum jaminan tidak tertulis adalah peraturan-peraturan hukum jaminan yang bertumbuh, hidup dan berkembang didalam masyarakat.

2. Adanya pemberian jaminan dan penerima jaminan

Pemberi jaminan adalah orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan. Pemberian jaminan dapat juga dikatakan orang atau badan hukum yang membutuhkan fasilitas kredit. Orang atau badan hukum yang membutuhkan fasilitas kredit disebut sebagai debitur.

Sedangkan Penerima jaminan adalah orang atau badan hukum yang menerima barang jaminan dari pemberi jaminan atau dari debitur. Badan hukum adalah lembaga yang memberikan fasilitas kredit. Lembaga yang memberikan fasilitas kredit tersebut dapat berupa lembaga perbankan atau lembaga keuangan nonbak.

3. Adanya obyek jaminan

Pada dasarnya jaminan yang diserahkan kepada pihak kreditur adalah jaminan materil yang merupakan jaminan berupa hak-hak kebendaan seperti jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak.

4. Adanya fasilitas kredit

Pembebanan jaminan yang dilakukan pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau dari lembaga

keuangan nobank. Pemberian kredit ini merupakan pemberian uang berdasarkan perjanjian dan kepercayaan.

Jaminan dapat diperbedakan dalam jaminan perorangan dan jaminan kebendaan.

Jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang (kreditur) dengan seorang ketiga, yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban siberutang (debitur). Dalam jaminan perorangan selalu dimaksudkan bahwa untuk pemenuhan kewajiban-kewajiban siberutang, yang dijamin pemenuhannya seluruhnya atau sampai suatu bagian jumlah tertentu, harta-harta sipenanggung penjamin dapat disita dan dilelang menurut ketentuan-ketentuan peraturan perihal pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan. Sedangkan menurut Hemat Salim jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang meminjam pemenuhan perikatan yang bersangkutan⁴.

Jaminan kebendaan adalah suatu jaminan yang diadakan antara kreditur dengan debitur, tetapi juga dapat diadakan antara kreditur dengan seorang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitur. Pemberian jaminan kebendaan selalu berupa menyendirikan suatu bagian dari kekayaan seseorang. Kekayaan tersebut dapat berupa kekayaan debitur atau kekayaan seorang ketiga. Penyendirian secara khusus diperuntukan bagi keuangan

⁴ Ibid., hlm. 23

seorang kreditur tertentu yang telah memintanya, apabila tidak ada penyendirian secara khusus bagian dari kekayaan, seperti halnya dengan seluruh kekayaan debitur, dijadikan jaminan untuk pembayaran semua utang debitur. Dengan demikian maka pemberian jaminan kebendaan kepada seorang debitur tertentu, memberikan kepada kreditur tersebut suatu privilege atau kedudukan istimewa terhadap para kreditur lainnya. Karena kekayaan seorang berujud beraneka ragam yaitu barang bergerak, barang tak bergerak dan barang tak berujud (piutang). Adapun unsur-unsur yang terkandung didalam hukum jaminan sebagai berikut :

- a. Serangkaian ketentuan hukum, baik yang bersumber kepada ketentuan hukum yang tertulis dan ketentuan hukum yang tidak tertulis. Ketentuan hukum jaminan yang tertulis adalah ketentuan hukum yang berasal dari peraturan perundang-undangan. Sedangkan ketentuan hukum jaminan tidak tertulis adalah ketentuan hukum yang berasal didalam masyarakat.
- b. Ketentuan hukum jaminan tersebut mengatur mengenai hubungan hukum kreditur dan debitur. pemberi jaminan disebut sebagai debitur yaitu pihak yang berhutang dalam suatu hubungan utang piutang tertentu, yang menyerahkan suatu kebendaan tertentu sebagai jaminan kepada penerima jaminan (kreditur).

- c. Adanya jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada kreditur. Karena hutang yang dijamin itu berupa uang maka jaminan disini harus dapat dinilai dengan uang.
- d. Pemberi jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan dimaksudkan sebagai jaminan bagi pelunasan hutang tertentu yang artinya pembebanan kebendaan jaminan dilakukan dengan maksud untuk mendapat hutang, pinjaman atau kredit yang diberikan oleh seseorang atau badan hukum kepada seseorang atau badan hukum berdasarkan kepercayaan. Pembebanan kebendaan jaminan dimaksudkan untuk menjamin pelunasan hutang tertentu terhadap kreditur bila debitur mengalami wanprestasi.

2.2.2 Manfaat Jaminan

Secara yuridis, manfaat jaminan adalah untuk memberikan kepastian hukum pelunasan hutang di dalam perjanjian hutang piutang atau kepastian realisasi atau prestasi dalam suatu perjanjian, dengan mengadakan perjanjian penjamin melalui lembaga-lembaga jaminan yang ada di Indonesia.

Fungsi jaminan dalam pemberian kredit yaitu :

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan (agunan) tersebut, bilamana nasabah melakukan cidera janji yaitu wanprestasi atau tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

2. Menjamin agar nasabah berperan serta didalam transaksi untuk membiayai usaha, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah sekurang-kurangnya kemungkinan untuk dapat berbuat demikian diperkecil terjadinya.
3. Memberikan dorongan kepada debitur (tertagih) untuk memenuhi perjanjian kredit, khususnya mengenai pembayaran kembali (pelunasan) sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminan kepada bank.

2.2.3 Obyek Hukum Jaminan

Obyek hukum jaminan kebendaan dibagi menjadi 8 yaitu⁵ :

1. Kebendaan bergerak dan kebendaan tidak bergerak
2. Kebendaan berwujud dan kebendaan tidak berwujud
3. Kebendaan yang dapat dihabiskan dan kebendaan yang tidak dapat dihabiskan.
4. Kebendaan yang dapat diganti dan kebendaan yang tidak dapat diganti.
5. Kebendaan yang dapat dibagi dan kebendaan yang tidak dapat dibagi.
6. Kebendaan yang sudah ada dan kebendaan yang akan ada.
7. Kebendaan dalam perdagangan dan kebendaan di luar perdagangan.
8. Kebendaan yang terdaftar dan kebendaan yang tidak terdaftar.

⁵ Racmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta : 2008, hlm. 46

2.3 Asas-Asas dalam Jaminan

1. Asas Publicitiet yaitu bahwa semua hak baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotik harus didaftarkan. Pendaftaran hak tanggungan di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) kabupaten atau kota, pendaftaran fidusia pada kantor departemen kehakiman dan hak asasi manusia, sedangkan pendaftaran hipotik kapal laut dilakukan di pejabat pendaftaran yaitu syahbandar, syahbandar ialah pejabat pemerintah di pelabuhan yang diangkat oleh menteri dan memiliki kewenangan tertinggi untuk menjalankan dan melakukan pengawasan terhadap dipenuhinya ketentuan peraturan perundang-undangan untuk menjamin keselamatan dan keamanan pelayaran. Kegunaan didaftarkan untuk pihak ketiga tahu bahwa benda tersebut sedang dijaminan untuk sebuah hutang atau dalam pembebanan hutang.
2. Asas specialitiet yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotik hanya dapat dibebankan atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu.
3. Asas tidak dapat dibagi yaitu asas dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotik, dan gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian atau benda yang dijadikan jaminan harus menjadi suatu kesatuan dalam menjamin hutang.
4. Asas inbezittstelling yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai (pemegang jaminan)

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 dapat dijadikan jaminan.

2.4 Macam-Macam Lembaga Jaminan

Adapun untuk macam-macam lembaga jaminan, dapat dibedakan berdasarkan jenis benda yang menjadi obyek dari hak jaminan. Apabila yang menjadi obyek jaminan merupakan benda tidak bergerak, maka lembaga jaminannya dapat berbentuk hipotik dan hak tanggungan. Sedangkan jika yang menjadi obyek jaminan merupakan benda bergerak, maka lembaga jaminannya adalah gadai dan fidusia. Berikut ini adalah penjelasan tentang masing-masing lembaga jaminan tersebut.

2.4.1 Hak Tanggungan

2.4.1.1 Pengertian Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan disebutkan pada pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Lahirnya hak tanggungan merupakan amanat dari pasal 51 UUPA yang menyatakan bahwa hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, 33, 39 diatur dengan undang-undang⁶.

Hak-hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Pemberi hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam perjanjian dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur bahwa pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan

⁶ Ibid., hlm. 89

(Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya). Dan selambat-lambatnya dalam 7 hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dalam pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagai tanda bukti telah lahirnya hak tanggungan, pemegang hak tanggungan akan diberikan sertipikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh kantor pertanahan,

Bahwa pemberian suatu hak tanggungan dimungkinkan untuk:

1. beberapa kreditur yang memberikan utang kepada seorang debitur berdasarkan satu hubungan hukum (perjanjian utang piutang).
2. beberapa kreditur yang memberikan utang kepada seorang debitur berdasarkan beberapa hubungan hukum (perjanjian utang piutang) yang berlainan antara masing-masing kreditur dengan debitur yang bersangkutan.

2.4.1.2 Obyek Hak Tanggungan

Obyek Hak Tanggungan yaitu disebutkan didalam pasal 4 angka 1 dan angka 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu :

- 1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :
 - a. Hak Milik
 - b. Hak Guna Usaha

c. Hak Guna Bangunan

- 2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan.

2.4.1.3 Dasar Hukum Hak Tanggungan

Pengaturan mengenai jaminan hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Selain melaksanakan amanat Undang-undang Pokok Agraria, kelahiran Undang-Undang Hak Tanggungan didasarkan pula kepada pertimbangan untuk member kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pemberian kredit dengan membebankan hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan tanah sebagai jaminan kredit serta untuk menciptakan kepastian hukum jaminan hak atas tanah.

2.4.2 Jaminan Fidusia

2.4.2.1 Pengertian Jaminan Fidusia

Fidusia sendiri berasal dari kata fiduciair atau fides yang artinya adalah kepercayaan. Sesuai dengan arti dari kata ini, maka hubungan hukum antara debitur sebagai pemberi jaminan fidusia dan kreditur sebagai

penerima jaminan fidusia merupakan hubungan hukum yang berdasarkan atas rasa kepercayaan dari kedua belah pihak satu sama lain.

Pengertian Fidusia disebutkan pada pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, bahwa Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda. Yang artinya pengalihan hak kepemilikan adalah pemindahan hak kepemilikan dari pemberi jaminan fidusia kepada penerima jaminan fidusia atas dasar rasa kepercayaan, dengan syarat bahwa benda yang menjadi obyeknya tetap berada di tangan pemberi jaminan fidusia.

Adanya jaminan fidusia memungkinkan kepada para pemberi fidusia untuk menguasai kebendaan yang dijaminan guna menjalankan atau melakukan kegiatan usaha yang dibiayai dari pinjaman dengan menggunakan jaminan fidusia⁷. Bahwa dalam fidusia telah terjadi penyerahan dan pemindahan dalam kepemilikan atas suatu benda yang dilakukan atas dasar kepercayaan dengan syarat bahwa benda yang hak kepemilikannya tersebut diserahkan dan dipindahkan kepada penerima fidusia tetap dalam penguasaan pemilik benda (pemberi fidusia).

Sedangkan pengertian jaminan fidusia disebutkan pada pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia,

⁷ Etty Mulyati, *Kredit Perbankan*, Refika Aditama, Bandung : 2016, hlm. 119

bahwa 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditor lainnya. Jadi unsure-unsur dari jaminan fidusia , yaitu :

- a. sebagai lembaga hak jaminan kebendaan dan hak yang diutamakan
- b. kebendaan bergerak sebagai obyeknya
- c. kebendaan tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dibebani dengan hak tanggungan juga menjadi objek jaminan fidusia.
- d. kebendaan menjadi objek jaminan fidusia tersebut dimaksudkan sebagai agunan.
- e. dimaksudkan untuk pelunasan suatu utang tertentu
- f. memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditor-kreditor lainnya.

Fidusia pada dasarnya adalah suatu perjanjian *accessoir* antara debitur dan kreditor yang isinya pernyataan penyerahan hak milik secara

kepercayaan atas benda-benda milik debitur kepada kreditur, namun benda-benda tersebut masih tetap dikuasai oleh debitur sebagai peminjam pakai dan bertujuan hanya untuk jaminan atas pembayaran kembali uang pinjaman. Untuk penyerahan dilakukan secara *constitutum possessorium* artinya penyerahan dengan melanjutkan penguasaan benda-benda yang bersangkutan karena benda-benda tersebut masih ditangan debitur. Jaminan fidusia memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

a. Accessoir

Timbulnya fidusia didahului dengan suatu perjanjian meminjam uang atau perjanjian hutang-piutang sebagai perjanjian pokok. Kemudian sebagai jaminan pelunasan hutang dibuatlah suatu perjanjian tambahan berupa perjanjian dengan jaminan fidusia tersebut. Oleh karena itu jika perjanjian pokok berupa hutang piutang dilunasi, maka otomatis perjanjian fidusia berakhir. Dengan berakhirnya penyerahan hak milik berdasarkan kepercayaan tergantung pada perjanjian pokoknya.

b. Constitutum possessorium

Kalau dalam perjanjian gadai benda harus dilepaskan dari kekuasaan pemberi gadai atau debitur dan hak milik atas benda tetap berada dalam tangan debitur, maka dalam perjanjian fidusia terjadi penyimpangan yaitu benda tetap dikuasai oleh debitur

walaupun hak milik atas benda tersebut telah berpindah tangan kreditur. Oleh karena itu konstruksi demikian dinamakan penyerahan hak milik dengan melanjutkan penguasaan atas benda jaminan.

c. *Parate executie*

Sehubungan dengan kedudukan separatis dan hak preferen yang dimiliki kreditur, demikian juga adanya pengakuan oleh yurisprudensi bahwa fidusia merupakan hukum jaminan kebendaan yang seperti halnya gadai dan hipotik, maka kreditur selaku penerima fidusia berhak melakukan *parate executie* atau menagih piutangnya dari hasil penjualan benda yang dijaminan tanpa suatu *executorial title*.

2.4.2.2 Obyek Jaminan Fidusia

Obyek dalam jaminan fidusia dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia diberikan pengertian yaitu :

1. benda bergerak yang berwujud
2. benda bergerak yang tidak berwujud
3. benda tidak bergerak, yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan

Dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia bahwa :

Benda adalah segala sesuatu yang dapat dimiliki dan dialihkan, baik yang berwujud maupun tidak berwujud, yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar, yang bergerak maupun tidak bergerak yang tidak dapat dibebani hak tanggungan.

2.4.2.3 Dasar Hukum Jaminan Fidusia

Semula pengaturan jaminan fidusia di Indonesia tidak dalam bentuk undang-undang, tumbuh dan dikembangkan melalui yurisprudensi, di antaranya Keputusan Pengadilan Tinggi Surabaya nomor 158/1950/ptd tanggal 22 Maret 1951, dan Keputusan Mahkamah Agung Nomor 372K/Sip/1970 tanggal 1 September 1977, dan Keputusan Mahkamah Agung Nomor 1500 K/Sip/1978 tanggal 2 Januari 1980⁸.

Untuk menampung kebutuhan hukum masyarakat luas, sehingga dapat menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan, maka diatur ketentuan hukum yang jelas dan lengkap mengenai lembaga-jaminan fidusia dalam suatu undang-undang, yaitu dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, yang mulai berlaku sejak tanggal 30 September 1999⁹.

⁸ Racmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta : 2008, hlm.159

⁹ Racmadi Usman, *Op. Cit.*, Hlm. 282

2.4.3 Hipotik

2.4.3.1 Pengertian Hipotik

Pengertian Hipotik disebutkan pada pasal 1162 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa Hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadaya bagi pelunasan suatu perikatan. Suatu perjanjian untuk mengadakan hipotik, seperti halnya dengan perjanjian-perjanjian jaminan pada umumnya, merupakan suatu perjanjian *accessoir*¹⁰.

Sebagai perjanjian *acesoir*, hipotik mengikuti perjanjian pokok yang berupa perjanjian utang-piutang atau perjanjian yang menerbitkan utang-piutang. Jadi, hipotik bukanlah perjanjian yang independen.

Hipotik yaitu hak kebendaan atas benda tidak bergerak, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulu kepada pemegangnya. Hipotik mirip dengan garai yaitu sama-sama sebagai hak-jaminan kebendaan, sedangkan bedanya gadai merupakan jaminan yang dibebankan kepada benda bergerak sedangkan hipotik merupakan jaminan yang dibebankan kepada kebendaan tidak bergerak.

Dapat dikatakan bahwa hipotik adalah hak kebendaan atas benda tak bergerak, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan

¹⁰ Subekti, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung : 1991, hlm. 38

kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.

Dengan demikian hipotik mempunyai cirri-ciri sebagai berikut :

1. hipotik merupakan suatu hak kebendaan atas benda-benda yang tidak bergerak, jadi benda jaminan hipotik yang menjadi obyek hipotik itu kebendaan yang takbergerak, kebendaan selain tak bergerak atau benda bergerak tidak dapat dibebani dengan hipotik.
2. hipotik merupakan lembaga hak jaminan untuk pelunasan utang tertentu yang sebelumnya diperjanjikan dalam suatu akta, karena benda tak bergerak tersebut sebagai jaminan bagi pelunasan sejumlah utang tertentu.

2.4.3.2 Obyek Hipotik

Obyek hipotik pada dasarnya yaitu benda tak bergerak. Ketentuan dalam Pasal 1164 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan benda-benda yang dapat dibebani dengan hipotik hanyalah :

1. benda-benda tak bergerak yang dapat dipindahtangankan, beserta segala perlengkapannya, sekadar yang terakhir ini dianggap sebagai benda tak bergerak.
2. hak pakai hasil atas benda-beda tersebut beserta segala perlengkapannya.

3. hak numpang karang dan hak usaha
4. bunga tanah, baik yang harus dibayar dengan uang maupun yang hanya harus dibayar dengan hasil tanah dalam ujudnya.
5. bunga sepersepuluh.
6. pasar-pasar yang diakui oleh pemerintah, beserta hak-hak istimewa yang melekat padanya,

Selain itu, diluar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat benda yang dalam perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan benda bergerak, berhubung dapat berpindah-pindah atau dipindahkan, namun ketika benda itu hendak dibebankan sebagai jaminan utang, maka pembebanannya dilakukan dengan hipotik, yaitu terhadap kapal-kapal yang ukuran volume kotornya paling sedikit 20 m³ (duapuluh meter kubik)¹¹. Sebagaimana disebutkan dalam ketentuan pasal 314 ayat (1), ayat (3) dan (4) Kitab Undang-undang Hukum Dagang, yang bunyinya :

- (1) Kapal-kapal Indonesia yang ukurannya paling sedikit dua puluh meter kubik isi kotor dapat didaftarkan di suatu daftar kapal sesuai dengan peraturan-peraturan yang akan diberikan dengan ordonasi tersendiri

¹¹ Racmadi Usman, Op. Cit., Hlm.258

(3) atas kapal-kapal yang dibukukan dalam register kapal-kapal dalam pembukuan dan andil-andil dalam kapal-kapal dan kapal-kapal dalam pembuatan seperti itu dapat diletakkan hipotik.

(4) atas kapal-kapal, yang disebutkan dalam ayat kesatu, tidak dapat diletakkan hak gadai. Atas kapal-kapal yang dibukukan tidak berlakulah pasal 1977 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dari bunyi ketentuan dalam Pasal 314 ayat (3) dan (4) Kitab Undang-undang Hukum Dagang ini berarti bahwa tidak setiap kapal dapat menjadi obyek hipotik, hanya kapal-kapal yang sudah terdaftar saja yang dapat menjadi obyek hipotik yaitu kapal-kapal yang ukuran volume kotornya paling sedikit 20 m³ (duapuluh meter kubik)

2.4.3.3 Dasar Hukum Hipotik

Hipotik diatur dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu dalam bab keduapuluh satu dari pasal 1162 sampai dengan pasal 1232 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2.4.4 Gadai

2.4.4.1 Pengertian Gadai

Pengertian Gadai disebutkan pada pasal 1150 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yangb diserahkan kepadanya oleh seorang berutang atau oleh seorang lain atas namanya, dan yang

memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu orang-orang berpiutang lainnya; dengan pengecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana harus didahulukan. Dari definisi tersebut maka unsure gadai adalah sebagai berikut :

1. Obyek gadai adalah benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud.
2. Benda harus diserahkan kepada kreditur.
3. Kreditur pemegang gadai didahulukan dalam mengambil pelunasan dibandingkan dengan kreditur-kreditur lainnya bilamana debitur wanprestasi, kecuali ditentukan oleh undang-undang.
4. Perjanjian gadai merupakan perjanjian tambahan (accessoir), artinya keberadaan perjanjian gadai bergantung pada perjanjian pokoknya.

Pihak yang menggadaikan dinamakan pemberi gadai (debitur dan yang menerima gadai dinamakan penerima atau pemegang gadai (kreditur). Lembaga gadai menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini masih banyak dipergunakan didalam praktek. Kedudukan pemegang gadai didalam jaminan lebih kuat dari pemberi gadai, karena benda jaminan berada dalam penguasaan kreditur. Dalam hal ini kreditur

terhindar dari itikad jahat pemberi gadai atau debitur, sebab dalam gadai, benda jaminan sama sekali tidak boleh berada dalam penguasaan pemberi gadai atau debitur.

Benda yang menjadi obyek gadai adalah benda bergerak, baik berujud maupun tidak berujud. Benda bergerak tidak berujud antara lain adalah tagihan (*vorderingsrecht*)¹².

Saat terjadinya gadai meliputi 2 tahap yaitu :

1. Tahap pertama terjadinya hak gadai yaitu perjanjian pinjam uang dengan janji sanggup memberikan benda bergerak sebagai jaminan, dimana perjanjian ini bersifat konsensual dan obligatoir.
2. Tahap kedua terjadinya penyerahan benda gadai dalam kekuasaan penerima gadai yaitu pihak kreditur, karena benda gadai adalah benda bergerak, maka benda itu harus dilepaskan dari kekuasaan debitur.

2.4.4.2 Obyek Gadai

Obyek dari gadai yaitu barang bergerak, baik yang berujud maupun yang tidak berwujud. Ketentuan umum dalam Pasal 1150 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dihubungkan dengan ketentuan dalam Pasal 1152 ayat (1), Pasal 1152, Pasal 1153 dan Pasal 1158 ayat (1) Kitab

¹² Mariam Darus Badruzaman, *Bab-Bab Tentang Credietverband Gadai dan Fidusia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung : 1991, hlm.56

Undang-Undang Hukum Perdata, pada dasarnya semua kebendaan bergerak dapat menjadi obyek hukum hak gadai sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor : 4/248/UPPK/PK tanggal 16 Maret 1972. Namun menurut Surat Edaran tersebut tidak semua jenis kebendaan bergerak dapat dibebani dengan gadai, terdapat jenis kebendaan bergerak lainnya yang dibebani dengan jaminan fidusia.

Kebendaan bergerak disini dapat kebendaan bergerak yang berwujud atau bertubuh dan kebendaan bergerak yang tidak berwujud atau bertubuh berupa piutang atau tagihan-tagihan dalam bentuk surat berharga.

2.4.4.3 Dasar Hukum Gadai

Gadai diatur dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu dalam bab kedua puluh dari pasal 1150 sampai dengan pasal 1160 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal-pasal tersebut mengatur perihal pengertian, obyek, tata cara menggadaikan, dan hal lainnya berkenaan dengan hak jaminan gadai.

2.4 Eksekusi Obyek Jaminan

Adapun untuk macam-macam eksekusi yang berbeda-beda sesuai peraturan yang ada didalam lembaga jaminan, dan dapat dibedakan berdasarkan jenis benda yang menjadi obyek dari hak jaminan. Berikut ini adalah penjelasan tentang masing-masing eksekusi lembaga jaminan tersebut.

1. Eksekusi Hak Tanggungan

Proses eksekusi hak tanggungan merupakan proses menjual benda yang merupakan obyek hak tanggungan ketika utang dari debitur pemberi hak tanggungan sudah tidak dibayar pada waktu jatuh tempo. Eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Bahwa ketentuan dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu :

- (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, Penjualan Obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan 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.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Terdapat dua macam cara penjualan obyek Hak Tanggungan, yaitu :

1. Melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.
2. Penjualan di bawah tangan.

2. Eksekusi Fidusia

Eksekusi adalah penyitaan dan penjualan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia. Eksekusi timbul karena debitur cidera janji atau tidak memenuhi prestasinya tepat pada waktunya kepada kreditor¹³. Eksekusi Jaminan Fidusia diatur dalam Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia.

Bahwa ketentuan dalam Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia yaitu :

- (1) Apabila debitur atau pemberi fidusia cidera janji, eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia dapat dilakukan dengan cara :

¹³ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta : 2008, hlm. 195

- a. Pelaksanaan titel eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) oleh Penerima Fidusia.
 - b. Penjualan benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia atas kekuasaan penerima fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan.
 - c. Penjualan dibawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak.
- (2) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan penerima fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2(dua) surat kabar yang beredar didaerah yang bersangkutan.

Dalam pelaksanaan eksekusi Jaminan Fidusia, Pemberi Fidusia diwajibkan untuk menyerahkan benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia. Sebaliknya dalam hal pemberi fidusia tidak menyerahkan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia pada waktu eksekusi dilaksanakan, Penerima fidusia berhak mengambil benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dan apabila perlu dapat meminta bantuan pihak yang berwenang.

3. Eksekusi Gadai

Barang gadai yang ingin dipakai sebagai pelunasan utang haruslah dieksekusi ketika utang tidak dibayarkan. Kemudian, hasil eksekusi tersebut harus diberikan kepada kreditor untuk membayar utangnya dalam jumlah sebesar cicilan utang yang tidak dibayar, ditambah bunga. Eksekusi terhadap barang obyek gadai haruslah dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku.

Pada dasarnya eksekusi obyek jaminan gadai dilakukan dengan penjualan di muka umum melalui pelelangan dengan meminta bantuan kantor atau badan lelang. Namun berdasarkan parate eksekusi, maka kreditor atau pemegang gadai mempunyai wewenang penuh tanpa melalui pengadilan untuk mengeksekusi obyek jaminan¹⁴. Hal ini dapat dilakukan bilamana sebelumnya hal tersebut sudah dijanjikan, seperti yang disebutkan didalam Pasal 1155 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penjualan obyek gadai tidak hanya dilakukan melalui bantuan kantor atau badan lelang tetapi juga dapat dilakukan atas perintah pengadilan, seperti yang disebutkan didalam Pasal 1156 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

4. Eksekusi Hipotik

Apabila debitor wanprestasi maka undang-undang memberi kemudahan bagi kreditor selaku pemegang hipotik untuk melakukan eksekusi guna memperoleh

¹⁴ Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta : 2013, hlm.278

pelunasan kredit beserta bunga yang telah disepakati bersama dalam perjanjian kredit. Eksekusi hipotik dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu ¹⁵ :

1. Melalui ketentuan Pasal 224 HIR atau 258 RBG (Titel Eksekutorial)
2. Menggunakan kewenangan dalam Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Parate Eksekusi)

¹⁵ Trisadini Prasastinah Usanti, Leonora Bakarbesy, *Hukum Jaminan*, PT Revka Petra, Surabaya: 2016, hlm. 84